

CONSELL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

Conselleria de Territorio y Vivienda

Resolución de 3 de noviembre de 2005, del conseller de Territorio y Vivienda, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial 2.ª Fase del Parque Logístico en los términos municipales de Riba-roja de Túria y Loriguilla.

RESOLUCION

Visto el expediente remitido por la Dirección General de Transportes de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte, referido al Plan Parcial 2.ª Fase del Parque Logístico, en los términos municipales de Riba-roja de Túria y Loriguilla, y de conformidad con los siguientes, Antecedentes de hecho

Primero.—El expediente del plan especial y homologación de la 2.ª fase se sometió a información pública mediante resolución de la Dirección General de Transportes de 1 de abril de 2004. Tras el pertinente período de exposición pública, que fue anunciada en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» de fecha 15 de abril de 2004, y en el diario «El Mundo» de fecha 19 de abril de 2004, se presentaron alegaciones por parte de la Dirección General de Patrimonio de la Conselleria de Cultura, Educación y Deportes, Dirección General de Aviación Civil, AENA e IVVSA.

En fecha 2 de julio de 2004 el director general de Transportes de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte resuelve desestimar las alegaciones presentadas y aprobar provisionalmente el expediente de plan especial y homologación de la 2.ª fase.

El expediente de plan especial y homologación de la 2.ª fase fue informado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en fecha 20 de diciembre de 2004, en sentido favorable condicionado, y fue remitido al órgano resolutorio (conseller de Territorio y Vivienda), en fecha 13 de enero de 2005.

Las citadas condiciones señaladas en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo quedan recogidas en el cuerpo de su informe y derivaban fundamentalmente de la declaración de impacto ambiental, de los informes de la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento y de la Dirección General de Aviación Civil, que debían incorporarse al posterior plan parcial.

La Comisión Territorial de Urbanismo propuso elevar el expediente al conseller de Territorio y Vivienda para su aprobación definitiva, condicionando la aprobación del posterior Plan Parcial 2.ª Fase Parque Logístico, a la justificación de los siguientes puntos:

—Informe favorable y autorización de la Dirección General de Gestión del Medio Natural respecto a las modificaciones al trazado de las dos vías pecuarias.

—Certificación de la entidad gestora encargada del suministro de agua sobre la existencia de recursos hídricos en cantidad y calidad suficientes.

—Certificación de la entidad gestora de la EDAR acerca de la capacidad de la misma para admitir el volumen de agua residual generado en el sector.

—Incorporación de las condiciones indicadas en los informes de la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento (zona de protección de 500 metros) y de la Dirección General de Aviación Civil.

—Pese a no estar afectada la actuación por el PATRICOVA, estudio de inundabilidad de la zona en relación a la solución propuesta para la recogida y vertido de las aguas pluviales a la balsa proyectada.

Segundo.—Por resolución de la Dirección General de Transportes, de fecha 19 de julio de 2004, se adoptó el acuerdo de someter a información pública el proyecto de referencia, materializándose dicho trámite mediante anuncios en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» número 4.825, de 23 de agosto de 2004, y en el diario «Las Provincias» del 6 de agosto de 2004.

Tercero.—Durante la tramitación del expediente, por parte de la Dirección General de Transportes, se solicitaron informes a:

—Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento.

—Confederación Hidrográfica del Júcar.

—Instituto Valenciano de Vivienda, S.A. (IVVSA).

—AENA y Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento.

Durante el citado trámite se remitió el expediente a los ayuntamientos de Loriguilla y Riba-roja de Túria, a efectos de que se expusiera al público en las dependencias municipales.

Durante el período de información pública se presentaron escritos por parte del Ayuntamiento de Loriguilla, Dirección General de Aviación Civil, IVVSA, y Federación Valenciana de Empresarios Transportistas.

El IVVSA, en escrito presentado en fecha 20 de septiembre de 2004, realiza sugerencias relativas a:

—Diseño del vial perimetral por el este de la actuación: El IVVSA propone que se reduzca la sección de este tramo final a un carril por sentido de circulación por considerar esta sección mejor desde el punto de vista de la seguridad vial.

—Diseño de manzanas junto a la rotonda de acceso: El IVVSA propone una ordenación distinta de la planteada en el PP.

—Diseño de la manzana lindante con el by-pass: El IVVSA plantea una orientación distinta de la contenida en el plan parcial.

—Manzana de estacionamiento M1: El IVVSA propone que esta manzana se destine a usos logísticos en lugar de a estacionamiento.

El Ayuntamiento de Loriguilla, en escrito presentado el 23 de septiembre de 2004, señala que la actuación no conlleva afecciones negativas para su término municipal.

La Federación Valenciana de Empresarios Transportistas, en escrito de 20 de septiembre de 2004, plantea dos observaciones referentes al retranqueo y al cerramiento de las parcelas.

La Dirección General de Aviación Civil presenta el 27 de septiembre de 2004 un informe en el que indica la conveniencia de no alterar la calificación del suelo en el Área de Cautela Aeroportuaria, así como la obligatoriedad de cumplir las servidumbres recogidas en el Plan Director del Aeropuerto, lo que comportaría una altura máxima de 30 metros para las manzanas 9 y 10, en lugar de los 31 metros previstos para la manzana 9 (en la manzana 10 el PP fija 30 metros como altura máxima).

Con fecha 14 de octubre de 2004, el director general de Transportes resolvió estimar parcialmente las alegaciones presentadas y aprobar provisionalmente el plan parcial.

En fecha 15 de noviembre de 2004 se remiten por la Dirección General de Transportes a la Comisión Territorial de Urbanismo, copia de las alegaciones de la Demarcación de Carreteras de Ministerio de Fomento y de AENA, recibidas fuera de plazo, señalando en cuanto a su contenido lo siguiente:

—Demarcación de Carreteras: Se indica la necesidad de preservar del desarrollo una franja de 500 metros junto al «by-pass», hasta que esté definido el trazado de la nueva circunvalación exterior de Valencia. A este respecto se informa que el desarrollo de esta franja de 500 metros se subordinará a las previsiones del Ministerio de Fomento.

—AENA: El contenido de la alegación es esencialmente el mismo que el de la Dirección General de Aviación Civil.

Cuarto.—Consta en el expediente informe de la Unidad de Vías Pecuarias del Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Dirección Territorial de la Conselleria de Territorio y Vivienda, de fecha 1 de febrero de 2005, en el que, en resumen, se indica que, vista la propuesta presentada por la Dirección General de Transportes, Puertos y Costas, se constata el aceptable tratamiento de las vías pecuarias afectadas, al quedar asegurada su integridad superficial, y ser acorde con lo preceptuado en la «Exposición de motivos» de la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias, por su total compatibilidad entre la zona verde proyectada y los corredores ecológicos.

Quinto.—Respecto a las condiciones que se establecieron en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, en su sesión de fecha 20 de diciembre de 2004, para la posterior aprobación del plan parcial, cabe indicar que obra en el expediente informe de la jefe del

Servicio de Planificación de la Dirección General de Transportes, en el que se hace constar lo siguiente:

— Respecto al informe favorable de la Dirección General de Gestión del Medio Natural, en relación con la modificación del trazado de las vías pecuarias, se ha consensado la solución con los servicios técnicos competentes de la Dirección Territorial de Territorio y Vivienda, y quedará recogida en el Proyecto de Urbanización.

— Respecto al suministro de agua, se ha acordado con EMIVASA, estándose coordinando con dicha empresa el suministro desde el pozo La Sargueta para usos distintos al consumo humano (agua no potabilizada), diseñando una doble red de abastecimiento.

— Respecto a la certificación de la entidad gestora de la EDAR, el proyecto de urbanización de la 2.ª fase recoge la construcción de una EDAR con capacidad de admitir el volumen de aguas residuales generadas por ambas fases.

— Respecto a la condición impuesta por la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento relativa a la zona de protección de 500 metros, la implantación en dicho ámbito de los usos previstos en el plan parcial se subordinará a las previsiones del Ministerio de Fomento en relación con la actuación de nueva autovía de circunvalación de Valencia.

— En cuanto al estudio de inundabilidad de la zona, se adjunta estudio incluido en el proyecto de urbanización, que define la solución planteada para el parque, que ha sido coordinada con la Confederación Hidrográfica del Júcar.

— Respecto al informe realizado por la Dirección General de Aviación Civil, relativo al cumplimiento de las servidumbres recogidas en el Plan Director del Aeropuerto, lo que comportaría una altura máxima de 30 metros para las manzanas 9 y 10, en lugar de los 31 metros inicialmente previstos en la manzana 9, cabe señalar que dicha observación se ha recogido en el documento que se somete a aprobación definitiva, en el que se limita a 30 metros la altura máxima en la manzana 9.

En efecto, en el expediente han quedado resueltos los siguientes puntos fundamentales:

— Consta informe favorable de la Unidad de Vías Pecuarias.

— El proyecto de urbanización de la 2.ª fase recoge la construcción de una EDAR con capacidad de admitir el volumen de aguas residuales generadas por ambas fases.

— Se adjunta estudio de inundabilidad, incluido en el proyecto de urbanización, que define la solución que ha sido coordinada con la Confederación.

— Se ha recogido en el documento la limitación de altura a 30 metros de las manzanas 9 y 10, conforme a lo señalado por la Dirección General de Aviación Civil.

Sexto.—La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 11 de marzo de 2005, emitió informe favorable, con la condición derivada del informe de la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento, en cuanto a la zona de protección de 500 metros, en relación con el expediente de referencia, considerando que procedía supeditar la elevación al conseller de Territorio y Vivienda para su aprobación definitiva el Plan Parcial 2.ª Fase del Parque Logístico, hasta en tanto se aportasen dos copias de los planos de ordenación refundidos en los que se recoja el trazado consensuado con la Unidad de Vías Pecuarias para que sean debidamente visados.

Séptimo.—En fecha 31 de mayo de 2005 tienen entrada en el Servicio Territorial de Planificación y Ordenación Territorial de Valencia dos copias de los planos de ordenación refundidos (números 1, 2, 3 y 4) de dicho plan parcial, en los que se recoge el trazado consensuado con la Unidad de Vías Pecuarias, con objeto de que dichos planos sean debidamente visados y pueda elevarse así el expediente al conseller de Territorio y Vivienda para su aprobación definitiva.

Octavo.—En fecha 25 de julio de 2005 tiene entrada escrito de la jefa del Servicio de Planificación de la Dirección General de Transportes relativo a respuesta a la alegación de 1 de febrero de 2005 de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano en relación con el Plan Especial de la Segunda Fase del Parque Logístico de Riba-roja de Túria. En dicho escrito se expone lo siguiente:

«El pasado 1 de febrero, la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano ha emitido informe en relación con el desarrollo previsto para la 2.ª fase del Parque Logístico de Riba-roja de Túria. En el citado informe se indica que debe realizarse una prospección arqueol-

ógica previa en el ámbito afectado, para asegurar la salvaguarda del patrimonio cultural.

A este respecto se informa que durante el desarrollo de los trabajos de urbanización de la primera fase del parque logístico se detectaron posibles restos romanos, que podrían situarse en el entorno de las manzanas 12 y 13, previstas en la segunda fase del parque, habiéndose realizado durante el pasado mes de junio, de manera coordinada con la citada Dirección General de Patrimonio, una prospección arqueológica de la zona donde aparecieron dichos restos, lo que ha permitido precisar su importancia y localización exactas.

La citada prospección —realizada bajo la supervisión de la Unidad de Inspección del Patrimonio, dependiente de Patrimonio— ha permitido constatar que el yacimiento se encuentra muy deteriorado. No obstante, y con el objeto de determinar y precisar el ámbito de posible afección al yacimiento por las obras de la 2.ª fase del parque, se está procediendo en estos momentos, de acuerdo con las indicaciones realizadas por la citada Unidad de Inspección del Patrimonio, a la redacción de un proyecto de intervención arqueológica que determinará las medidas a adoptar durante la ejecución de las obras de urbanización de la citada fase segunda del parque.

Se considera por ello que con estas actuaciones se da cumplimiento a las indicaciones del referido informe de Patrimonio del pasado 1 de febrero.»

Noveno.—Con fecha 6 de octubre de 2005, el director general de Planificación y Ordenación Territorial resuelve, a la vista de la nueva documentación aportada, considerar subsanados los reparos señalados en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, de 11 de marzo de 2005, y elevar el expediente al conseller de Territorio y Vivienda para su aprobación definitiva.

Fundamentos de derecho

Primero.—La tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en los artículos 48 y 52 de la LRAU.

Segundo.—El proyecto de plan parcial 2.ª fase consta de memoria informativa, memoria justificativa, ordenación pormenorizada, estudio de ruido, planos de información y planos de ordenación.

La documentación se considera completa a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en los artículos 24 y 27 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Tercero.—El objeto del proyecto de plan parcial 2.ª fase es la formalización de la ordenación pormenorizada del sector que comprende esta 2.ª fase del parque logístico definido en el expediente de plan especial y homologación de esa 2.ª fase.

Cuarto.—Riba-roja de Túria cuenta con plan general de ordenación urbana aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia con fecha 13 de marzo de 1997. Loriguilla cuenta con plan general de ordenación urbana aprobado definitivamente con fecha 20 de diciembre de 2002.

El Plan Especial de Reserva de Patrimonio del Parque Logístico fue aprobado por la CTU el 6 de marzo de 2001. En fecha 27 de junio de 2002 tuvo lugar la aprobación por la CTU del plan especial (1.ª fase). El expediente de expropiación por tasación conjunta fue aprobado definitivamente el 16 de abril de 2004.

Quinto.—En cuanto a las alegaciones presentadas durante el período de exposición pública, éstas han sido estudiadas y algunas estimadas antes de la aprobación provisional.

En cuanto a las sugerencias planteadas por el IVVSA, se señala lo siguiente:

— Diseño del vial perimetral por el este de la actuación: El vial planteado presenta una sección de dos carriles por sentido en previsión de su conectividad hacia el «by-pass».

— Reordenación junto a la rotonda de acceso: En este entorno se busca un tratamiento singular para acoger el centro de servicios del parque (hotel, sede de reuniones...).

— Diseño de la manzana junto al «by-pass» y manzana de estacionamiento: Se mantiene el diseño previsto que se considera se ajusta mejor a las necesidades del sector.

Del escrito presentado por el Ayuntamiento de Loriguilla no se deriva ninguna alegación al PP en trámite.

Las sugerencias formuladas por la Federación Valenciana de Empresarios Transportistas quedarán recogidas en el PP al posibilitar que

dichas cuestiones puedan plantearse en el desarrollo concreto de cada manzana, previo informe favorable de la Dirección General de Transportes, Puertos y Costas, o la entidad gestora del parque.

Por lo que respecta a las alegaciones de la Dirección General Aviación Civil, se estima la referencia a las servidumbres aeronáuticas, y, por tanto, se limitará a 30 metros la altura de edificación de la manzana 9, con el objeto de no vulnerar la superficie cónica que delimita estas servidumbres. En lo que concierne a la alegación relativa al cambio de calificación en la zona de cautela cabe señalar que, como se recoge en la resolución de 8 de septiembre de 2004 (cláusula séptima) del conseller de Territorio y Vivienda, relativa a la aprobación del Plan Especial del Sistema General Aeroportuario de Valencia, el desarrollo del área de cautela aeroportuaria debe respetar los usos y actividades previstos en el parque.

Sexto.—En líneas generales, las determinaciones contenidas en el proyecto se consideran correctas desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat, tal y como se recoge en el artículo 40 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Séptimo.—El conseller de Territorio y Vivienda es el órgano competente para resolver la aprobación definitiva de este plan parcial de desarrollo de un plan especial promovido por administraciones no municipales, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39, por remisión de los artículos 54 y 55.1 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con el artículo 6 del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación, conforme al acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia,

Resuelvo

Aprobar definitivamente el Plan Parcial 2.ª Fase del Parque Logístico en los términos municipales de Riba-roja de Túria y de Loriguilla.

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso potestativo de reposición en el plazo de un mes, ante el conseller de Territorio y Vivienda, o, bien, recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la notificación o publicación de la misma, de conformidad con lo previsto en el artículo 13.4 del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el Reglamento de Organos Urbanísticos de la Generalitat, y artículos 10 y 46 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio de 1998. Todo ello, sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime oportuno.

Valencia, a 3 de noviembre de 2005.—El conseller de territorio y vivienda, Rafael Blasco Castany.

Índice

Título primero.—Naturaleza, objeto y contenido del Plan Parcial 2.ª Fase Parque Logístico de Riba-Roja de Túria.

Artículo 1.1. Naturaleza y ámbito de desarrollo.

Artículo 1.2. Objeto del plan parcial.

Artículo 1.3. Contenido.

Artículo 1.4. Vigencia.

Artículo 1.5. Publicación, ejecutividad y entrada en vigor del plan parcial.

Artículo 1.6. Modificaciones y desarrollo del plan parcial.

Artículo 1.7. Condiciones de los estudios de detalle.

Título segundo.—Régimen urbanístico del suelo.

Capítulo 1. Calificación urbanística y condiciones generales de los usos.

Sección primera.—Estructura general de usos.

Artículo 2.1. Área de calificación urbanística.

Artículo 2.2. Manzanas privadas.

Artículo 2.3. Red viaria de dominio público.

Artículo 2.4. Equipamiento dotacional.

Artículo 2.5. Zonas verdes y espacios libres de dominio y uso público.

Sección segunda.—Calificación urbanística.

Artículo 2.6. Ambito de las manzanas.

Artículo 2.7. Usos dominantes, compatibles e incompatibles.

Capítulo 2. Normas generales de ejecución.

Artículo 2.8. Régimen de actuación.

Artículo 2.9. Unidad de ejecución y programa de actuación integrada.

Artículo 2.10. Proyecto de urbanización.

Artículo 2.11. Zonas verdes.

Artículo 2.12. Vía pecuaria.

Artículo 2.13. Sistema viario e infraestructuras.

Título tercero.—Condiciones generales de la edificación.

Capítulo 1. Generalidades.

Artículo 3.1. Estudios de detalle.

Artículo 3.2. Condiciones generales de la edificación.

Artículo 3.3. Condiciones de la edificación.

Capítulo 2. Condiciones de parcela.

Artículo 3.4. Parcelación.

Artículo 3.5. Regulación.

Artículo 3.6. Parcela mancomunada o en condominio.

Artículo 3.7. División parcelaria.

Artículo 3.8. Parámetros de emplazamiento.

Capítulo 3. Condiciones de forma y volumen de los edificios.

Artículo 3.9. Tipología de la edificación.

Artículo 3.10. Regulación de las edificaciones.

Artículo 3.11. Edificaciones secundarias y otras obras.

Título cuarto.—Condiciones particulares de las manzanas.

Artículo 4.1. Ambito de aplicación de las condiciones particulares.

Título primero.—Naturaleza, objeto y contenido del Plan Parcial 2.ª Fase Parque Logístico de Riba-roja de Túria.

Artículo 1.1. Naturaleza y ámbito de desarrollo.

El Plan Parcial 2.ª Fase Parque Logístico de Riba-roja de Túria es el instrumento urbanístico adecuado para la ordenación pormenorizada y desarrollo del ámbito físico definido en el documento de planos.

Artículo 1.2. Objeto del plan parcial.

El objeto del presente plan parcial es la ordenación pormenorizada y la regulación urbanística del suelo incluido en el ámbito definido para su desarrollo en régimen de actuación integrada. La finalidad del plan parcial es la de promover la implantación de un área de instalaciones logísticas y servicios complementarios al transporte.

Artículo 1.3. Contenido.

El presente plan parcial consta de los siguientes documentos:

Memoria.

Normas.

Planos.

—Planos de información:

- Situación.
- Clasificación del suelo.
- Topográfico. Estado actual.
- Usos del suelo. Infraestructuras existentes.
- Afecciones jurídicas y bienes de dominio supramunicipal.

—Planos de ordenación:

- Zonificación.
- Régimen urbanístico.
- Red viaria.
- Conexión de infraestructuras.

Artículo 1.4. Vigencia.

La vigencia del plan parcial es indefinida, en virtud del artículo 58.2 de Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística, sin perjuicio de las posibles modificaciones de su contenido de acuerdo a la legislación vigente.

Artículo 1.5. Publicación, ejecutividad y entrada en vigor del plan parcial.

En aplicación del artículo 59 de la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística, el plan parcial será «inmediatamente ejecutivo desde la mera publicación del contenido del acuerdo de su aprobación definitiva, pero sólo por lo que se refiere a la legitimación de expropiaciones para ejecutar las obras públicas en ellos previstas, así como a la clasificación del suelo y la sujeción de éste a las normas legales de ordenación de directa aplicación».

El plan parcial entrará «plenamente en vigor, a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus normas urbanísticas, conforme a la Ley estatal 7/1985, de 2 de abril, de la que será responsable el órgano editor del «Boletín Oficial» de la provincia, tan pronto reciba el documento de la Administración que lo apruebe definitivamente. La publicación de la aprobación definitiva excusa su notificación individualizada».

Artículo 1.6. Modificaciones y desarrollo del plan parcial.

Las modificaciones que puedan plantearse al presente plan parcial, así como los instrumentos de ordenación que fueran de aplicación, lo harán de acuerdo a la Ley 6/1994, LRAU, y demás legislación vigente.

Mediante el instrumento del estudio de detalle podrán modificarse los aspectos previstos en el artículo 26 de la LRAU y en las condiciones que determina el artículo 27 de la misma ley.

El desarrollo del presente plan parcial se prevé en una única fase.

Artículo 1.7. Condiciones de los estudios de detalle.

El ámbito mínimo de los estudios de detalle será la manzana o la unidad urbana equivalente.

El estudio de detalle podrá reajustar el señalamiento de alineaciones y rasantes.

El estudio de detalle podrá completar el sistema de comunicaciones definido por el plan parcial con aquellas vías que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta establezca el propio estudio de detalle. Las nuevas vías deberán tener entrada y salida a la vía pública, sin formar «cul de sac», y no tendrán más de un punto de inflexión en su trazado.

El estudio de detalle podrá reajustar o modificar la ordenación de los volúmenes sin incrementar el aprovechamiento urbanístico. Los parámetros que podrán ser objeto de modificación serán: la parcela máxima y la fachada mínima, la ocupación máxima y los retiros.

El aprovechamiento, o edificabilidad neta máxima, no podrá ser incrementado en el ámbito del estudio de detalle ni se podrán transferir edificabilidades entre manzanas.

Título segundo.—Régimen urbanístico del suelo.

Capítulo 1. Calificación urbanística y condiciones generales de los usos.

Sección primera.—Estructura general de usos.

Artículo 2.1. Área de calificación urbanística.

El plan parcial define las siguientes áreas de calificación urbanística:

- Manzanas privadas.
- Red viaria de dominio público.
- Equipamiento dotacional.
- Zonas verdes y espacios libres de dominio y uso público.

Artículo 2.2. Manzanas privadas.

Las manzanas constituyen el suelo que se destina a actividades privadas compatibles con el planeamiento. La superficie total de las manzanas es de 407.544 m², y se distribuyen en 14 unidades.

La morfología, tamaño y distribución queda fundamentada por la actividad a desarrollar, permitiéndose la implantación de grandes operadores en manzana única o la parcelación de las mismas de acuerdo a las condiciones que determina la presente normativa urbanística.

Artículo 2.3. Red viaria de dominio público.

El plan parcial define una red viaria como parte de la red secundaria, cuyo objetivo es dotar de acceso a la totalidad de las manzanas de uso privado e interconectar todas las dotaciones públicas.

La superficie destinada a red viaria de dominio público es de 113.584,15 m². Adicionalmente, en el ámbito de la 2.ª fase, quedan integrados 13.251,95 m² correspondientes a la 1.ª fase, actualmente en ejecución.

Artículo 2.4. Equipamiento dotacional.

Los equipamientos dotacionales integrados en el ámbito del plan parcial se dividen en dos áreas claramente diferenciadas:

Área de estacionamiento de vehículos industriales, situada en la manzana 1, con una superficie de 50.276,97 m².

Área destinada a la ubicación de estación depuradora de aguas residuales, situada en la manzana 14, con una superficie de 7.435,92 m².

Los equipamientos dotacionales ocupan una superficie de 57.712,89 metros cuadrados.

Artículo 2.5. Zonas verdes y espacios libres de dominio y uso público.

Las zonas verdes y espacios libres cumplen las determinaciones establecidas por el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

La superficie de zonas verdes y espacios libres de dominio y uso público es de 99.384,23 m².

Sección segunda.—Calificación urbanística.

Artículo 2.6. Ambito de las manzanas.

Los límites de las manzanas, identificadas entre la M1 y la M17, se definen gráficamente en el plano de ordenación número 2 «Régimen urbanístico».

Artículo 2.7. Usos dominantes, compatibles e incompatibles.

Uso dominante:

— Usos de industria y almacén relacionados directa o indirectamente con el sector del transporte y la logística. Se incluyen funciones ligadas a la actividad principal como acabado y personalización de productos, operaciones de embalado y reembalado, etiquetado y conservación de mercancías en frío y otras de naturaleza similar, así como las de reparación y guarda de equipos y medios propios, y, en general, cualquier actividad ligada al sector del transporte y la logística.

— Aparcamientos al aire libre para uso público o privado de cualquier tipo de vehículos de carretera, plataformas, remolques o similar vinculados al transporte de mercancías.

Usos compatibles:

— Asistencia y reparación de vehículos automóviles o maquinaria auxiliar de transporte (talleres, estaciones de servicios, lavaderos, etc.).

— Actividades destinadas al estacionamiento, mantenimiento, reparación, limpieza, guarda, almacenaje y manipulación de contenedores, así como otras de naturaleza similar.

— Actividades comerciales y terciarias no calificadas por el reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y aquellas calificadas que no se consideren incompatibles con la zona donde se ubiquen, todas ellas relacionadas con el sector del transporte y la logística o de apoyo al mismo.

— Oficinas vinculadas al resto de usos permitidos.

— Uso hotelero y de servicios de restauración.

— Uso deportivo.

— Usos dotacionales socio culturales, administrativo, sanitario, de comunicación, infraestructuras y servicios urbanos.

— Aparcamientos vinculados al uso dominante.

— Oficinas, vinculadas al uso dominante.

Usos incompatibles:

— Uso residencial en cualquiera de sus categorías. Únicamente se permite la vivienda del personal de servicio de mantenimiento y vigilancia, con una superficie edificable no superior a 100 m² por parcela.

— Resto de usos no vinculados directamente con el sector del transporte y la logística.

Capítulo 2. Normas generales de ejecución.

Artículo 2.8. Régimen de actuación.

La ejecución de este plan parcial se realizará por medio del régimen de actuaciones integradas. El suelo se ha obtenido por expropiación. La urbanización podrá desarrollarse por cualquiera de las formas de gestión permitidas por la legislación urbanística.

Artículo 2.9. Unidad de ejecución y programa de actuación integrada.

El ámbito del plan parcial constituye un único sector y una unidad de ejecución. La delimitación efectuada permite el desarrollo coherente de un programa de actuación integrada, incluyendo todas las superficies de destino dotacional precisas para la actuación y las parcelas que, como consecuencia de ella, se transformen en solares. Para la ejecución del plan será preciso aprobar el correspondiente programa para el desarrollo de actuaciones integradas.

Artículo 2.10. Proyecto de urbanización.

El diseño de los viales y espacios libres de dominio público y de los elementos de las redes de infraestructura será desarrollado construc-

tivamente por un proyecto de urbanización. Deberá cumplir las prescripciones del artículo 34 de la LRAU, respetando las determinaciones contenidas en este plan.

El proyecto contendrá la definición de las necesarias conexiones entre las redes de servicios y las generales de la población, con independencia de la atribución diferenciada de los costes entre los distintos propietarios o agentes urbanizadores.

El proyecto podrá efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y del subsuelo en la ejecución material de las obras de urbanización. Cuando esta adaptación suponga una alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados en el proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del planeamiento (artículo 55 de la LRAU), excepto en los casos susceptibles de adaptarse mediante estudio de detalle.

La localización de los centros de transformación se realizará en el proyecto de urbanización. Las características constructivas de los centros serán las derivadas de sus exigencias funcionales y del respeto a los valores ambientales del entorno.

Artículo 2.11. Zonas verdes.

Las zonas verdes públicas, con una superficie de 99.384,23 m², serán diseñadas en el proyecto de urbanización, dotándolas del correspondiente arbolado, jardinería, tratamiento de suelos, alumbrado y mobiliario adecuado. En ellas se permite la ubicación de:

Centros de transformación, excepto en las situadas en la zona de protección de los elementos viarios.

Construcciones complementarias que no superen una edificabilidad de 0,05 m²c/m².

Artículo 2.12. Vía pecuaria.

La reposición de la vía pecuaria Cordel de Aragón se realizará en la franja verde del borde este del sector, inmersa en la zona verde definida por el plan. El proyecto de urbanización contemplará la ejecución de un camino de las mismas condiciones que el actual en el interior de la banda de quince metros necesaria, según el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias del municipio de Riba-Roja de Túria (Ministerio de Agricultura, 1974).

Artículo 2.13. Sistema viario e infraestructuras.

Las obras de urbanización de los viales se realizarán de acuerdo con las especificaciones de diseño contenidas en este plan. El esquema de aceras, calzadas y aparcamientos podrá ser alterado en el proyecto de urbanización sin modificar las alineaciones y manteniendo una anchura de aceras no inferior a 2 metros.

Título tercero.—Condiciones generales de la edificación.

Capítulo 1. Generalidades.

Artículo 3.1. Estudios de detalle.

Podrán redactarse estudios de detalle en las condiciones permitidas por las normas del presente plan en su artículo 1.7.

Artículo 3.2. Condiciones generales de la edificación.

Las condiciones generales de la edificación definidas en este título tienen carácter general y quedan complementadas, en los aspectos no recogidos expresamente, por las determinaciones más específicas que puedan establecerse en las condiciones particulares de manzana, teniendo estas últimas carácter prevalectante sobre las generales.

Artículo 3.3. Condiciones de la edificación.

Las construcciones que puedan establecerse en el ámbito del plan parcial, deberán cumplir lo establecido por las presentes normas en lo relativo a los siguientes parámetros de la edificación:

—Condiciones de parcela.

—Condiciones de forma y volumen de los edificios.

Capítulo 2. Condiciones de parcela.

Artículo 3.4. Parcelación.

Parcelación es la subdivisión de terrenos en dos o más lotes o la agrupación de parcelas previstas en la ordenación del plan parcial.

Artículo 3.5. Regulación.

Con el objeto de otorgar flexibilidad en el proceso de gestión, ante la solicitud de superficie de los operadores, se contemplan dos posibilidades de ocupación de las manzanas:

a) En manzana completa, según queda definido en el Plano de Ordenación número 2 de Régimen Urbanístico.

b) En manzana parcelada, según las condiciones particulares de manzana reguladas en el título cuarto de estas normas.

Artículo 3.6. Parcela mancomunada o en condominio.

Salvo que las ordenanza de zona lo prohíban, podrán realizarse dos o más edificaciones sobre una parcela en régimen de mancomunidad o condominio, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

Todas las edificaciones cumplirán los parámetros y determinaciones regulados de la zona. En ningún caso, la suma de los aprovechamientos parciales podrá ser superior al aprovechamiento máximo de la parcela original.

Las dotaciones de infraestructuras de servicios, si no pudieran independizarse, serán mancomunadas con un único punto de acometida a las redes.

Toda licencia de construcción o actividad estará precedida de la aprobación de un estudio justificativo que defina las características de los elementos mancomunados (cerramientos de vial público y de lindes, aparcamiento, arbolado, pavimento, infraestructuras, etc.), número y situación de naves, cuota de participación en el mantenimiento y otros costes, etc. Dicho estudio justificativo podrá ser presentado y tramitado conjuntamente con el proyecto de obras.

La ejecución de los elementos mancomunados será previa o simultánea a la construcción de las naves, condicionándose la concesión de licencia de actividad a la finalización de las obras de urbanización o acondicionamiento de la parcela mancomunada.

Artículo 3.7. División parcelaria.

En el título IV de estas normas se determinan las condiciones de parcelación o subdivisión de cada una de las manzanas definidas por la ordenación del presente plan parcial.

Artículo 3.8. Parámetros de emplazamiento.

En el caso de ocupación de manzana completa, la edificación se retirará 10 metros, como mínimo, respecto al viario público, salvo que las condiciones particulares de manzana permitan menor retranqueo en fachadas laterales.

En el caso de parcelación de las manzanas, los retiros quedan definidos en el título cuarto de estas normas, en el que se determinan con precisión los retiros laterales, traseros y frontales para cada una de las parcelas.

El coeficiente de ocupación de parcela será el resultante de la aplicación de los retiros citados.

Los espacios libres resultantes no serán edificables, pudiéndose destinar a aparcamientos al aire libre, carga y descarga, y zonas ajardinadas. Queda prohibido la utilización de estos espacios como depósitos de materiales de carácter permanente, así como el vertido o almacenamiento de residuos.

Capítulo 3. Condiciones de forma y volumen de los edificios.

Artículo 3.9. Tipología de la edificación.

Los tipos de edificación previstos son:

Nave aislada o exenta

Construcción de uso industrial independiente de las parcelas colindantes. Es decir, su situación en la parcela se ajusta a retiros a lindes laterales o traseros y a viales.

Nave en parcela común

Edificación para uso industrial constituida por una nave subdividida o varias naves (naves nido), que se ubica en una única parcela, teniendo carácter comunitario a todos los efectos, incluso a efectos de propiedad.

Nave adosada o entre medianeras

Edificación de uso industrial en la que no se materializa retiro respecto a parcelas colindantes.

Edificio comercial

Edificio de uso predominante terciario que puede albergar distintas actividades de carácter comercial.

Edificio de oficinas

Edificación para uso administrativo que puede o no ser independiente de la actividad industrial.

Edificio hotelero

Edificación para uso hotelero en las manzanas en las que se permite este uso.

Edificación residencial

Se permite la construcción destinada a vivienda del personal de mantenimiento y vigilancia con una superficie edificable no superior a 100 m² por parcela.

Edificaciones e instalaciones diversas

Se incluyen aquellas edificaciones o instalaciones no incluidas en las anteriores tipologías, como son equipamientos, servicios e infraestructuras, instalaciones complementarias al sector del transporte y la logística como gasolineras, talleres, lavaderos, etc.

Artículo 3.10. Regulación de las edificaciones.

Con carácter general, sólo podrán establecerse las tipologías edificatorias previstas en las ordenanzas de zona.

En el caso de uso terciario exclusivamente o de equipamiento dotacional, el tipo de edificación será aislada o exenta.

Artículo 3.11. Edificaciones secundarias y otras obras.

Podrán construirse edificaciones secundarias destinadas a garajes, cobertizos, pequeños almacenes, etc., incluso instalaciones deportivas para el uso de los trabajadores, siempre que se cumplan los requisitos estipulados en los puntos siguientes y los que determine la normativa presente.

Estas construcciones no supondrán un aumento de la superficie máxima permitida, y deberán respetar los retiros establecidos a lindes laterales y traseros. En el caso de construcciones bajo tierra que no sobresalgan, o que lo hagan con menos altura del metro sobre la cota de terreno, como es el caso de piscinas, la separación mínima a los lindes laterales o traseros será de 2 metros.

Las edificaciones secundarias no pueden tener más de una planta y la altura máxima total será de 4 metros.

Las marquesinas o cubiertas exteriores de las áreas de estacionamiento de vehículos, dentro de la parcela, podrán adosarse a los lindes laterales o traseros, siempre que no produzcan molestias a terceros y se realicen con materiales que permitan una buena conservación. No computarán a efectos de edificabilidad u ocupación de suelo.

No se permitirán cerramientos en las manzanas y/o parcelas, con la excepción de los espacios destinados a campa de vehículos, así como en la estación de servicio y EDAR, con autorización en cualquier caso de la Dirección General de Transportes, Puertos y Costas de la Generalitat Valenciana, o de la entidad gestora del parque. En estos casos los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 2 metros; estarán constituidos en toda su altura por elementos diáfanos. La altura se medirá desde la rasante natural del terreno o de la calle.

Los materiales, texturas y colores utilizados estarán en consonancia con los que se utilicen en las fachadas de las edificaciones, con el fin de que no existan discrepancias entre ellos.

Adosado al vallado de la fachada principal o a escasa distancia del mismo, podrán disponerse hornacinas o pequeñas construcciones destinadas a establecer tomas de servicios, transformadores eléctricos, casetas de control y vigilancia, etc.

Artículo 3.12. Condiciones de volumen y forma de los edificios de destino industrial.

La máxima altura de cornisa de la edificación será de 14 metros en los edificios de uso industrial.

En el título cuarto se establecen las condiciones particulares para cada una de las manzanas, definiendo la altura máxima permitida.

Título cuarto.—Condiciones particulares de las manzanas.

Artículo 4.1. Ambito de aplicación de las condiciones particulares.

Las condiciones particulares sobre usos del suelo y edificación contenidas en este título, son las que regulan, junto con la normativa general, los correspondientes parámetros definidos gráficamente en el plano de estructura y usos del suelo.

El ámbito de aplicación queda establecido, por este título, para cada una de las manzanas definidas en el sector, expresando para cada una de ellas los parámetros definitivos de uso, parcela, volumen y forma y otras condiciones en caso que las hubiera.

Se definen diecisiete manzanas en el ámbito de actuación, recogidas en el plano de ordenación número 1 Zonificación.

El esquema adjunto representa una imagen reducida del citado plano.

PARQUE LOGÍSTICO DE RIBA-ROJA

PLANO DE ZONIFICACIÓN



1. Manzana 1.

—Superficie: 50.276,97 m².

—Uso característico: Dotación pública. Destinada al estacionamiento de vehículos en espacios abiertos.

—Usos compatibles: Lavadero de vehículos. Edificación asociada al uso característico: Oficinas, servicios, área de descanso, cafés. Edificio destinado a la vigilancia.

—Usos prohibidos: El resto de los no mencionados.

—Parcelación: En manzana completa con retranqueo mínimo entre el viario público y la edificación o cualquier tipo de cerramiento de un metro a todas las alineaciones, salvo al viario de la red primaria (borde sur) en el que se define un retiro mínimo de 10 metros.

La franja resultante, con ancho de 10 metros, entre el viario del borde sur y el cerramiento será objeto de un tratamiento ajardinado y plantación de árboles de porte elevado y riego por goteo.

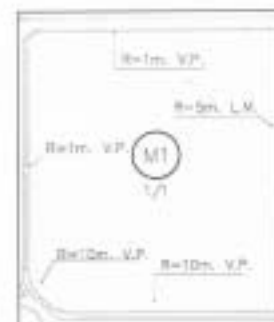
No se especifican restricciones a la delimitación de recintos independientes para el desarrollo de la actividad permitida.

—Volumen:

—Superficie edificable: 4.000 m².

—Altura máxima: 3 m.

—Número máximo de plantas: 1.



ELEMENTOS DE CONSIGNACIÓN INTERNA
NO EXISTEN

2. Manzana 2.

— Superficie: 48.708,67 m².

— Uso característico: Estacionamiento de vehículos en espacios abiertos.

— Usos compatibles: Lavadero de vehículos. Edificación asociada al uso característico: Oficinas, servicios, área de descanso, cafés. Edificio destinado a la vigilancia.

— Usos prohibidos: El resto de los no mencionados.

— Parcelación: En manzana completa con retranqueo mínimo entre el viario público y la edificación o cualquier tipo de cerramiento de 1 metro a todas las alineaciones, salvo al viario de la red primaria (bordes sur y este) en los que se define un retiro mínimo de 10 metros.

La franja resultante, con ancho de 10 metros, entre el viario de los bordes sur y este, y el cerramiento será objeto de un tratamiento ajardinado y plantación de árboles de porte elevado y riego por goteo.

En cualquier caso, la edificación cumplirá el retiro definido por la línea de afección de la red eléctrica (lado este de la manzana).

— Volumen:

— Superficie edificable: 4.000,00 m²t.

— Ocupación máxima en manzana completa: 4.000,00 m².

— Altura máxima: 3 m.

— Número máximo de plantas: 1.



ELEMENTO DE COMUNICACIÓN INTERNA
NO ENTORNO

3. Manzana 3.

— Superficie: 30.215,57 m².

— Uso característico: Industrial. Destinado a la actividad logística en general.

— Usos compatibles. Los indicados en el artículo 2.7.

— Usos prohibidos: Los indicados en el artículo 2.7.

— Parcelación: En manzana completa con retranqueo mínimo entre el viario público y la edificación de 10 metros a todas las alineaciones.

Se podrá realizar la subparcelación, siguiendo las pautas que se indican en el esquema adjunto, en lo que se refiere a retranqueos a viario público y a lindes de parcela. La parcelación implicará, por parte del propietario, la ejecución de los elementos de comunicación interiores a cada una de las parcelas resultantes. En ningún caso la suma de la edificabilidad de cada una de las parcelas resultante podrá ser mayor que la indicada para el conjunto de la manzana.

Parcela	Superficie (m ²)	Máxima ocupación en planta (m ²)	Superficie edificable (m ² t)	Limitación de altura (m)
3/1	15.194,04	10.641,55	13.834,02	12,5
3/2	15.021,53	11.373,97	14.786,16	12,5
Total	30.215,57	22.015,52	28.620,18	

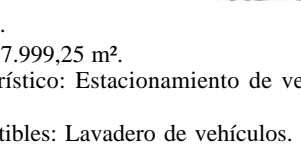
— Volumen:

— Superficie edificable: 28.620,18 m²t.

— Ocupación máxima en manzana completa: 22.015,52 m².

— Altura máxima: 12,5 m.

— Número máximo de plantas: 3.



4. Manzana 4.

— Superficie: 17.999,25 m².

— Uso característico: Estacionamiento de vehículos en espacios abiertos.

— Usos compatibles: Lavadero de vehículos. Edificación asociada al uso característico: Oficinas, servicios, área de descanso, cafés. Edificio destinado a la vigilancia.

— Usos prohibidos: El resto de los no mencionados.

— Parcelación: En manzana completa con retranqueo mínimo entre el viario público y la edificación o cualquier tipo de cerramiento de 1 metro a todas las alineaciones, salvo al viario de la red primaria (bordes norte y este) en los que se define un retiro mínimo de 10 metros.

La franja resultante, con ancho de 10 metros, entre el viario de los bordes norte y este, y el cerramiento será objeto de un tratamiento ajardinado y plantación de árboles de porte elevado y riego por goteo.

En cualquier caso, la edificación cumplirá el retiro definido por la línea de afección de la red eléctrica (lado este de la manzana).

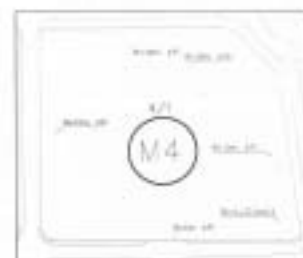
— Volumen:

— Superficie edificable: 350,00 m²t.

— Ocupación máxima en manzana completa: 350,00 m².

— Altura máxima: 3 m.

— Número máximo de plantas: 1.



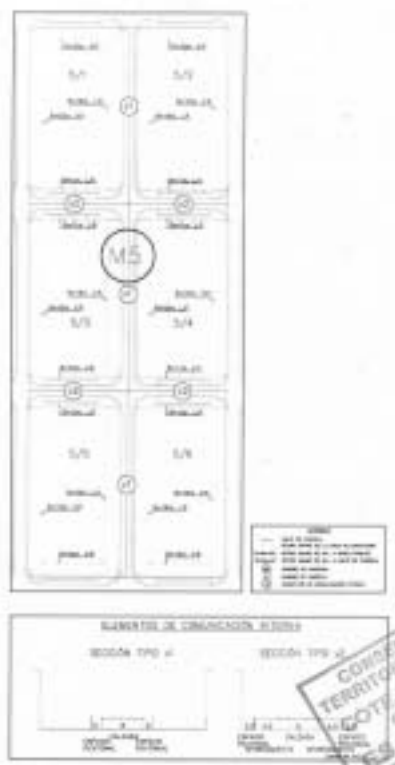
ELEMENTO DE COMUNICACIÓN INTERNA
NO ENTORNO

5. Manzana 5.

- Superficie: 61.157,74 m².
- Uso característico: Industrial. Destinado a la actividad logística en general.
- Usos compatibles: Los indicados en el artículo 2.7.
- Usos prohibidos: Los indicados en el artículo 2.7.
- Parcelación: En manzana completa con retranqueo mínimo entre el viario público y la edificación de 10 metros a todas las alineaciones. Se podrá realizar la subparcelación, siguiendo las pautas que se indican en el esquema adjunto, en lo que se refiere a retranqueos a viario público y a lindes de parcela. La parcelación implicará, por parte del propietario, la ejecución de los elementos de comunicación interiores a cada una de las parcelas resultantes. En ningún caso la suma de la edificabilidad de cada una de las parcelas resultante podrá ser mayor que la indicada para el conjunto de la manzana.

Parcela	Superficie (m ²)	Máxima ocupación en planta (m ²)	Superficie edificable (m ² t)	Limitación de altura (m)
5/1	9.846,44	5.381,36	6.995,77	11
5/2	9.846,44	5.381,36	6.995,77	10
5/3	10.433,96	5.708,47	7.421,01	14
5/4	10.433,96	5.708,47	7.421,01	14
5/5	10.298,47	5.671,06	7.372,38	14
5/6	10.298,47	5.671,06	7.372,38	14
Total	61.157,74	33.521,78	43.578,31	

- Volumen:
- Superficie edificable: 43.578,31 m²t.
- Ocupación máxima en manzana completa: 43.578,31 m².
- Altura máxima: 14 m.
- Número máximo de plantas: 3.


6. Manzana 6.

- Superficie: 8.080 m².
- Uso característico: Industrial. Destinado a la actividad logística en general.
- Usos compatibles. Los indicados en el artículo 2.7.
- Usos prohibidos: Los indicados en el artículo 2.7.
- Parcelación: En manzana completa con retranqueo mínimo entre el viario público y la edificación de 10 metros a vial público en las fachadas principales, y retiro de 0 metros en fachadas laterales. Se permite la subdivisión en parcelas, estableciendo una parcela mínima de 3.000 m². En este caso los retiros serán de los definidos

para manzana completa en lo que se refiere a las alineaciones exteriores, y de 5 metros a linde lateral de parcela.

En ningún caso la suma de la edificabilidad de cada una de las parcelas resultante podrá ser mayor que la indicada para el conjunto de la manzana.

- Volumen:
- Superficie edificable: 7.425,60 m²t.
- Ocupación máxima en manzana completa: 5.712 m².
- Altura máxima: 14 m.
- Número máximo de plantas: 3.


7. Manzana 7.

- Superficie: 10.115,92 m².
- Uso característico: Industrial-terciario.
- Usos compatibles: Los indicados en el artículo 2.7.
- Usos prohibidos: Los indicados en el artículo 2.7.
- Parcelación: En manzana completa con retranqueo mínimo entre el viario público y la edificación de 10 metros a vial público en fachadas principales, y retiro de 0 metros en fachadas laterales. Se permite la subdivisión en parcelas, estableciendo una parcela mínima de 3.000 m². En este caso los retiros serán de los definidos para manzana completa en lo que se refiere a las alineaciones exteriores, y de 5 metros a linde lateral de parcela. En ningún caso la suma de la edificabilidad de cada una de las parcelas resultante podrá ser mayor que la indicada para el conjunto de la manzana.

En cualquier caso, la edificación cumplirá el retiro definido por la línea de afección de la red eléctrica (lado este de la parcela).

- Volumen:
- Superficie edificable: 14.423,08 m²t.
- Industrial: 9.623,08 m²t.
- Terciario: 4.800 m²t.
- Ocupación máxima en manzana completa: 7.402,37 m².
- Altura máxima: 14 m.
- Número máximo de plantas: 3.



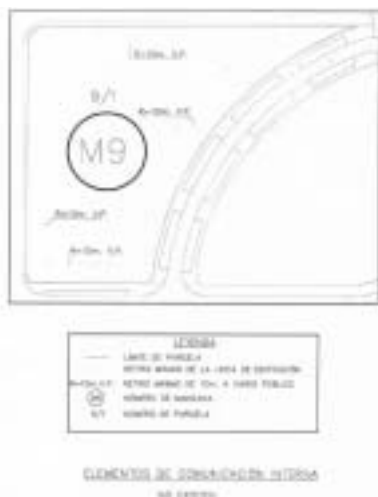
8. Manzana 8.

- Superficie: 14.639,51 m².
- Uso característico: Industrial. Destinado a la actividad logística en general.
- Usos compatibles: Los indicados en el artículo 2.7.
- Usos prohibidos: Los indicados en el artículo 2.7.
- Parcelación: En manzana completa con retranqueo mínimo entre el viario público y la edificación de 10 metros a todas las alineaciones. Se permite la subdivisión en parcelas, estableciendo una parcela mínima de 4.000 m². En este caso los retiros serán de los definidos para manzana completa en lo que se refiere a las alineaciones exteriores, y de 5 metros a linde lateral de parcela.
- En ningún caso la suma de la edificabilidad de cada una de las parcelas resultante podrá ser mayor que la indicada para el conjunto de la manzana.
- Volumen:
- Superficie edificable: 13.429,72 m²t.
- Ocupación máxima en manzana completa: 10.330,55 m².
- Altura máxima: 14 m.
- Número máximo de plantas: 3.



9. Manzana 9.

- Superficie: 12.583,99 m².
- Uso característico: Terciario.
- Usos compatibles: Hostelería, locales comerciales.
- Usos prohibidos: Los indicados en el artículo 2.7.
- Parcelación: La edificación deberá mantener un retranqueo mínimo de 10 metros a todas las alineaciones.
- Se podrá subparcelar, estableciendo una parcela mínima de 2.500 m² y manteniendo un retiro mínimo de 10 metros a vial público y a lindes de parcela.
- Volumen:
- Superficie edificable: 50.335,96 m²t.
- Ocupación máxima en manzana completa: 40 por 100.
- Altura máxima: 30 m.
- Número máximo de plantas: 10.



10. Manzana 10.

- Superficie: 8.436,27 m².
- Uso característico: Terciario.
- Usos compatibles: Estacionamiento de vehículos en espacios abiertos. Hotelero, restauración. Locales comerciales.
- Usos prohibidos: Los indicados en el artículo 2.7.
- Parcelación: La edificación deberá mantener un retranqueo mínimo de 10 metros a todas las alineaciones y 50 metros a la rotonda de acceso (según esquema adjunto).
- Se podrá subparcelar, estableciendo una parcela mínima de 2.500 m² y manteniendo un retiro mínimo de 10 metros a vial público y a lindes de parcela.
- En cualquier caso, la edificación cumplirá el retiro definido por la línea de afección de la red eléctrica (lado este de la parcela).
- Volumen:
- Superficie edificable: 33.745,08 m²t.
- Ocupación máxima en manzana completa: 40 por 100 edificación.
- Resto estacionamiento:
- Altura máxima: 30 m.
- Número máximo de plantas: 10.

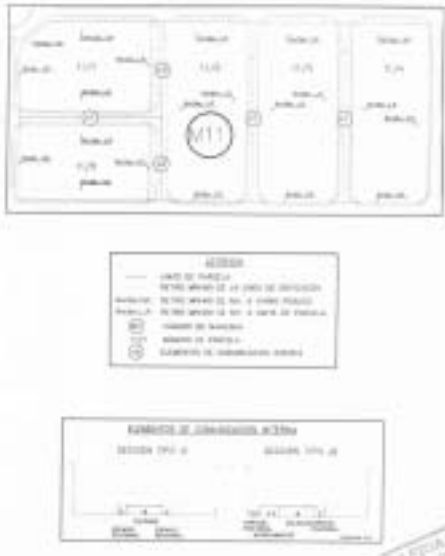


11. Manzana 11.

- Superficie: 57.166,55 m².
- Uso característico: Industrial. Destinado a la actividad logística en general.
- Usos compatibles: Los indicados en el artículo 2.7.
- Usos prohibidos: Los indicados en el artículo 2.7.
- Parcelación: En manzana completa con retranqueo mínimo entre el viario público y la edificación de 10 metros a todas las alineaciones. Se podrá realizar la subparcelación siguiendo las pautas que se indican en el esquema adjunto, en lo que se refiere a retranqueos a viario público y a lindes de parcela. La parcelación implicará, por parte del propietario, la ejecución de los elementos de comunicación interiores a cada una de las parcelas resultantes. En ningún caso la suma de la edificabilidad de cada una de las parcelas resultante podrá ser mayor que la indicada para el conjunto de la manzana.

Parcela	Superficie (m ²)	Máxima ocupación en planta (m ²)	Superficie edificable (m ² t)
11/1	10.542,54	6.680,37	8.684,48
11/2	12.748,03	7.168,22	9.318,69
11/3	12.748,03	7.168,22	9.318,68
11/4	11.768,42	7.168,22	9.318,68
11/5	9.359,27	5.547,00	7.211,10
Total	57.166,55	33.732,03	43.851,65

- Volumen:
- Superficie edificable: 43.851,65 m²t.
- Ocupación máxima en manzana completa: 43.851,65 m².
- Altura máxima: 14 m.
- Número máximo de plantas: 3.


12. Manzana 12

- Superficie: 3.725,36 m².
- Uso característico: Industrial. Destinado a servicios al vehículo, talleres.
- Usos compatibles: Venta de accesorios al vehículo al por menor. Exposición y venta de vehículos de transporte.
- Usos prohibidos: Los indicados en el artículo 2.7.
- Parcelación: En manzana completa con retranqueo mínimo entre el viario público y la edificación de 10 metros en fachada principal y a viario de la red primaria (borde norte), retiro de 0 metros en fachada lateral sur, y retiro de 5 metros al linde de la manzana 13.
- Volumen:
- Superficie edificable: 2.861,2 m².
- Ocupación máxima en manzana completa: 2.200,92 m²s.
- Altura máxima: 14 m.
- Número máximo de plantas: 3.

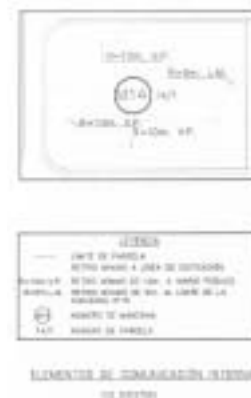

13. Manzana 13

- Superficie: 8.714,91 m².
- Uso característico: Industrial. Destinado a estación de servicio, venta de carburante.
- Usos compatibles: Taller de reparación y servicio, locales comerciales, hostelero, oficinas asociadas al uso característico.
- Usos prohibidos: Los indicados en el artículo 2.7.
- Parcelación: En manzana completa con retranqueo mínimo entre el viario público y la edificación de 10 metros, y retiro de 5 metros al linde de la manzana 12.
- Se podrá subparcelar, estableciendo una parcela mínima de 3.500 m² y manteniendo un retiro mínimo de 10 metros a vial público y 5 metros a lindes de parcela.
- En cualquier caso, la edificación cumplirá el retiro definido por los límites de afección de la línea eléctrica.
- Volumen:
- Superficie edificable: 4.283,83 m².

- Ocupación máxima en manzana completa: 4.283,83 m²s.
- Altura máxima: 14 m.
- Número máximo de plantas: 3.


14. Manzana 14.

- Superficie: 5.412,03 m².
- Uso característico: Industrial. Destinado a servicios al vehículo, talleres.
- Usos compatibles: Venta de accesorios al vehículo al por menor. Exposición y venta de vehículos de transporte.
- Usos prohibidos: Los indicados en el artículo 2.7.
- Parcelación: En manzana completa con retranqueo mínimo entre el viario público y la edificación de 10 metros a todas las alineaciones y 5 metros a la manzana 15.
- Se podrá subparcelar, estableciendo una parcela mínima de 2.500 m² y manteniendo un retiro mínimo de 10 metros a vial público y 5 metros a lindes de parcela.
- Volumen:
- Superficie edificable: 4.017,47 m².
- Ocupación máxima en manzana completa: 3.090,36 m²s.
- Altura máxima: 14 m.
- Número máximo de plantas: 3.


15. Manzana 15.

- Superficie: 7.435,92 m².
- Uso característico: Equipamiento dotacional. Destinado a estación depuradora de aguas residuales.
- Usos compatibles: Oficinas vinculadas al uso característico. Infraestructuras de carácter dotacional.
- Usos prohibidos: Los indicados en el artículo 2.7.
- Parcelación: En manzana completa con retranqueo mínimo entre el viario público y la edificación de 1 metro a todas las alineaciones y 5 metros a la manzana 14.
- En cualquier caso la edificación se retirará fuera de los límites de afección de la línea eléctrica.
- Volumen:
- Superficie edificable: 2.500,00 m².
- Altura máxima: 14 m.
- Número máximo de plantas: 3.



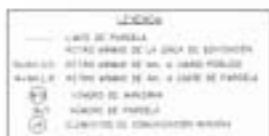
ELEMENTOS DE COMUNICACIÓN INTERNA
1/3 DIVISOR

16. Manzana 16.

- Superficie: 94.348,94 m².
- Uso característico: Industrial. Destinado a la actividad logística en general.
- Usos compatibles: Los indicados en el artículo 2.7.
- Usos prohibidos: Los indicados en el artículo 2.7.
- Parcelación: En manzana completa con retranqueo mínimo entre el viario público y la edificación de 10 metros a todas las alineaciones. Se podrá realizar la subparcelación, siguiendo las pautas que se indican en el esquema adjunto en lo que se refiere a retranqueos a viario público y a lindes de parcela. La parcelación implicará, por parte del propietario, la ejecución de los elementos de comunicación interiores a cada una de las parcelas resultantes. En ningún caso la suma de la edificabilidad de cada una de las parcelas resultantes podrá ser mayor que la indicada para el conjunto de la manzana.

Parcela	Superficie (m ²)	Máxima ocupación en planta (m ²)	Superficie edificable (m ²)
16/1	9.359,27	5.547,00	7.211,10
16/2	11.081,60	7.154,12	9.300,36
16/3	17.118,32	11.131,60	14.471,08
16/4	17.118,70	11.131,60	14.471,08
16/5	17.119,00	11.131,60	14.471,08
16/6	10.847,55	6.082,60	7.907,38
16/7	11.704,50	6.926,42	9.004,35
Total	94.348,94	59.104,94	76.836,43

- Volumen:
- Superficie edificable: 76.836,43 m².
- Ocupación máxima en manzana completa: 76.836,43 m².
- Altura máxima: 14 m.
- Número máximo de plantas: 3.



17. Manzana 17.

- Superficie: 26.239,29 m²
- Uso: Industrial. Destinado a la actividad logística en general.
- Usos compatibles: Los indicados en el artículo 2.7.
- Usos prohibidos: Los indicados en el artículo 2.7.
- Parcelación: En manzana completa con retranqueo mínimo entre el viario público y la edificación de 10 metros a todas las alineaciones. Se podrá realizar la subparcelación siguiendo las pautas que se indican en el esquema adjunto, en lo que se refiere a retranqueos a viario público y a lindes de parcela. La parcelación implicará, por parte del propietario, la ejecución de los elementos de comunicación interiores a cada una de las parcelas resultantes. En ningún caso la suma de la edificabilidad de cada una de las parcelas resultante podrá ser mayor que la indicada para el conjunto de la manzana.

Parcela	Superficie (m ²)	Máxima ocupación en planta (m ²)	Superficie edificable (m ²)	Limitación de altura (m)
17/1	13.377,13	8.715,90	11.330,67	14
17/2	12.862,16	8.946,10	11.629,93	14
Total	26.239,29	17.662,00	22.960,60	

- Volumen:
- Superficie edificable: 22.960,60 m².
- Ocupación máxima en manzana completa: 19.127,04 m².
- Altura máxima: 14 m.
- Número máximo de plantas: 3.

