

#### Ayuntamiento de Torrent

*Anuncio del Ayuntamiento de Torrent sobre el acuerdo que se cita.*

#### ANUNCIO

El Ayuntamiento de Torrent, en sesión plenaria celebrada el día 16 de marzo de 1991, ha acordado otorgar la aprobación definitiva al proyecto de plan parcial del sector 1 (ampliación de la zona industrial Mas del Jutge), cuyas ordenanzas se transcriben a continuación en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 70.2 de la ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Índice de ordenanzas.

Sector ampliación zona industrial de Torrent.

Artículo 1.—Categorías de industrias.

Artículo 2.—Parcela mínima.

Artículo 3.—Ocupación máxima.

Artículo 4.—Tipos de edificación.

Artículo 5.—Volumen máximo.

Artículo 6.—Composición de frentes de fachada y retranqueos.

Artículo 7.—Vallado.

Artículo 8.—Altura máxima.

Artículo 9.—Sótanos y semisótanos.

Artículo 10.—Patios interiores.

Artículo 11.—Condiciones estéticas.

Artículo 12.—Espacios libres.

Artículo 13.—Usos permitidos.

Artículo 14.—Aparcamientos.

Artículo 15.—Calles particulares.

Artículo 16.—Vertido de aguas residuales.

Artículo 17.—Datos a suministrar en aguas residuales.

Artículo 18.—Segregación de naves en parcela mancomunada.

Ordenanzas.

Sector ampliación zona industrial de Torrent.

Artículo 1.—Categorías de industrias.

Se establecen tres categorías de industria por razón de su superficie:

I.—Industria grande con superficie de parcela superior a 7.000 m.<sup>2</sup>.

II.—Industria media con superficie de parcela entre 3.000 y 7.000 m.<sup>2</sup>.

III.—Industria ligera con superficie de parcela entre 500 y 3.000 m.<sup>2</sup>.

Artículo 2.—Parcela mínima.

La superficie mínima de parcela será de 500 m.<sup>2</sup> con un frente de fachada mínimo de 12 m. a un vial público o a un vial particular de ancho no inferior a 10 m.

Al parcelar no podrán quedar porciones residuales de parcela que no cumplan esta superficie mínima.

En los casos de parcelas comprendidas entre un vial y el límite de la zona, éstas comprenderán la totalidad del fondo desde la vía al límite de la zona objeto de este proyecto, o zona verde o equipamiento en su caso, salvo en los casos de que quedara un acceso a las parcelas del fondo con el trazado más corto posible, desde el vial y con un ancho no inferior a 10 m.

Cuando la parcela esté situada entre dos vías y dé fachada a una de ellas y su profundidad sea inferior al 30 por ciento de la distancia entre vías, dejará un acceso sensiblemente perpendicular al vial y con un ancho mínimo de 10 m. en uno de los laterales.

Cuando la parcela no dé frente a ninguno de los viales de la ordenación, su acceso podrá materializarse mediante vial privado sensiblemente perpendicular al vial más cercano y con un ancho mínimo de 10 m. En todo caso, el Ayuntamiento al otorgar las licencias de parcelación cuidará que no queden porciones residuales y no se produzcan perjuicios a las parcelas colindantes.

Artículo 3.—Ocupación máxima.

La ocupación máxima de parcela será del 80 por ciento de la superficie de esta sin perjuicio de los retranqueos establecidos en las presentes ordenanzas.

Artículo 4.—Tipos de edificación.

Los tipos de edificación permitidos son:

A) Edificios para naves de fabricación o almacenaje.

B) Bloques representativos.

C) Construcciones accesorias.

D) Edificios comerciales, previo estudio de detalle.

A.—Edificios para naves de fabricación o almacenaje

La superficie a dedicar a estos edificios no tiene relación con la ocupación máxima de parcela establecidas en estas ordenanzas.

B.—Bloques representativos.

Comprenden los edificios destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación, etc.

Estos bloques representativos 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 bandadas.

C.—Construcciones accesorias.

Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, viviendas, etc.

Su emplazamiento, forma y volumen son libres siempre que estén debidamente justificados.

La altura de las chimeneas será la determinada de acuerdo con el anexo II de la Orden 2.477 («Boletín Oficial del Estado») de 3-12-1976 y como mínimo  $H = h + 3$  m., siendo

h la altura del edificio vecino más alto, situado en un radio igual a la altura total del elemento sobresaliente.

Artículo 5.—Volumen máximo.

El volumen máximo a construir en cada parcela será de 8 m.<sup>3</sup>/m.<sup>2</sup> de superficie de parcela.

Artículo 6.—Composición de frentes de fachada y retranqueos.

Los frentes de fachada de las edificaciones se ajustarán a las siguientes normas:

1) Los bloques representativos deberán ubicarse junto a la vía de acceso a la parcela, con su fachada principal retranqueada como mínimo lo establecido el cuadro que se expone en el punto 6 de este artículo.

2) En las parcelas que tengan fachada a dos o más vías públicas, las edificaciones se retranquearán en cada vía lo indicado en el cuadro de retranqueos del citado punto 6 de este artículo.

3) En cualquier caso, el límite de la parcela se materializará con el cerramiento tipo que se fije para el polígono.

4) Los espacios libres resultantes de los retranqueos podrán destinarse a aparcamientos y zonas verdes privadas.

Queda prohibido usar los espacios libres indicados en el párrafo anterior como depósito de materiales, vertido de desperdicios o, en general, todo lo que pueda dañar la estética de la zona.

5) Todas las edificaciones que se realicen dentro de las parcelas estarán obligadas a un retranqueo lateral mínimo de 3 metros. Queda prohibido usar estos espacios como depósito de materiales o vertidos de desperdicios.

Igualmente, las edificaciones deberán retranquearse posteriormente 3 m. como mínimo en el caso de parcelas colindantes en sus límites traseros.

Las industrias pertenecientes a III categoría no están obligadas a los retranqueos laterales y de límites traseros anteriormente expresados admitiéndose paredes medianeras entre parcelas colindantes previo acuerdo entre los propietarios de las mismas, pero en caso de realizar algún retranqueo, la separación mínima entre edificios será de 3 m.

Los retranqueos expresados se contarán desde los límites de parcelas que se establezcan.

6) Cuadro de retranqueos mínimos.

	Tipo de parcela		
	I	II	III
Retranqueo mínimo en fachada a vial con ancho igual o mayor a 25 m.	0 m.	0 m.	0 m.

	Tipo de parcela		
	I	II	III
Retranqueo en fachada a vial con ancho de 20 m.	5 m.	5 m.	5 m.
Retranqueo lateral respecto a parcela colindante	3 m.	3 m. (x)	3 m. (x)

	Tipo de parcela		
	I	II	III
Retranqueo de fondo de parcela respecto a parcela colindante	3 m.	3 m. (x)	3 m. (x)

(x) En caso de acuerdo entre colindantes justificado entre el Ayuntamiento, se podrán suprimir en las parcelas de II y III categoría los retranqueos laterales y de fondo, pero en caso de realizar alguno, no será inferior a 3 m.

7) No obstante lo anterior, los retranqueos previstos en este artículo, sólo serán de aplicación en las nuevas construcciones y reconstrucciones, permitiéndose en las zonas afectadas por los retranqueos en los edificios antiguos solo obras de mantenimiento y ornato.

8) Las estaciones de transformación eléctrica de tipo público, es decir que deban cederse a HESA, quedan exentas de retranqueos, montándose a línea de fachada.

9) Los retranqueos a fachada podrán ser superiores a los indicados, excepto en el vial de 30 m. en el cual se mantendrá el frente de fachada sin retranqueo alguno.

Artículo 7.—Vallado.

Las alineaciones de los frentes de fachadas y las líneas medianeras de parcelas, deberán vallarse con cerca tipo, excepto en los lugares de acceso a las industrias que habrán que cubrirse con puertas practicables diáfanos y altura de 2 m.

El tipo de cerca será de tela metálica sobre basamento macizo de fábrica comprendido entre 0'50 y 1 m. de altura.

La altura máxima total de la cerca deberá ser de 2 m. contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o linde que se determine. 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 sobrepasar este límite.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá por cuenta de la industria que primero se establezca, debiendo abonarse la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de edificio alguno.

En el supuesto de parcelas colindantes con grandes diferencias entre las cotas del terreno medidas en los puntos medios del frente de fachada, se construirán muros para la contención de tierras a sufragar por partes iguales entre los propietarios de las dos parcelas. En caso de construir un propietario antes que los colindantes deberá justificar en el proyecto las diferencias de nivel con aquellos y colocará una cerca provisional de tela metálica en el límite con los que las diferencias de cota sea mayor de 1 m.

Artículo 8.—Altura máxima.

La altura máxima del bloque representativo constitutivo del frente de fachada será de tres plantas.

En las parcelas superiores a los 15.000 m.<sup>2</sup> la altura y composición de los bloques representativos será libre siempre que el retranqueo frontal de los mismos sea superior a 15 m. y a 25 m. el retranqueo de las naves que constituyan el frente de fachada no cubierto por los bloques representativos.

La altura mínima libre de cada una de las plantas será de 2'50 m.

Las naves y construcciones accesorias no quedan sujetas a límite de altura.

Artículo 9.—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 de 1/8 de la superficie útil del local.

Asimismo, se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente, si bien queda prohibido utilizar los sótanos como vivienda.

Artículo 10.—Pacios interiores.

Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en la planta de aquel se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual a la altura de la más alta de las edificaciones que lo limitan y éstas tengan huecos destinados a habitaciones de vivienda, o locales de trabajo.

En caso de que no existan huecos o éstos pertenezcan a zonas de paso o almacenes, los patios podrán componerse según el criterio anterior, reduciendo el diámetro del círculo a la mitad de la más alta de las edificaciones. La dimensión mínima de los patios no será nunca inferior a 4 m.

Artículo 11.—Condiciones estéticas.

1) Se prohíben los elementos estilísticos, disonantes con el entorno

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

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

4) Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Los propietarios quedarán obligados a su buen mantenimiento y conservación.

5) Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

6) Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre paramentos exteriores. En todo caso, los rótulos empleados se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. Los propietarios son responsables en todo momento de su buen estado de mantenimiento y conservación.

Artículo doce.—Espacios libres.

Se distinguen los espacios libres públicos y los espacios libres privados.

1.—Espacios libres públicos.

Se corresponden con los espacios de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento o zona verde pública.

Estos espacios, por su propia esencia, suponen la no edificabilidad en los mismos.

2.—Espacios libres privados.

Se considera como tal el resultante de los retranqueos fijados por las presentes ordenanzas.

En estos espacios de uso privado, se permitirá el aparcamiento de vehículos, y de dicha superficie se destinará necesariamente el 5 por ciento de la superficie total de parcela para espacios verdes ajardinados.

Se prohíbe su utilización para el almacenamiento de mercancías, depósito de materiales, vertido de desperdicios, o en general, todo lo que pueda dañar la estética del polígono o atentar contra las medidas de seguridad del mismo, evitando que la existencia de cualquier objeto en dichos espacios libres, pudiera provocar incendios y dificultar las operaciones de extinción.

Artículo trece.—Usos permitidos.

1.—Fabricación y almacenaje.

Podrán instalarse toda clase de industrias, excepto las que tengan que estar aisladas según lo establecido en el vigente Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

2.—Vivienda.

Con carácter general, queda prohibidas las viviendas, si bien, excepcionalmente, se admiten las destinadas a los cargados, guardas o conservadores de las industrias que figuren como tales en la plantilla del personal de la industria. Y a tales efectos, se admiten el destino de hasta 5 por ciento de la superficie total de cada parcela para la construcción de las viviendas destinadas a dichos fines.

Además, la superficie total construida no podrá ser inferior a 60 m.<sup>2</sup> ni superior a 200 m.<sup>2</sup>. Estas viviendas se considerarán incluidas dentro del concepto de construcciones accesorias de la industria por lo que no podrán incluirse en los bloques representativos, y deberán ser emplazadas con independencia del resto de las edificaciones y construcciones. Se procurará que estas construcciones respondan al tipo de edificación aislada, no podrá construirse para estos fines más de dos alturas.

3.—Comercios.

Se permiten comercios directamente vinculados a las industrias, cafeterías y restaurantes, bancos, farmacias, estancos, librerías, despacho de prensa u otros de análogas características y finalidad.

Artículo catorce.—Aparcamientos.

En las superficies libres de parcelas podrán habilitarse aparcamientos, permitiéndose su cubrición con marquesinas siempre que la altura de éstas sea inferior a 2'70 m.

Artículo quince.—Calles particulares.

Se permitirá abrir calles de servicio, de propiedad particular, entre uno o varios propietarios, siempre y cuando tengan una anchura mínima de 10 m. y se instalen todos los servicios urbanos a cargo de los propietarios.

Artículo dieciséis.—Vertido de aguas residuales.

Las actividades realizarán sobre los vertidos una depuración previa que garantice las siguientes condiciones de acuerdo con la norma 237 de las N.C. Metropolitana:

	U11	U
Sólidos rápidamente sedimentables	10 mg/l.	15 mg/l.
T (°C)	40	
Ph	6-11	
Grasas	150 mg/l.	200 mg/l.
Cianuros libres	4 mg/l.	2 mg/l.
Cianuros (en CN)	5 mg/l.	10 mg/l.
Dióxido de azufre (SO <sub>2</sub> )	15 mg/l.	20 mg/l.
Fenoles totales (C <sub>6</sub> H <sub>5</sub> OH)	2 mg/l.	5 mg/l.
Formaldeído (HCHO)	15 mg/l.	10 mg/l.
Sulfatos (en SO <sub>4</sub> )	1.000 mg/l.	1.500 mg/l.
Sulfuros (en S=)	5 mg/l.	10 mg/l.
Sulfuros libres	0'3 mg/l.	0'5 mg/l.
Aluminio (Al)	20 mg/l.	30 mg/l.
Arsénico (As)	1 mg/l.	2 mg/l.
Bario (Ba)	10 mg/l.	20 mg/l.
Boro (B)	3 mg/l.	4 mg/l.
Cadmio (Cd)	0'5 mg/l.	1 mg/l.
Cobre (Cu)	3 mg/l.	6 mg/l.
Cromo Hexavalente (Cr)	0'5 mg/l.	1 mg/l.
Cromo total (Cr)	5 mg/l.	10 mg/l.
Cinc (Zn)	5 mg/l.	10 mg/l.
Estaño (Sn)	2 mg/l.	4 mg/l.
Hierro (Fe)	1 mg/l.	2 mg/l.
Manganeso (Mn)	2 mg/l.	4 mg/l.
Mercurio (Hg)	2 mg/l.	4 mg/l.
Níquel (Ni)	5 mg/l.	10 mg/l.
Plomo (Pb)	1 mg/l.	2 mg/l.
Selenio (Se)	1 mg/l.	2 mg/l.

Además no se permitirá el vertido a la red general de alcantarillado de:

a) Cuerpos susceptibles de provocar obstrucciones en las canalizaciones: gravas, arenas, escorias, basuras, trapos, residuos de matadero y otros cuerpos sólidos.

b) Materias inflamables, explosivos, tóxicos, materiales radiactivos y otras materias capaces de poner en peligro la red de alcantarillado o a las personas que trabajen en ella.

c) Aceites, grasas y, en general, cualquier líquido que no sea agua residual. Si son arrojadas por éstas, serán separados previamente a su vertido.

Artículo diecisiete.—Datos a suministrar en aguas residuales.

Cuando se vierten aguas residuales procedentes de un proceso industrial deberán acompañarse a la petición de licencia la relación de las características siguientes:

a) Origen y formación de las aguas residuales, excepto la de los servicios higiénicos.

b) Volumen diario.

c) OPromedios mensual y anual.

d) Características organolépticas: Color, olor y sabor.

e) Características fisicoquímicas:

1. Temperatura.

2. Ph.

3. Materias en suspensión.

4. Radiactividad.

f) Características químicas:

1.—D.B.O. 5 días.

2.—D.U.O.

3.—Oxígeno disuelto.

4.—Putrescibilidad.

g) Sustancias tóxicas o indeseables:

1. Arsénico (As).
2. Cadmio (Cd).
3. Plomo (Pb).
4. Cromo (Cr) trivalente.
5. Cromo (Cr) hexavalente.
6. Cobre (Cu).
7. Níquel (Ni).
8. Mercurio (Hg).
9. Cinc (Zn).
10. Cianuros (Cn).
11. Fluoruros (F).
12. Sulfuros (S).
13. Fenoles.
14. Aceites y grasas.

Estos datos no será necesario aportarlos cuando solo se vierten las aguas procedentes de los aseos de personal, o el tipo de actividad a instalar no haga prever vertidos que supongan una contaminación superior a la prevista en el artículo 35 de estas ordenanzas.

Cuando sea necesaria la depuración previa se acompañará a la solicitud el estudio de la depuración prevista y el plan de mantenimiento.

Artículo 18.—Segregación de naves en parcela mancomunada.

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

- a) La suma de aprovechamiento de las naves no será superior al aprovechamiento máximo de la parcela original.
  - b) 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.
  - c) Las dotaciones de infraestructuras si no pudieran independizarse serán mancomunadas con un solo punto de enganche en las redes públicas.
  - d) Toda licencia de parcelación, construcción o actividad será precedida por un estudio de detalle que fije las características de los elementos mancomunados (cerramientos de vial público y de lindes, aparcamiento, arbolado, pavimento, infraestructuras), número y situación de parcelas, cuota de participación en el mantenimiento que los propietarios de las cargas derivadas de la ejecución de la urbanización correspondiente.
  - e) 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.
- ... diciembre de 1989.

... e publica haciendo constar que contra dicho acuerdo interponer recurso de reposición ante el pleno de la Corporación en el plazo de un mes, previo al contencioso-administrativo, a partir del día siguiente al de su publicación.

Torrent, a diecisiete de abril de mil novecientos noventa y uno.—El alcalde, P.D., la teniente-alcalde, delegada de Urbanismo y Obras, en virtud de la resolución número 864/87. Amparo Pastor Navarro.