



Ajuntament  
de Vila-real

**NORMAS URBANÍSTICAS DE LA  
HOMOLOGACIÓN DEL SUELO  
URBANIZABLE CARRETERA DE ONDA  
DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE  
ORDENACIÓN URBANA DE VILA-REAL  
TEXTO CONSOLIDADO  
(enero de 2019)**



#### 4.8.- ORDENANZAS PARTICULARES

##### Condiciones específicas

- 1) Su régimen de usos es el establecido con carácter general para la zona IND.
- 2) Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:
  - a) La superficie mínima de parcela edificable será de 600 m<sup>2</sup>.
  - b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 15 m de longitud.
  - c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 15x20 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.
  - d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a) y b) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren fuera de ordenación nivel 3.

Asimismo se eximen de contar con ángulo superior a 50° en alguno de sus lindes aquellas parcelas que limiten con otra edificada que no se encuentre en fuera de ordenación nivel 3.

- 3) Parámetros de emplazamiento.
  - a) La distancia mínima entre la edificación y cada uno de sus lindes será de 3 m.  
  
Asimismo distarán como mínimo 3,00 m los distintos cuerpos edificados.
  - b) Se establece un coeficiente de ocupación de la parcela del 70%.
  - c) Los espacios libres resultantes no serán edificables en ningún caso, pudiéndose destinar a aparcamientos al aire libre, carga y descarga, y áreas ajardinadas. Queda terminantemente prohibido la utilización de estos espacios como depósitos de materiales de carácter permanente, así como el vertido o almacenamiento de residuos.



- d) El cerramiento de parcela se realizará con muro de contención, cuya altura y diseño deberá justificarse en función de la parcela y la orografía del terreno incluido en la misma.
- 4) Condiciones de volumen y forma de los edificios:
- a) La máxima altura de cornisa se fijará atendiendo al parámetro de edificabilidad y número máximo de plantas establecido, adecuándose la misma a las necesidades que en cada caso concreto las instalaciones requieran y así se justifique técnicamente. Por encima de dicha altura se permitirán aquellos elementos (chimeneas, silos, depósitos, casetas de instalaciones, etc.) indispensable para el funcionamiento de la industria que por sus justificados requerimientos funcionales necesiten superar la altura citada, sin que los mismos computen a efectos de determinar la edificabilidad total.
  - b) El número posible de plantas será de tres (baja más dos).
  - c) En el ámbito territorial del Programa de Actuación Integrada de la Carretera de Onda, el coeficiente será de  $0,9553 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ , excepto para la UE-6, UE/I-19 Y UE/I-20 cuya edificabilidad máxima será la establecida en el proyecto de reparcelación respectivo.
  - d) Si se construyen cubiertas inclinadas la cumbre no podrá situarse a más de 4 m. por encima de la altura de cornisa.
  - e) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con 1as determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.
  - f) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 m. sobre la cota de referencia en caso de vuelo, debiendo contar con una altura libre mínima de 3,00 m.
  - g) Para todo lo no establecido en este artículo se estará a lo dispuesto para la zona IND-1.
- 5) Reserva de aparcamiento
- Se efectuará una reserva de aparcamiento de una plaza por cada  $100 \text{ m}^2$  de edificación, las cuales cumplirán las siguientes condiciones:



- a) Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2'20 por 4'50 m.
  - b) La superficie de aparcamiento mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de accesos, no será nunca inferior a 20 m<sup>2</sup>.
  - c) Del total de plazas de aparcamiento previstas se reservará un 2 por 100, como mínimo, para usuarios minusválidos. Estas plazas tendrán una superficie rectangular mínima de 3'50 por 4'50 m.
  - d) Sólo se admitirá en situación al aire libre, aneja a la red viaria, un máximo del 50 por 100 del número total de plazas de aparcamiento previstas.
- 6) Limitaciones de los usos del suelo y actividades en las zonas contiguas a la autopista del peaje A7-E15.

- a) En todas las actuaciones se deberán respetar las distintas líneas de dominio, servidumbre, edificación y afección, marcadas por la vigente Ley de Carreteras.
- b) No se efectuará ningún vial que discurra paralelo a la traza de la Autopista y que suponga una continuidad a lo largo de ésta, a efectos de evitar la inducción de un tráfico que pueda dar lugar a accidentes por deslumbramientos, formación de polvo o humos, irrupción en la Autopista, etc.

Esto mismo es aplicable a la mejora o pavimentación de los caminos existentes.

- c) Se tendrán en cuenta cuantos servicios dispone la Autopista en esa zona, por lo que no se afectará ninguno de ellos; en caso de necesitar ejecutar cualquier tipo de obra que afecte a los mismos, se repondrán, por lo menos, en las mismas condiciones existentes.

La valla de cerramiento no se tocará bajo ningún concepto. En caso de que por accidente se afectara se repondrá en el menor plazo de tiempo posible.

Se tendrá especial cuidado en las obras a realizar en las proximidades de las obras de fábrica; se respetarán los niveles, cauces y secciones existentes.



Asimismo, se cuidarán los riegos existentes.

- d) No se modificará el drenaje superficial ni profundo de la zona.
- e) No se permitirá ningún tipo de alumbrado que pueda afectar a los usuarios de la Autopista.
- f) No se permitirá la instalación de industrias que a causa del desarrollo de su actividad produzcan ruidos, humos u olores que afecten a los usuarios de la Autopista.
- g) En todos los viales recayentes hacia la Autopista, se dispondrán pantallas o setos antideslumbrantes y antirruidos, responsabilizando al solicitante de su mantenimiento.
- h) Durante la ejecución de cualquier trabajo en la zona se dispondrá de las medidas correctoras que aseguren la ausencia de polvo que pueda afectar a los usuarios de la Autopista.
- i) Deberá solicitarse autorización previa al M.O.P.T. y M.A. de cualquier edificación ubicada en la zona de influencia de la Autopista, limitada dicha zona a la distancia de 100 mts desde la arista exterior de la explanación de la misma, conforme a lo establecido en el artículo 21 y siguientes de la Ley 25/1988, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo tipificado en el artículo 38 de la susodicha Ley.

#### 7) Estudios de detalle

La ordenación establecida por el Plan podrá remodelarse mediante Estudios de Detalle con las limitaciones que se establecen en la legislación urbanística vigente y en el art. 37 de las Normas Urbanísticas Plan. Los Estudios de Detalle que se redacten únicamente tendrán por objeto prever o reajustar, según proceda, el señalamiento de alineaciones y rasantes.