



Ajuntament  
de Vila-real

# **ORDENANZAS PLAN PARCIAL EUROPLATAFORMA INTERMODAL FEBRERO 2019**

### **3. ORDENANZAS.**

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

##### **Art. 1.- Objeto**

El presente DOCUMENTO tiene por objeto el desarrollo del Programa de Actuación Integrada del sector “Europlataforma Intermodal” de Vila-real.

##### **Art. 2.- Ámbito Territorial**

Las presentes ordenanzas serán de aplicación en el ámbito territorial de la zona delimitada en el plano correspondiente, abarcando una superficie que comprende todo el sector de ordenación.

##### **Art. 3.- Vigencia**

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

##### **Art. 4.- Normativa aplicable**

La normativa de aplicación a este documento es la que se establece en la ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, Urbanística Valenciana y el decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de la Comunidad Valenciana y en el Plan General de ordenación urbana de Vila-real.

##### **Art. 5.- Documentos**

Está compuesto de los siguientes documentos:

- Memoria.
- Planos.
- Ordenanzas.

Tiene eficacia normativa en documento número tres "ordenanzas" y los apartados 1.2.4.2. de la memoria “Niveles de intensidad, uso característico y aprovechamiento tipo” y 1.2.6. “Anexo. Cuadros resumen”.

##### **Art. 6.- Terminología**

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

###### **- ZONA**

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

###### **- USOS DEL SUELO**

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

- **USO CARACTERÍSTICO**

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

- **USO COMPATIBLE**

Es el que puede acompañar o sustituir al uso característico en el mismo ámbito.

- **USO PROHIBIDO**

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

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

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

Es el coeficiente que, en función de la superficie de la parcela, zona o sector determina, en metros cuadrados de superficie construida por metro cuadrado, la superficie máxima que se puede construir en dichas áreas. Se medirá sobre la superficie neta definida por sus linderos y alineación oficial exterior.
- **SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE**

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

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

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas. No consumen edificabilidad, y por lo tanto no computan como superficie construida, los espacios dedicados a aparcamiento abierto al público aunque estén cubiertos.
- **SUPERFICIE ÚTIL**

Es la constituida por la superficie del suelo de la construcción, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos.
- **ALINEACIONES OFICIALES EXTERIORES**

Son las que establecen el límite de la parcela edificable con los espacios públicos.
- **ALINEACIONES OFICIALES INTERIORES**

Son las que establecen el límite de la zona edificable de una parcela con los espacios libres interiores.
- **LÍNEAS DE EDIFICACIÓN**

Son las que delimitan la superficie edificable en su proyección vertical.
- **ALTURA DE LA EDIFICACIÓN**

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta. Viene medida en metros lineales.
- **ALTURA DE PISOS**

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

- ALTURA LIBRE DE PISOS

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

**Art. 7.- Otras definiciones**

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

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

**Art. 8.- Calificación del suelo y usos globales**

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

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

ZONAS CON USO CARACTERÍSTICO INDUSTRIAL.

- |                       |        |
|-----------------------|--------|
| - ZONA USO INDUSTRIAL | IND-UE |
|-----------------------|--------|

ZONAS CON USO TERCARIO.

- |             |        |
|-------------|--------|
| - COMERCIAL | COM-EU |
| - HOTELERO  | HOT-EU |

ZONAS CON USO DOTACIONAL.

- |                                |       |
|--------------------------------|-------|
| - SISTEMA LOCAL, ZONA VERDE    | ZV    |
| - EQUIPAMIENTO SUBESTACION     | EQ-IE |
| - EQUIPAMIENTO RED FERROVIARIA | EQ-IF |

ZONAS CON USO APARCAMIENTO.

- |                             |     |
|-----------------------------|-----|
| - APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS | PRK |
|-----------------------------|-----|

**Art. 9.- Régimen de Gestión Urbanística y Ejecución del Plan Parcial**

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

**Art. 10.- Edificios, Instalaciones y Usos Fuera de Ordenación**

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

### Art. 11.- Aprovechamientos Urbanísticos

El aprovechamiento tipo del sector es el que figura a continuación:

USO	SUPERFICIE m <sup>2</sup> bruto	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> bruto	AP.OBJETIVO m <sup>2</sup> c	Coef.ponderación m <sup>2</sup> cuc/m <sup>2</sup> c	AP.PONDERADO m <sup>2</sup> cuc
IND-ALM	932.304,00	0,50	466.152,00	1,440	671.258,88

SUP. Sector	932.304,00		466.152,00		671.258,88
-------------	------------	--	------------	--	------------

R.P.viaria externa 28.649,00

AREA REPARTO	960.953,00		466.152,00		671.258,88
--------------	------------	--	------------	--	------------

AP.TIPO = 0,4851 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>

AP.TIPO pond 0,6985 m<sup>2</sup>cuc/m<sup>2</sup>

El aprovechamiento de cada una de las zonas urbanísticas es el que se calcula en el siguiente cuadro:

ZONA	SUPERFICIE m <sup>2</sup> neto	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> neto	AP.OBJETIVO m <sup>2</sup> c	Coef.ponderación m <sup>2</sup> cuc/m <sup>2</sup> c	AP.PONDERADO m <sup>2</sup> cuc
IND-EU	434.289,00	0,780	338.745,42	1,2819	434.226,12
COM-EU1	56.977,00	1,350	76.918,95	1,6867	129.736,53
COM-EU2	15.307,00	2,1814	33.390,81	2,1252	70.962,09
HOT-EU	4.765,00	3,588	17.096,82	2,1252	36.334,13
EQ-IE	6.627,00				0,00
EQ-IF	29.325,00				0,00
PRK	41.542,00				0,00
ZV	142.723,00				0,00
Red viaria	200.749,00				0,00
<b>SUBTOTAL</b>	<b>932.304,00</b>		<b>466.152,00</b>		<b>671.258,88</b>
R.P.viaria externa	28.649,00				
<b>TOTAL</b>	<b>960.953,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>466.152,00</b>		<b>671.258,88</b>

## TITULO III NORMAS DE EDIFICACIÓN

### NORMAS PARTICULARES APLICABLES A TODAS LAS ZONAS. ARTÍCULO 12- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y FORMA.

#### APROVECHAMIENTO COMPUTABLE SOBRE RASANTE

- El aprovechamiento edificatorio sobre rasante viene establecido en cada caso en el cuadro de características correspondiente.
- Asimismo en los cuadros se define la parte de dicho aprovechamiento que como máximo se puede destinar a cada uso. En lo que respecta a dichos aprovechamientos, se autoriza que el uso característico indicado en el cuadro pueda ser sustituido por otro compatible.
- No computarán a efectos de volumen ni ocupación de parcela los aparcamientos, cubiertos o no, siempre que se encuentren abiertos al uso público y sea gratuita su utilización. Sobre los aparcamientos podrán construirse plantas de edificaciones destinadas a otros usos, que sí consumirán volumetría y ocupación.
- Los viales o calles peatonales, estén o no cubiertos, que se construyan en el interior de las parcelas, siempre que tengan una anchura y una altura libres igual o mayor de 7,50 y 4,00 metros respectivamente, no consumirán edificabilidad ni ocupación de parcela. Tampoco lo harán los elementos arquitectónicos singulares como porches, pérgolas, marquesinas, cubiertas ligeras, elementos de conexión peatonal entre locales o edificios...

#### APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO BAJO RASANTE

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

#### ALINEACIONES

- Las alineaciones de edificación que definen la posición de las fachadas se ajustarán a lo establecido en las normas particulares de cada zona.
- Se distinguen dos tipos:
  - Alineaciones obligatorias: La fachada deberá disponerse obligatoriamente en dicha alineación, sin perjuicio de las tolerancias de vuelos y retranqueos establecidas.
  - Alineaciones máximas: Definen la envolvente máxima de la edificación.

#### VUELOS

- No se autorizan vuelos sobre la alineación exterior.

#### OCUPACIÓN DE LOS SOTANOS

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

#### OCUPACIÓN DE LOS SEMISÓTANOS

- Las construcciones en semisótano podrán ocupar la misma superficie de parcela que la planta baja del edificio que se construya sobre ella.

#### CERRAMIENTOS DE PARCELAS

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

como mínimo un acabado enlucido y pintado.

#### ACCESOS Y SERVICIOS

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

#### EDIFICABILIDAD MÁXIMA

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

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

- Se estará a lo dispuesto en el artículo 172 de las Ordenanzas Generales del P.G.M.O.U. u ordenanza que la sustituya.

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

#### **Art. 13.- Condiciones generales de uso.**

Vienen detallados en las condiciones particulares de cada zona.

#### **Art. 14.- Condiciones Funcionales, Constructivas, Higiénico-Sanitarias y de Seguridad**

- Las edificaciones que se desarrollen cumplirán los requisitos funcionales, constructivos, higiénico-sanitarios y de seguridad exigidos por la normativa de carácter general vigente en el momento de su construcción.
- Todos los usos deberán cumplir las condiciones generales establecidas por el Plan General Municipal de Ordenación de ARTICULO 15. CONDICIONES DE TRATAMIENTO ESTÉTICO.

#### CONDICIONES GENERALES

- En cada una de las edificaciones que ocupen las diferentes parcelas se exigirá un tratamiento arquitectónico coordinado.
- Cualquier modificación del tratamiento de fachadas de un edificio, (se considera como tal el cambio de materiales y diseño de carpinterías, antepechos y balcones, el cierre de terrazas en plantas altas y la modificación de elementos permanentes en plantas bajas), se planteará con un criterio homogéneo en su conjunto, pudiendo el Ayuntamiento exigir un proyecto firmado por técnico superior si se considera que la importancia de la modificación lo hace necesario.
- Asimismo el pintado de fachadas y sus elementos deberá hacerse de forma coordinada en el conjunto del edificio.

#### ELEMENTOS NO PERMANENTES EN FACHADAS

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



## **Art. 16.- Condiciones de dominio**

### **CIMENTACIONES EN EDIFICACIONES COLINDANTES**

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

## **Art. 17.- Aparcamientos**

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

En todo caso se cumplirán los mínimos fijados en el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de la Comunidad Valenciana para cada uso específico.

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

Las edificaciones dedicadas a aparcamiento abierto al público no computan en el cálculo de la edificabilidad.

Las entradas de los aparcamientos públicos o privados abiertos al uso público, deberán estar distanciadas al menos 250 metros del borde de las glorietas de acceso al sector, para evitar posibles aglomeraciones de vehículos que pudieran colapsar las mismas.

## **Art. 18.- Vertido de Aguas**

Las parcelas y edificios deberán verter a la red de alcantarillado sus aguas pluviales y residuales conducidas por redes separativas y cumpliendo siempre las condiciones organolépticas, físicas, químicas y biológicas exigidas en el P.G.M.O.U. de Vila-real y reglamentación vigente.

## **Art. 19.- Productos Tóxicos y Peligrosos**

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

## **Art. 20.- Normas Particulares de cada Zona**

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

## **Art. 21.- Ordenanza Industrial**

### **ORDENANZA ZONA IND-UE**

#### **1. Ámbito de Aplicación**

La presente ordenanza será de aplicación en las superficies de terreno que en los planos se recogen con las siglas IND-UE.

#### **2. Condiciones de Uso**

##### **Uso característico:**

- a. Industrial:** permitido el tipo **in.2**

### Usos compatibles:

- a. **Almacén:** permitido en todas sus categorías.
- b. **Terciario:** permitido en todos sus tipos.
- c. **Dotacional:** permitido, salvo los usos educativo (do.3), socio cultural (do.5), asistencial (do.7), cementerio (do.12), Defensa y Fuerzas de Seguridad (do.21) y Natural de Cauces Públicos (Nca).
- d. **Aparcamiento:** permitido en todas sus categorías.
- e. **Residencial:** prohibido en todos sus tipos. Excepto para el personal de vigilancia y/o mantenimiento de las empresas o instalaciones.

### Usos prohibidos:

- a. Los no señalados anteriormente.

## 3. Condiciones de Edificación

### a. Tipología de la edificación:

Edificación aislada.

### b. Altura máxima y mínima de los edificios:

Altura máxima: 19,50 metros. Altura mínima: 4 metros.

En edificios destinados a uso comercial no se fija altura máxima.

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

### c. Sótanos y semisótanos

Se permiten.

### d. Parcela mínima

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

### e. Fachada mínima

La fachada mínima será de 15 metros a vial público.

### f. Forma de la parcela

La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 15 x 30 m. Cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 50 grados sexagesimales con la alineación exterior.

### g. Separación a fachadas y otras zonas

Se establece una separación mínima de 3 metros.

Las edificaciones cumplirán las separaciones por afecciones de servidumbre de líneas eléctricas, ferrocarril o carreteras.

### h. Separación a lindes vecinos

Se establece en 5 metros. Podrán mancomunarse lindes, en cuyo caso no ha lugar la separación a los mismos.

### i. Edificabilidad máxima

Se establece un coeficiente de edificabilidad de 0,78 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup> aplicable a la superficie

neta de cada parcela.

**j. Ocupación máxima de parcela**

No se establece.

**k. Alineaciones y rasantes**

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

**l. Accesos**

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

**m. Servicios**

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

**n. Aparcamientos**

Con carácter general se realizará la reserva de plazas de aparcamiento en parcelas privadas siguiendo los criterios establecidos en el artículo 210 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de la Comunidad Valenciana.

En usos industriales además deberá cumplirse que exista una plaza de aparcamiento por cada tres operarios o fracción.

Si de la aplicación de la normativa sectorial aplicable, en su caso, resultasen más plazas de aparcamientos que las que se desprenden de la aplicación de los puntos anteriores, se aplicará aquella para determinar las plazas mínimas de aparcamiento.

**o. Vertidos**

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento, de forma que los vertidos cumplan la normativa específica municipal. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas, podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

De cualquier forma las condiciones máximas tolerables para los vertidos de aguas residuales de origen industrial, serán las siguientes:

Los materiales en suspensión no excederán de los 30 miligramos/litro.

La demanda bioquímica de oxígeno DBO, medida después de 5 días de incubación a 20 grados no rebasará la cifra de 10 miligramos/litro.

El nitrógeno expresado en N o  $Nh_4$  no será superior a 10 y 15 miligramos/litro, respectivamente.

No contendrán sustancias capaces de intoxicar a personas o animales.

No contendrán elementos que por su forma o volumen, atenten directa o indirectamente al buen funcionamiento de las redes generales.

El afluente tendrá un PH entre 5,5 y 8,5.

El afluente tendrá una temperatura inferior a 30º centígrados.

Quedan prohibidos los vertidos de compuestos cíclicos e hidróxilados y sus derivados halógenos.

En general se deberá cumplir la Ordenanza Municipal sobre vertidos y el Decreto

849/1.986 de 11 de Abril por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico que desarrolla los Títulos Preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1.985 de 2 de Agosto de Aguas.

En caso que no se cumpla alguna de las condiciones anteriores las industrias estarán obligadas a depurar previamente las aguas, permitiéndose a este efecto la construcción de estaciones depuradoras para una o varias industrias.

## **Art. 22.- Ordenanza Terciario COM-EU**

### **ORDENANZA ZONA COM-EU**

#### **1. Ámbito de Aplicación**

La presente ordenanza será de aplicación en las superficies de terreno que en los planos se recogen con las siglas COM-EU1 y COM-EU2.

#### **2. Condiciones de Uso**

##### **Uso característico:**

- a. **Terciario:** permitido en todos sus tipos.

##### **Usos compatibles:**

- a. **Industrial:** Permitido en todos sus tipos excepto el uso industrial limitado a zona enclave industrial (ind.4).
- b. **Almacén:** Permitido en todos sus tipos.
- c. **Dotacional:** Permitido en todos sus tipos excepto cementerio (do.12), Defensa y Fuerzas de Seguridad (do.21) y Natural de Cauces Públicos (Nca).El uso Estaciones de servicio de suministro de carburantes (do.18) se permitirán en la zona COM-EU-1 sólo en la MANZANA 1.
- d. **Aparcamiento:** permitido en todas sus categorías.

##### **Usos prohibidos:**

Los no señalados anteriormente.

#### **3. Condiciones de edificación**

##### **Tipología de la edificación:**

Edificación entre medianeras.

##### **Altura máxima de los edificios:**

Altura máxima: 14 metros (4 plantas). Altura mínima: 4 metros.

##### **Sótanos y semisótanos**

Se permiten.

##### **Parcela mínima**

ZONA COM-EU1

La parcela mínima será de 250 m<sup>2</sup>.

ZONA COM-EU2

La parcela mínima será de 600 m<sup>2</sup>.

### **Fachada mínima**

La fachada mínima será de 12 metros a vial público en COM-EU1 y de 16 metros en COM-EU2.

### **Forma de la parcela**

La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 12 x 12 m. Cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 50 grados sexagesimales con alineación exterior.

### **Separación a fachadas y otras zonas**

No se establece una separación mínima.

Las edificaciones cumplirán las separaciones por afecciones de servidumbre de líneas eléctricas, ferrocarril o carreteras.

### **Separación a lindes vecinos**

Se establece en 3 metros. Podrán mancomunarse lindes, en cuyo caso no ha lugar la separación a los mismos.

### **Edificabilidad máxima**

#### **ZONA COM-EU1**

Se establece un coeficiente de edificabilidad de  $1,35 \text{ m}^2\text{/m}^2$  aplicable a la superficie neta de cada parcela.

#### **ZONA COM-EU2**

Se establece un coeficiente de edificabilidad de  $2,1814 \text{ m}^2\text{/m}^2$  aplicable a la superficie neta de cada parcela.

### **Ocupación máxima de parcela**

No se establece.

### **Alineaciones y rasantes**

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

### **Accesos**

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

### **Servicios**

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

### **Aparcamientos**

Con carácter general se realizará la reserva de plazas de aparcamiento en parcelas privadas siguiendo los criterios establecidos en el artículo 209 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de la Comunidad Valenciana.

Si de la aplicación de la normativa sectorial aplicable, en su caso, resultasen más plazas de aparcamientos que las que se desprenden de la aplicación de los puntos anteriores, se aplicará aquella para determinar las plazas mínimas de aparcamiento.

## **Art.- Ordenanza Terciario HOT-EU**

## ORDENANZA ZONA HOT-EU

### 1. **Ámbito de Aplicación**

La presente ordenanza será de aplicación en las superficies de terreno que en los planos se recogen con las siglas HOT-EU.

### 2. **Condiciones de Uso**

#### a. **Uso característico:**

**Terciario:** Hotelero (ho).

#### b. **Usos compatibles:**

**Terciario:** permitido en todos sus tipos.

**Almacén:** Permitido El tipo Almacén compatible con la vivienda (al.1).

**Dotacional:** Permitido, salvo los usos educativo (do.3), asistencial (do.7), administrativo (do.8), abastecimiento (do.9), Servicio urbano (do.11), cementerio (do.12), Defensa y Fuerzas de Seguridad (do.21) y Natural de Cauces Públicos (Nca).

**Aparcamiento:** permitido en todas sus categorías.

#### c. **Usos prohibidos:**

Los no señalados anteriormente

### 3. **Condiciones de edificación**

#### **Tipología de la edificación:**

Edificación aislada.

#### **Altura máxima de los edificios:**

Altura máxima: 32 metros. (10 plantas). Altura mínima: 4 metros.

#### **Sótanos y semisótanos**

Se permiten.

#### **Parcela mínima**

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

#### **Fachada mínima**

La fachada mínima será de 15 metros a vial público.

#### **Forma de la parcela**

La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 15 x 30 m. Cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 50 grados sexagesimales con la alineación exterior.

**Separación a fachadas y otras zonas.** No se establece una separación mínima.

Las edificaciones cumplirán las separaciones por afecciones de servidumbre de líneas eléctricas, ferrocarril o carreteras.

#### **Separación a lindes vecinos**

Se establece en 3 metros. Podrán mancomunarse lindes, en cuyo caso no ha

lugar la separación a los mismos.

#### **Edificabilidad máxima**

Se establece un coeficiente de edificabilidad de 3,588 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup> aplicable a la superficie neta de cada parcela.

#### **Ocupación máxima de parcela**

Se establece en el 75%.

#### **Alineaciones y rasantes**

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

#### **Accesos**

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

#### **Servicios**

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

#### **Aparcamientos**

Con carácter general se realizará la reserva de plazas de aparcamiento en parcelas privadas siguiendo los criterios establecidos en el artículo 209 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de la Comunidad Valenciana.

Si de la aplicación de la normativa sectorial aplicable, en su caso, resultasen más plazas de aparcamientos que las que se desprenden de la aplicación de los puntos anteriores, se aplicará aquella para determinar las plazas mínimas de aparcamiento.

### **Art. 24.-Ordenanza Zonas Verdes**

#### **ORDENANZA ZONA ZV**

##### **1. Ámbito de Aplicación**

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

##### **2. Condiciones de Uso**

###### **a. Uso característico:**

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

###### **b. Usos compatibles:**

Almacén de herramientas y utensilios.

Kioscos.

**c. Usos prohibidos:**

Los no señalados anteriormente.

**3. Condiciones de Edificación**

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

**Art. 25.- Ordenanza PRK**

**ORDENANZA ZONA PRK**

**1. Ámbito de Aplicación**

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

**2. Condiciones de Uso**

**a. Uso característico:**

**Aparcamiento:** para vehículos.

**b. Usos compatibles:**

**Oficinas:** permitido el tipo of.1.

**c. Usos prohibidos:**

Los no señalados anteriormente.

**3. Condiciones de Edificación**

**Tipología de la edificación**

Edificación aislada

**Altura máxima de los edificios**

Altura máxima: 3,5 metros. Nº máximo de plantas: 1. **Sótanos y semisótanos** Se permiten.

**Edificabilidad**

Se podrán construir casetas de control, mantenimiento y vigilancia del aparcamiento, así como aseos o servicios. En caso de cubrir los aparcamientos el cómputo de la edificabilidad se realizará según el artículo 12 de las presentes ordenanzas. Se establece un coeficiente de la edificabilidad de  $0,1 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2$  aplicable a la superficie neta de cada parcela.

**Alineaciones y rasantes**

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

**Art. 26.- Ordenanza Zona Otros Sistemas Locales**



## ORDENANZA OTROS SISTEMAS LOCALES

### 1. **Ámbito de aplicación**

La presente ordenanza será de aplicación en las superficies de terreno que en los planos se destinan a sistemas locales (dotaciones, viales) no regulados en las ordenanzas anteriores.

### 2. **Condiciones de Uso**

El régimen de usos, para cada tipo y categoría de Sistema Local, será equivalente al establecido para los Sistemas Generales en el Plan General de Vila-real y de uso idéntico.

### 3. **Condiciones de Edificación**

Se aplicarán las condiciones establecidas en los artículos 259 y 260 del plan general de Vila-real.

## TITULO IV - NORMAS SOBRE PARCELACIONES

### **Art. 27.- Proyectos de Reparcelación**

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

### **Art. 28.- Indivisibilidad de la Parcela**

Serán indivisibles:

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

### **Art. 29.- Régimen Urbanístico del Suelo con relación a los Proyectos de Urbanización**

La aprobación del presente planeamiento determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador o edificatorio, en las condiciones y plazos previstos.

Los proyectos de urbanización contemplarán las obras de urbanización internas necesarias, así como ambas obras de urbanización de conexión externas al sector que determinen las necesidades técnicas y los informes de las administraciones competentes.

El terreno por el que discurran los servicios y conexiones mantendrá la calificación urbanística que determina el planeamiento general. Será el proyecto de reparcelación el que se encargue de la obtención de los terrenos necesarios, de las servidumbres de paso precisas y de su valoración e indemnización, de acuerdo con la legislación vigente.

La utilización del dominio público para la instalación de servicios, bien sea nueva instalación, reparación, ampliación o mantenimiento, se autorizará por un plazo indeterminado, o, en su caso, por el que se concrete, pudiendo ser modificada o revocada por razones de interés

público, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente.

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

### **Art. 30.- Estudios de Detalle**

Conforme a lo dispuesto en el artículo 190 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de la Comunidad Valenciana, las presentes Ordenanzas habilitan para la formación de Estudios de Detalle, con las finalidades y requisitos establecidos en los preceptos citados y en las condiciones que en su caso figuren en los instrumentos de planeamiento vigentes.

Se permite el desarrollo de estudios detalle en todo el ámbito del plan siempre que contemplen una o varias manzanas completas. Se permitirán estudios de detalle cuyo objeto sea la redistribución de la edificabilidad asignada por el plan dentro de cada ámbito delimitado por el propio estudio de detalle, sin aumentarla en ningún caso, así como la modificación de la ordenación de los volúmenes, ocupación máxima y de la altura máxima de las edificaciones. No podrá utilizarse el estudio de detalle para modificar la parcela mínima.

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

## ANEXO I. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

Para establecer los coeficientes de ponderación se han utilizado los criterios establecidos en el plan general de Vila-real para el establecimiento de los mismos en otras zonas.

### Coeficientes de TIPOLOGIA.

Zona COM-EU: Se establece en la unidad para esta zona.

Zona IND-EU: Se establece en 0,95 por su posición relativa con el casco urbano (del que se encuentra alejado), la CN 340 y la Circunvalación.

Zona HOT-EU: Se establece en 1,05 al precisar edificaciones con mayores complicaciones técnicas.

### Coeficientes de USO.

Zona COM-EU: Se establece en la unidad para esta zona.

Zona IND-EU: Se establece en 0,95 por requerir mayores condiciones en las actividades que se ubiquen.

Zona HOT-EU: Se establece en 1,20 por su carácter escaso.

Como resumen específico en la zona, quedarían:

<b>USO</b>	<b>T Coeficiente tipología</b>	<b>U Coeficiente uso</b>	<b>K Coef uso y Tipología</b>
IND-EU	0,95	0,80	0,76
COM-EU	1	1	1
HOT-EU	1,05	1,20	1,26