

**Ayuntamiento de Torrent**  
Servicio de Urbanismo, Obras y Servicios Municipales  
Asesoría Jurídica  
*Anuncio del Ayuntamiento de Torrent sobre el acuerdo que se cita.*

#### ANUNCIO

Este Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 29 de diciembre de 1994, ha acordado aprobar definitivamente el Proyecto de Plan Parcial del Sector 12 (El Molí Industrial).

Contra este acuerdo cabe interponer recurso de reposición ante el pleno de este Ayuntamiento en el plazo de un mes, de acuerdo con lo establecido en el artículo 211 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, sin perjuicio de poder ejercitar otro si lo considera conveniente.

Plan parcial número 12. Zona industrial El Molí.

Emplazamiento: Carretera de Picanya. Término de Torrent.

Ordenanzas reguladoras:

Título I. Generalidades y terminología de conceptos.

Artículo 1.º Ámbito de aplicación.—Se regirán obligatoriamente por las presentes ordenanzas, todas las actuaciones que en materia urbanística se realicen en los terrenos comprendidos en este plan parcial, según quedan delimitados en los planos que lo componen.

Artículo 2.º Vigencia.—El presente plan parcial, regirá y será obligatorio desde el día siguiente a la publicación de su aprobación definitiva en el «Boletín Oficial» de la provincia y tendrá vigencia indefinida.

Artículo 3.º Normas complementarias.—Para lo no regulado en las presentes ordenanzas se estará a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Torrent, el cual desarrolla este plan parcial en lo que sea de aplicación.

Artículo 4.º Terminología.—A los efectos de las presentes ordenanzas, se utilizan las definiciones y conceptos expresados en el Plan General de Ordenación Urbana de Torrent que se exponen en su título quinto, capítulo 1.º, complementados con los siguientes:  
Planta de sótano.—A aquella que se encuentra por debajo de la rasante o rasante, no sobresaliendo su techo en ningún punto más de un metro fuera de las rasantes determinadas en contacto con la edificación.

Planta baja.—A aquella cuyo primer forjado pisable se halla totalmente o parcialmente por encima de las rasantes fijadas.

Planta piso.—A aquella que se encuentra sobre la planta baja.

Voladizos.—Cualquier parte de la edificación que sobresalga del paramento de fachada, considerando ésta como la línea del perímetro exterior de la edificación.

Volumen urbanístico.—Será el resultado de multiplicar las superficies edificables de cada planta por su altura, incluyendo los forjados intermedios y hasta la altura de cornisa del edificio. No computarán como tal volumen las instalaciones al servicio de las redes de infraestructuras, transformadores, depósitos, estaciones de bombeo, instalaciones deportivas y equipamientos de uso y titularidad pública.

Título II. Régimen urbanístico del suelo.

Artículo 5.º Clasificación del suelo.—El suelo comprendido en este plan parcial se califica según su destino de la forma siguiente:

Viales. De tráfico rodado y peatonales.

Aparcamientos.

Espacios libres de uso y dominio público. Zona verde.

Parque deportivo.

Equipamiento comercial.

Equipamiento social.

Parcelas de edificación privada industrial.

Parcelas con usos vinculados a las infraestructuras.

Artículo 6.º Estudios de detalle.—De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley del Suelo y artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, se aprobarán cuantos estudios de detalle resulten necesarios para completar o interpretar la ordenación del presente plan parcial, en concordancia con lo previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de Torrent, título tercero, capítulo 2.

Artículo 7.º Parcelaciones.—Las superficies comprendidas en este plan parcial quedan sometidas a parcelación. Al parcelar no podrán quedar porciones residuales inferiores a la parcela mínima de cada subzona.

En las parcelas de edificación privada de la subzona A, la parcela mínima será de 400 m.<sup>2</sup> de superficie y 12 m. de fachada.

En las parcelas de edificación privada de la subzona B, la parcela mínima será de 200 m.<sup>2</sup> de superficie y 7 m. de fachada.

Artículo 8.º Proyectos de urbanización.—La ejecución del presente plan requiere el desarrollo mediante proyectos de urbanización de los distintos servicios urbanos previstos, los cuales cumplirán las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Torrent, especificadas en el título tercero, capítulo 3.º.

Título III. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

Artículo 9.º Inicio de obras.—No podrá comenzarse ninguna obra sin estar el interesado en posesión de la correspondiente licencia municipal.

Los proyectos en base a los cuales se solicite licencia de obra o de actividad contendrán la totalidad de las obras e instalaciones a ejecutar, tanto las relativas al inmueble como aquéllas referidas a instalaciones y aparatos necesarios para el desarrollo de la actividad.

Los proyectos de actividad que supongan un cambio de uso, o implantación de uso por no haber sido este definido en el proyecto original, obligarán al peticionario a solicitar licencia de obras que comprenda todas las instalaciones a realizar.

Artículo 10. Derribos.—Es preceptiva la licencia municipal para proceder al derribo de edificaciones.

Los escombros no se depositarán en las vías públicas sino que se llevarán directamente a vertedero.

Artículo 11. Depósito de materiales.—Para depositar materiales en las vías públicas será necesaria la correspondiente autorización municipal.

Artículo 12. Zanjas y calicatas.—La realización de zanjas o calicatas en vía pública requerirá la obtención de autorización por parte del Ayuntamiento.

En caso de urgente necesidad podrán realizarse aquellas obras que no admitan dilación, poniéndolo en conocimiento de la Alcaldía.

Artículo 13. Señalización de obras en la vía pública.—Los materiales que se empleen en las obras y circunstancialmente queden depositados en la vía pública, se situarán de tal forma que no impidan el tránsito por la misma, y requerirán de noche la instalación de alumbrado suficiente y adecuado que denote peligro en preventión de accidentes.

Idéntica precaución se tomará en el caso de que estuvieran abiertas zanjas y calicatas, debiendo delimitar con vallas metálicas resistentes el recinto y colocando señales de prevención adecuadas.

El incumplimiento de estas medidas implicará responsabilidad tanto del propietario como al contratista de las obras por los daños que se occasione.

Artículo 14. Retirada de materiales.—Los materiales depositados circunstancialmente en la vía pública deberán ser retirados y dejar la calle expedita a requerimiento del Ayuntamiento, y como máximo al finalizar las obras.

Artículo 15. **Grúas.**—Las vallas, andamios y grúas, y en general cualquier otro elemento auxiliar de construcción o maquinaria, necesitarán la correspondiente licencia para su instalación, salvo en el caso de que vaya explícitamente incluida en la licencia de obras original.

### Título III. Normas de edificación.

Artículo 16. **Delimitación de subzonas.**—A efectos de aplicación de las presentes normas, se distinguen dos subzonas, dadas las características previstas para las mismas. Son las siguientes:

**Subzona A:** Queda delimitada en los planos de ordenación. Caracterizada por la existencia de industrias precedentes y por la ordenación con manzanas de gran tamaño previstas para acoger actividades industriales en general.

**Subzona B:** Su delimitación es la indicada en los planos de ordenación. La ordenación se realiza con manzanas de pequeño tamaño y ancho reducido. Se destina para actividades industriales de envergadura reducida y para talleres.

Artículo 17. **Usos.**—Se admiten los siguientes usos dominantes y compatibles, definidos de forma genérica en el Plan General de Ordenación Urbana de Torrent, título séptimo, capítulos 1, 2, 3 y 4.

Como usos dominantes se consideran los talleres en sus tres categorías y los almacenes para la subzona A. Para la subzona B se consideran almacenes y talleres. El límite de las actividades a instalar vendrá determinado por el grado 3 en las columnas relativas a calificación molesta, nociva, insalubre o peligrosa en el anexo I del Nomenclátor de Actividades aprobado por el Consell de la Generalidad Valenciana según decreto 54/1990 de 26 de marzo.

Como usos compatibles se admiten:

— Residencial unifamiliar en su categoría tercera (local de vivienda), sin que pueda desvincularse de la industria o actividad para la que se construyan.

— Terciario comercial en edificio comercial, con superficie máxima de 1.000 m.<sup>2</sup> construidos en la subzona A y de 500 m.<sup>2</sup> construidos en la subzona B, quedando exceptuados totalmente los comercios de alimentación.

— Terciario oficinas en su categoría 3.<sup>a</sup> (locales de oficinas) en ambas subzonas.

— Industria o comercial escaparate; entendiendo como tal aquellas actividades industriales o comerciales, calificadas o no, en las que es necesario disponer de espacios importantes destinados a la muestra y oferta de los productos fabricados, depositados o almacenados para su exposición y/o venta.

Se consideran incluidas en este grupo aquellas industrias que dispongan de un espacio útil interno dedicado específicamente a exposición del 20 por ciento de su superficie total, de 100 m.<sup>2</sup> como mínimo, y presenten fachadas con un 60 por ciento de acristalamiento como límite mínimo.

Artículo 18. **Aparcamientos y accesos.**—Cada parcela resolverá el alojamiento de vehículos generado por su actividad interna y se reservará para tal fin una superficie mínima del 10 por ciento de la parcela. Se permitirá su cubrición con marquesinas siempre que la altura no supere los 3 metros.

La interposición y dimensiones de los accesos no entorpecerá el tráfico exterior. Se garantizará la maniobrabilidad de bomberos en el interior de la parcela, cuando la superficie de la misma supere los 1.000 m.<sup>2</sup>.

Artículo 19. **Tipología de la edificación.**—Según las definiciones del plan general en su título quinto, capítulo 2, se consideran adecuadas las siguientes:

**Subzona A:** Industria aislada o entre medianeras.

**Subzona B:** Industria entre medianeras, admitiéndose aislada en aquellas parcelas que superen los 400 m.<sup>2</sup> de superficie, y los 12 metros de ancho.

Artículo 20. **Alineaciones.**—Son las establecidas en los planos de ordenación, observando estrictamente las separaciones que en los mismos se indican. Las exteriores o de vallado son vinculantes y las interiores o de edificación tienen carácter indicativo.

Artículo 21. **Superficie y frente mínimo de parcelas.**—En la subzona A son los siguientes:

Parcela mínima (m.<sup>2</sup>): 400.

Frente mínimo (m): 12.

En la subzona B se establecen:

Parcela mínima (m.<sup>2</sup>): 200.

Frente mínimo (m): 7.

En cuanto a segregación y agregación de parcelas se estará a lo dispuesto en el título quinto, capítulo 1, artículo 5.1.10 del Plan General de Ordenación Urbana de Torrent.

Artículo 22. **Retiros o retranqueos.**—En la subzona A son los siguientes:

Retiro a vial (m): 7.

Retiro a lindes (m): 3

En la subzona B son los siguientes:

Retiro a vial (m): 5.

Retiro a lindes (m): 3.

Podrá no efectuarse el retiro a vial, tanto en la subzona A como en la B, si la tipología o uso previsto es el de industria o comercial escaparate, tal como viene definido en el artículo 17. Pero no sobrepasando el aprovechamiento individual correspondiente al conjunto de la parcela.

Artículo 23. **Calles particulares.**—En la subzona A se permite la apertura de calles de servicio, de propiedad particular entre uno o varios propietarios siempre y cuando tengan una anchura mínima de 10 metros e instalen todos los servicios urbanos a cargo de los interesados. Para su ejecución será necesario la previa aprobación por el Ayuntamiento del correspondiente estudio de detalle.

Artículo 24. **Ocupación de parcela.**—Se establece una ocupación máxima de parcela en ambas subzonas de 80 por ciento.

Artículo 25. **Número de plantas.**—No se estipula número de plantas en las subzonas, excepto en edificaciones para usos no industriales que podrán disponer de dos plantas como máximo.

Artículo 26. **Altura total.**—En la subzona A la altura total será de 12 metros y en la subzona B de 10 metros.

Cuando las necesidades del proceso de producción lo justifiquen debidamente podrá rebasarse la altura máxima permitida pero no en los procesos productivos desarrollados por plantas.

En general, podrán autorizarse sobre la altura máxima aquéllas instalaciones descubiertas indispensables para el funcionamiento de la actividad.

La altura de las chimeneas será como mínimo 3 metros superior a la altura del edificio vecino más alto.

Artículo 27. **Sótanos y semisótanos.**—Se autorizará la realización de sótanos cuando se justifique debidamente de acuerdo con las necesidades de la industria, no admitiéndose como locales de trabajo o vivienda.

Podrán dedicarse parcialmente a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie superior a 1/8 de la superficie útil del local.

Artículo 28. **Patios interiores.**—Se permite la configuración de 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 los parámetros que lo limitan, si tienen huecos destinados que sirven a piezas de viviendas o locales de trabajo.

En caso de que no existan huecos o éstos pertenezcan a zonas de paso o almacenes, se podrá reducir el diámetro del círculo indicado anteriormente a la mitad.

La dimensión mínima del diámetro del círculo inscrito será de 5 metros en la subzona A y de 3 metros en la subzona B.

Artículo 29. **Edificabilidad.**—Con arreglo al cálculo general de aprovechamiento realizado para todo el plan parcial, se establece una edificabilidad de 0,912 m.<sup>2</sup> de techo/m.<sup>2</sup> de suelo, correspondiente a las parcelas de ambas subzonas.

Artículo 30. Segregación de naves en parcela mancomunada.—Se admite la segregación de naves en parcela mancomunada con las siguientes condiciones:

1. La suma de aprovechamiento edificado de las naves no será superior al aprovechamiento máximo de la parcela original.
2. El 20 por ciento del suelo de la parcela original como mínimo será mancomunado a efectos de ejecución, uso y mantenimiento, impidiéndose cualquier tipo de ocupación que dificulte la circulación para accesos y emergencias.
3. Las dotaciones de infraestructuras, si no pudieran independizarse, serán mancomunadas con un solo punto de enganche en las redes públicas.
4. 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, manto, arbolado, pavimento, infraestructuras, etc.) número y situación de parcelas y cuota de participación en el mantenimiento que determinará la distribución entre los propietarios de las cargas derivadas para la ejecución de la urbanización correspondiente.
5. 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.

Artículo 31. 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 metros de profundidad en el caso de que se hallen adosados a naves u otros edificios y 15 metros en el caso de que sean exentos con iluminación y ventilación por todos sus lados.

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 pertenezcan. En las parcelas con fachadas a dos o más vías públicas, mantendrán las condiciones de retranqueo para cada una de ellas.

Podrán estar incluidos en nave o edificio único de parcela, en los casos que se justifique suficientemente, manteniendo la concordancia compositiva del mismo.

Artículo 32. Locales de viviendas.—Los locales de viviendas 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.

En la subzona A solamente se admitirán en parcelas de más de 1.000 m.<sup>2</sup> de superficie y se emplazará con independencia del resto de edificaciones, tratándose como vivienda aislada de superficie máxima 150 m.<sup>2</sup> construidos y altura máxima de 2 plantas. En este caso podrán estar incluidas en los locales de oficinas o bloques representativos, siempre que se asegure su independencia funcional y se demuestre una integración compositiva y arquitectónica acorde con el conjunto del edificio de que formará parte.

En la subzona B se admitirán viviendas en parcelas de más de 500 m.<sup>2</sup> de superficie. Podrán estar incluidas en los locales de oficinas o bloques representativos con las mismas condiciones compositivas anteriores y con una superficie máxima de 120 m.<sup>2</sup> construidos. También podrán estar incluidas en los edificios industriales, pero en este supuesto se desarrollarán obligatoriamente en planta primera y mantendrán la necesaria integración arquitectónica en el conjunto del edificio.

Artículo 33. Edificaciones secundarias e instalaciones.—Podrán construirse edificaciones secundarias destinadas a garajes, vestuarios, depósitos, almacenes, depuradoras y otros usos similares, sin que puedan habilitarse en ningún caso para viviendas.

Cumplirán las distancias establecidas para retiro a vial en las normas particulares de la subzona que se incluyan. No podrán tener más de una planta y su altura máxima total será de 4 metros.

La superficie ocupada por las edificaciones contará a todos los efectos para el cómputo de la edificabilidad máxima permitida en la parcela de ubicación.

Se admite la construcción de instalaciones deportivas en el interior de las parcelas, siempre que se destinen a usos propios de los trabajadores y empleados de las industrias, pero nunca con fines lucrativos ni de espectáculos públicos.

Las piscinas dispondrán del correspondiente sistema de depuración, colocándose empotradas en el terreno, sin sobresalir más de 1 metro en el punto más desfavorable. No precisan consentimiento del predio lateral para adosarse al mismo, pero es condición indispensable disponer de acera o playa intermedia de 1 metro de ancho mínimo y no ocasionar molestias a terceros.

Los frontones podrán disponerse libremente en las partes internas de las parcelas, respetando rigurosamente la limitación de altura para la subzona de emplazamiento. Los paramentos que queden vistos tendrán la consideración de fachadas, a los efectos de aplicación de las normas estéticas que el presente Plan Parcial establece.

Artículo 34. Vallados.—La cerca tipo estará construida con basamento de fábrica maciza comprendiendo entre 0,50 y 1 metro de altura. Superiormente se dispondrá cierte metálico sin poder rebasar una altura total para el conjunto de 2 metros contados desde la rasante de la calle en los frentes de fachadas y desde la rasante del terreno en los lados interiores; y medidos en el punto medio de los frentes principales o de los lindes.

Cuando los desniveles existentes sean superiores a 1 metro entre los puntos extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no sobrepasar este límite.

Serán obligatorios, tanto en frentes de fachadas como en líneas medianeras de parcelas, en el momento que la manzana de la que forman parte esté ocupada en más del 50 por ciento.

Artículo 35. Edificios fuera de ordenación.

«Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del plan parcial que resulten disconformes con el mismo serán calificados como fuera de ordenación. No obstante, y dado que ninguno de ellos obstaculiza la reparcelación o urbanización de la zona, no será de aplicación inmediata el régimen de fuera de ordenación, y hasta que se produzca la sustitución de los mismos se establecerá, por tanto, respecto de ellos un régimen transitorio.

En estos casos se permitirán las obras de reparcelación y consolidación que no supongan aumento de volumen en la zona afectada por la situación de fuera de ordenación. Se permitirán también los cambios de actividad o titularidad, bien entendido que quedando sujetos a las condiciones impuestas por el plan y por el presente artículo.»

Artículo 36. Hidrantes contra incendios.—En los proyectos sujetos a licencia de obras o actividad que tengan un desarrollo construido superior a 4.000 m.<sup>2</sup>, se deberá incluir la instalación de un hidrante contra incendios, independiente de los situados en vía pública, enterrado en arqueta con salida de diámetro 45 mm en cantidad de uno cada 4.000 m.<sup>2</sup> de superficie construida o fracción.

Llevarán marco y tapa metálica abisagrada con llave, copia de la cual se entregará al Ayuntamiento.

Asimismo se cumplirán en los edificios los requisitos establecidos en la norma básica NBE-CPI-91, de Condiciones de Protección contra Incendio.

Artículo 37. Acometidas a la red de agua potable.—Se realizará una sola acometida por parcela desde la red general hasta una horncina cuyas dimensiones libres serán 50×50 cm. y profundidad 30 cm. en la que se situará el contador, con marco y puerta de hierro abisagrada que llevará una malla ortogonal del mismo material capaz de permitir la lectura desde vía pública en el contador.

La cara inferior de la horncina estará a 1 metro de altura sobre la rasante de la acera.

Artículo 38. Acometida a la red de alcantarillado.—Los vertidos de aguas residuales se realizarán al colector general de alcantarillado, en ningún caso al terreno, cauce público o privado.

La acometida a la red municipal se hará siempre a través de arqueta sifónica situada en la acera a que dé fachada la parcela, con marco y tapa de hormigón, modelo normalizado.

Podrán exceptuarse las industrias o actividades que lo requieran cuando dispongan de los medios propios e instalaciones necesarias para asegurar la depuración. Los valores de salida al alcantarillado respetarán los límites establecidos en la tabla 2 del anexo I especificado en el título cuarto, capítulo 2, del Plan General de Ordenación Urbana de Torrent.

Artículo 39. Emisiones gaseosas.—Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen se ajustarán a los valores máximos admitidos por la ley 38/72 de 22 de diciembre de Protección del Ambiente Atmosférico y su reglamento aprobado por decreto 833/75 de 6 de febrero, para la contaminación atmosférica producida por las industrias o las que con posterioridad se promulguen para tal fin.

Artículo 40. Ruidos.—Se permite la producción de ruidos con las limitaciones de nivel sonoro transmitido que indican las definiciones dadas para los diferentes usos admitidos, según el título séptimo del Plan General de Ordenación Urbana de Torrent.

Artículo 41. Normas higiénicas y de seguridad.—Además de lo preceptuado en las presentes ordenanzas reguladoras, los usuarios de las industrias deberán atenerse a las siguientes normas y prescripciones establecidas en la legislación vigente:

Ordenanza General de Higiene y Seguridad del Trabajo de 9 de marzo de 1971 y demás disposiciones complementarias.

Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de noviembre de 1961, decreto 2.114/61.

Reglamento de Policía de Aguas y Cauces y demás disposiciones complementarias.

Para los casos concretos que conciernen circunstancias especiales que impliquen dudas de interpretación sobre uno o varios de los artículos incluidos en las presentes ordenanzas se estará a lo que dictaminen los servicios técnicos del Ayuntamiento.

Artículo 42. Zona verde. Parque lineal.—La superficie destinada a zona verde, en este plan parcial, viene impuesta por el Plan General de Ordenación Urbana de Torrent. La misma queda calificada como parque lineal (P. L.).

Por ello estará sometida a las condiciones específicas determinadas en el plan de rango superior, concretamente en su título sexto, capítulo 2, artículo 6.2.2.3.

Artículo 43. Parque deportivo.—El área destinada a parque deportivo (P. D.) queda situada dentro de la subzona B, tal como se grafia en los planos del proyecto.

Para la misma se establecen las siguientes condiciones para la posible edificación que deba desarrollarse:

Ocupación máxima (%): 70.

Número máximo de plantas: 2.

Altura máxima total (m): 10.

Edificabilidad máxima (m.<sup>2</sup>/m.<sup>2</sup>): 0,50.

Retiro a vial (m): 5.

Retiro a lindes (m): 3.

Condiciones de uso.—Incluye los locales o edificios destinados a la práctica, exhibición o enseñanza de ejercicios de cultura física o deportivos. Se permiten las construcciones necesarias y sus instalaciones complementarias.

Artículo 44. Equipamiento comercial y social.—El área destinada a estos equipamientos queda ubicada dentro de la subzona B, tal como se indica en los planos de proyectos.

En la misma son de directa aplicación las condiciones de ordenación de la parcela y de aprovechamiento y edificación especificadas en la mencionada subzona B, a que pertenece.

La tipología de la edificación será aislada. Como condiciones de uso se admiten:

— Comercial en su categoría segunda (en edificio comercial).

— Recreativo y de espectáculos en su categoría segunda (en edificio o instalación singular).

— Dotacional.

Será obligatoria la reserva mínima de una plaza de aparcamiento por cada 100 m.<sup>2</sup> construidos, situadas dentro de la propia parcela.

Artículo 45. Zona de servicios.—Se prevén pequeñas áreas para este fin (C. T.), en el lugar indicado en los planos de proyecto.

En la misma se establecen las siguientes condiciones para la edificación que pueda desarrollarse:

Retiro a vial (m): -.

Retiro a lindes (m): 2.

Ocupación máxima (%): 40 por ciento.

Número máximo de plantas: 2.

Altura máxima total (m): 10.

Edificabilidad máxima (m.<sup>2</sup>/m.<sup>2</sup>): 0,4 m.<sup>2</sup>/m.<sup>2</sup>.

El uso previsto en principio es para situar los centros de transformación de energía eléctrica, al servicio de las zonas, así como cualquier otro similar o complementario.

Título IV. Normas estéticas y de protección ambiental.

Artículo 46. Composición.—Se establece expresamente la libertad completa de composición y de utilización de materiales con la limitación en el empleo de elementos estilísticos disonantes con el entorno.

La ordenación de huecos responderá a una concepción unitaria de todas las fachadas que tenga el edificio, no admitiéndose la existencia de elementos aislados discordantes.

Artículo 47. Paramentos exteriores.—Todos los paramentos de los edificios deberán tratarse con materiales y acabados propios de fachada, con independencia de su posición relativa, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

Artículo 48. Fachadas.—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 tratarán con materiales y acabados de buena calidad, admitiéndose los revocos pero condicionados a su escrupuloso mantenimiento y conservación.

Artículo 49. Materiales.—Queda prohibido el falseamiento o limitación de materiales, presentándose con su verdadero valor.

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

Artículo 50. Voladizos.—Es posible la utilización de cuerpos volados con fines claramente compositivos y siempre referidos a cornisas y aleros en el remate superior de las edificaciones, sin que puedan sobrepasar la dimensión de 0,75 m. sobre las alineaciones.

Artículo 51. Construcciones auxiliares.—Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias ofrecerán un nivel de acabado acorde con la estética del conjunto, para lo cual deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

Artículo 52. Espacios libres.—Los espacios libres de edificación deberán tratarse de manera acorde con el conjunto edificado. Quedarán pavimentados con firmes y solados adecuados a su uso de forma que guarden relación directa con las calidades utilizadas en los edificios.

Se dedicarán obligatoriamente a zonas ajardinadas un mínimo del 5 por ciento de la superficie total de la parcela original, plantándose arbolado a razón de 1 por cada 40 m.<sup>2</sup> de especies aclimatadas de alto porte. Estarán complementadas con setos y especies menores de jardinería, de forma que su acabado y ornamentación sea coherente con el uso indicado.

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.

Artículo 53. Rótulos.—Los rótulos empleados responderán a un correcto diseño en cuanto a composición y colores utilizados.

Se realizarán con materiales inalterables a los agentes atmosféricos, prohibiéndose el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores.

El titular o propietario del edificio será responsable en todo momento de su buen estado de mantenimiento y conservación.

Artículo 54. Obras de reforma y ampliación.—Las obras de reforma o ampliación estarán sujetas a estas normas y cumplirán los mismos requisitos que las originales de nueva planta.

Artículo 55. Para lo no previsto en las presentes ordenanzas estéticas y de protección ambiental, serán de aplicación inexcusable las Normas de Diseño y Calidad explicitadas en el título sexto del Plan General de Ordenación Urbana de Torrent, así como aquéllas obras que el Ayuntamiento considere de necesaria aplicación.

Torrent, julio de mil novecientos noventa y dos.—Los arquitectos, firmas ilegibles.

Cuadro resumen de condiciones de la edificación.

Subzona A (delimitada en planos).

A.1. Condiciones de uso.

Uso dominante:

Industrial taller.

Almacén.

Industria o comercial escaparate.

Usos compatibles:

Residencial unifamiliar categoría 3.<sup>a</sup>.

Terciario comercial categoría 2.<sup>a</sup> (hasta 1.000 m.<sup>2</sup> y excepto alimentación).

Terciario oficinas categoría 3.<sup>a</sup>.

A.2. Tipología de la edificación.

Industria aislada.

Industria entre medianeras.

A.3. Condiciones de la ordenación y la parcela.

Parcela mínima (m): 400.

Frente mínimo parcela (m): 12.

Retiro a vial (m): 7.

Retiro a lindes (m): 3.

Subzona B (delimitada en planos).

B.1. Condiciones de uso.

Uso dominante:

Taller.

Almacén.

Industria o comercial escaparate.

Usos compatibles:

Residencial unifamiliar categoría 3.<sup>a</sup>.

Terciario comercial categoría 2.<sup>a</sup> (hasta 500 m.<sup>2</sup> y excepto alimentación).

Terciario oficinas categoría 3.<sup>a</sup>.

B.2. Tipología de la edificación.

Industria entre medianeras.

Industria aislada en parcela mínima de 500 m.<sup>2</sup>.

B.3. Condiciones de la ordenación y la parcela.

Parcela mínima (m<sup>2</sup>): 200.

Frente mínimo parcela (m): 7.

Retiro a vial (m): 5.

Retiro a lindes (m): 3.

B.4. Condiciones de aprovechamiento y edificación.

	Generales	Usos Compat.
Ocupación máxima (%):	80	80
Número máximo de plantas:	—	2
Altura máxima total (m):	10	10
Edificabilidad máxima (m. <sup>2</sup> /m. <sup>2</sup> )	0,912	0,912

A.4. Condiciones de aprovechamiento y edificación.

Ocupación máxima (%): 80.

Número máximo de plantas: —.

Altura máxima total (m): 12.

Edificabilidad máxima (m.<sup>2</sup>/m.<sup>2</sup>): 0,912.

Aprobado provisionalmente por el pleno de cinco de julio de mil novecientos noventa y cuatro.—El secretario, firma ilegible.

Aprobado definitivamente por el pleno de veintinueve de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro.—El secretario, firma ilegible.

Torrent, a veintitrés de enero de mil novecientos noventa y cinco.—El alcalde, P. D., el teniente-alcalde, delegado de Urbanismo y Obras, Severino Yago Torrent.