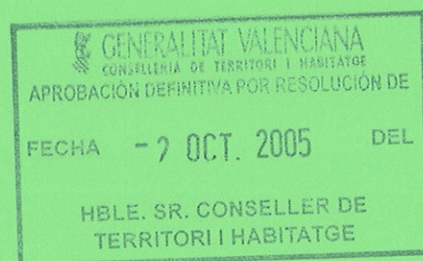


# NORMAS



## ÍNDICE

### TÍTULO PRIMERO. NATURALEZA, OBJETO Y CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL IIª FASE PARQUE LOGÍSTICO DE RIBA-ROJA DE TÚRIA

Art. 1.1.	Naturaleza y ámbito de desarrollo .....	3
Art. 1.2.	Objeto del Plan Parcial .....	3
Art. 1.3.	Contenido .....	3
Art. 1.4.	Vigencia.....	4
Art. 1.5.	Publicación, ejecutividad y entrada en vigor del Plan Parcial .....	4
Art. 1.6.	Modificaciones y desarrollo del Plan Parcial.....	5
Art. 1.7.	Condiciones de los Estudios de Detalle.....	5

### TÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

#### CAPÍTULO 1. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

##### SECCIÓN PRIMERA. ESTRUCTURA GENERAL DE USOS

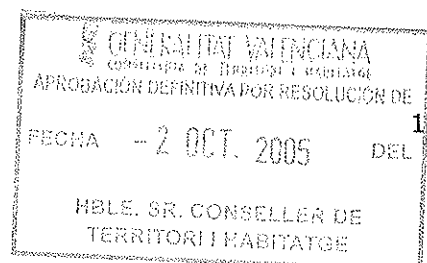
Art. 2.1.	Área de calificación urbanística .....	7
Art. 2.2.	Manzanas Privadas .....	7
Art. 2.3.	Red viaria de dominio público .....	8
Art. 2.4.	Equipamiento Dotacional.....	8
Art. 2.5.	Zonas Verdes y Espacios libres de dominio y uso público .....	8

##### SECCIÓN SEGUNDA. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

Art. 2.6.	Ámbito de las Manzanas .....	9
Art. 2.7.	Usos dominantes, compatibles e incompatibles .....	9

#### CAPÍTULO 2. NORMAS GENERALES DE EJECUCIÓN

Art. 2.8.	Régimen de actuación .....	11
Art. 2.9.	Unidad de Ejecución y Programa de Actuación Integrada .....	11
Art. 2.10.	Proyecto de Urbanización .....	11
Art. 2.11.	Zonas Verdes .....	12
Art. 2.12.	Vía Pecuaria .....	12
Art. 2.13.	Sistema Viario e Infraestructuras .....	13



## **TÍTULO TERCERO. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

### **CAPÍTULO 1. GENERALIDADES**

- Art. 3.1. Estudios de Detalle.....14  
Art. 3.2. Condiciones generales de la edificación.....14  
Art. 3.3. Condiciones de la edificación .....14

### **CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE PARCELA**

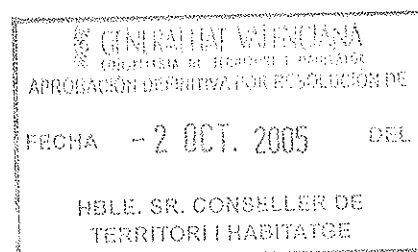
- Art. 3.4. Parcelación.....15  
Art. 3.5. Regulación .....15  
Art. 3.6. Parcela mancomunada o en condominio.....15  
Art. 3.7. División parcelaria.....16  
Art. 3.8. Parámetros de emplazamiento.....16

### **CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE FORMA Y VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS**

- Art. 3.9. Tipología de la edificación .....17  
Art. 3.10. Regulación de las edificaciones .....18  
Art. 3.11. Edificaciones secundarias y otras obras.....19  
Art. 3.12. Condiciones de volumen y forma de los edificios de destino  
industrial .....20  
Art. 3.13. Construcciones en zona de servidumbre aeronáutica. .... 20

## **TÍTULO CUARTO. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS MANZANAS**

- Art. 4.1. Ámbito de aplicación de las condiciones particulares.....21



## **TÍTULO PRIMERO. NATURALEZA, OBJETO Y CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL IIª FASE PARQUE LOGÍSTICO DE RIBA-ROJA DE TÚRIA**

### **Art. 1.1. Naturaleza y ámbito de desarrollo**

El Plan Parcial IIª 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.

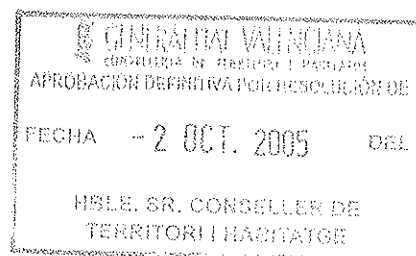
### **Art. 1.2. Objeto del Plan Parcial**

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.

### **Art. 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

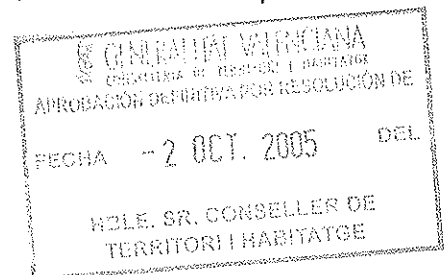
**Art.1.4. Vigencia**

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.

**Art. 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".





**Art. 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, L.R.A.U. y demás legislación vigente.

Mediante el instrumento del Estudio de Detalle podrán modificarse los aspectos previstos en el art. 26 de la L.R.A.U. y en las condiciones que determina el art. 27 de la misma Ley.

El desarrollo del presente Plan Parcial se prevé en una única fase.

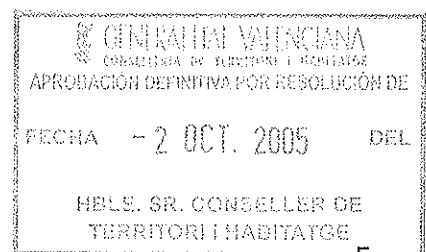
**Art. 1.7. Condiciones de los Estudios de Detalle**

El ámbito mínimo de los Estudios de Detalle será la manzana o la unidad urbana equivalente.

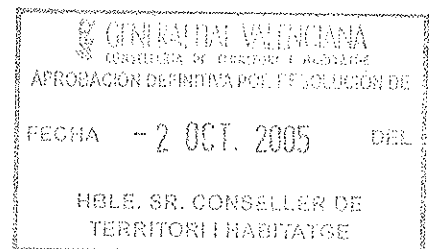
El Estudio de Detalle podrá reajustar el señalamiento de alineaciones y rasantes.

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 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 podrá 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*

#### **Art. 2.1. Área de calificación urbanística**

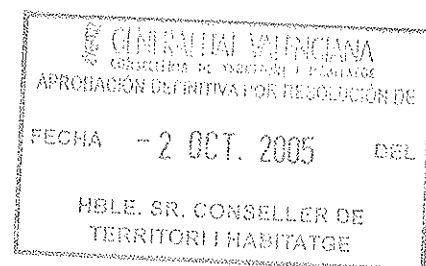
El Plan Parcial define las siguientes áreas de calificación urbanística:

- Manzanas Privadas
- Red viaria de dominio público
- Equipamiento Dotacional
- Zonas verdes y Espacios libres de dominio y uso público

#### **Art. 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 m<sup>2</sup>, 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.





**Art. 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 m<sup>2</sup>. Adicionalmente, en el ámbito de la IIª Fase quedan integrados 13.251,95 m<sup>2</sup> correspondientes a la Iª Fase actualmente en ejecución.

**Art. 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 m<sup>2</sup>

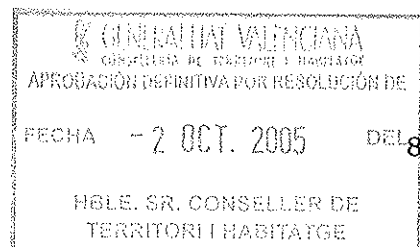
Área destinada a la ubicación de estación depuradora de aguas residuales, situada en la Manzana 14, con una superficie de 7.435,92 m<sup>2</sup>

Los equipamientos dotacionales ocupan una superficie de 57.712,89 m<sup>2</sup>.

**Art. 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 m<sup>2</sup>.



SECCIÓN SEGUNDA. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

**Art. 2.6.    Ámbito de las Manzanas**

Los límites de las Manzanas, identificadas entre la M1 y la M17, se definen gráficamente en el plano de Ordenación nº 2 Régimen Urbanístico.

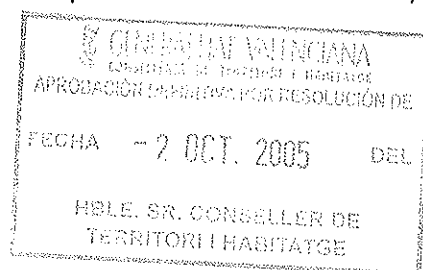
**Art. 2.7.    Usos dominantes, compatibles e incompatibles**

*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:*

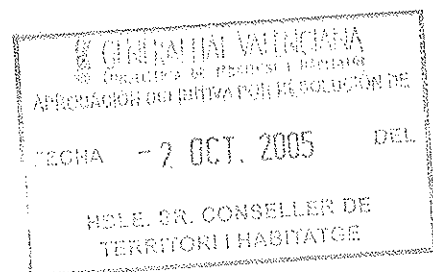
- Asistencia y reparación de vehículos automóviles o maquinaria auxiliar de transporte (talleres, estaciones de servicios, lavaderos, etc...).
- Actividades destinadas al estacionamiento, mantenimiento, reparación, limpieza, guarda, almacenaje y manipulación de contenedores, así como otras de naturaleza 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 socioculturales, 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 m<sup>2</sup> por parcela.
- Resto de usos no vinculados directamente con el sector del transporte y la logística.



## CAPÍTULO 2. NORMAS GENERALES DE EJECUCIÓN

### **Art. 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.

### **Art. 2.9. Unidad de Ejecución y Programa de Actuación Integrada**

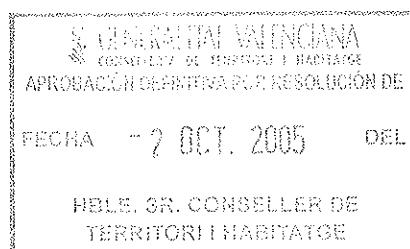
El ámbito del Plan Parcial constituye un único sector y una Unidad de Ejecución. La delimitación efectuada permite el desarrollo coherente de un Programa de Actuación Integrada, incluyendo todas las superficies de destino dotacional precisas para la Actuación y las parcelas que, como consecuencia de ella, se transformen en solares.

Para la ejecución del Plan será preciso aprobar el correspondiente Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas.

### **Art. 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 constructivamente por un Proyecto de Urbanización. Deberá cumplir las prescripciones del artículo 34 de la L.R.A.U., 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 (art. 55 de la L.R.A.U.), 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.

#### **Art.2.11. Zonas Verdes**

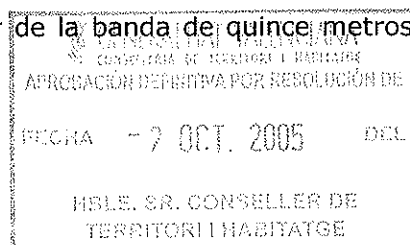
Las zonas verdes públicas, con una superficie de 99.384,23 m<sup>2</sup>, serán diseñadas en el Proyecto de Urbanización, dotándolas del correspondiente arbolado, jardinería, tratamiento de suelos, alumbrado y mobiliario adecuado. En ellas se permite la ubicación de:

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 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>.

#### **Art. 2.12. Vía Pecuaria**

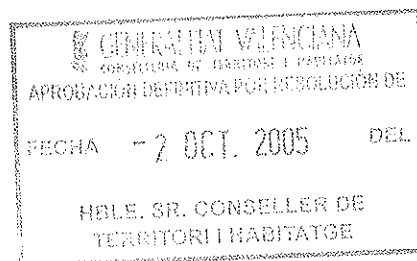
La reposición de la vía pecuaria Cordel de Aragón, se realizará en la franja verde del borde Este del Sector, inmersa en la zona verde definida por el Plan. El Proyecto de Urbanización contemplará la ejecución de un camino de las mismas condiciones que el actual en el interior de la banda de quince metros necesaria,



según el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias del municipio de Riba-Roja de Túria (Ministerio de Agricultura, 1974).

**Art. 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

#### **Art. 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.

#### **Art. 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 prevaleciente sobre las generales.

#### **Art. 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.

### Art. 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.

### Art. 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:

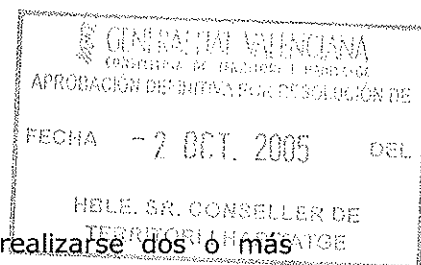
- a) En manzana completa, según queda definido en el Plano de Ordenación nº 2 de Régimen Urbanístico.
- b) En manzana parcelada según las condiciones particulares de manzana reguladas en el Título Cuarto de estas Normas.

### Art. 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.

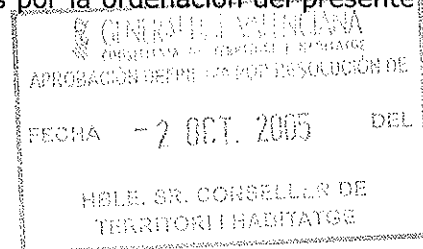


Toda licencia de construcción o actividad estará precedida de la aprobación de un Estudio Justificativo que defina las características de los elementos mancomunados (cerramientos de vial público y de lindes, aparcamiento, arbolado, pavimento, infraestructuras, etc.), número y situación de naves, cuota 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.

#### **Art. 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.



#### **Art. 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

#### **Art. 3.9. Tipología de la edificación**

Los tipos de edificación previstos son:

##### Nave aislada o exenta

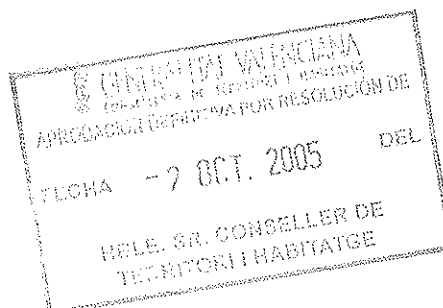
Construcción de uso industrial independiente de las parcelas colindantes. Es decir, su situación en la parcela se ajusta a retiros a lindes laterales o traseros y a viales.

##### 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

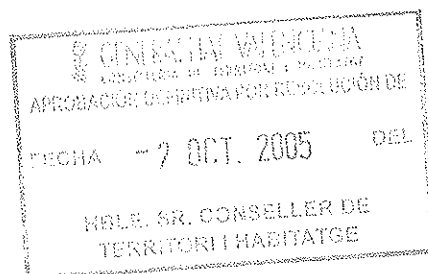
Se permite la construcción destinada a vivienda del personal de mantenimiento y vigilancia, con una superficie edificable no superior a 100 m<sup>2</sup> por parcela.

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.

**Art. 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.

### **Art. 3.11. Edificaciones secundarias y otras obras**

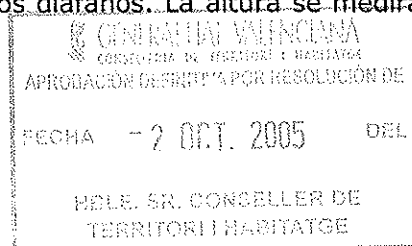
Podrán construirse edificaciones secundarias destinadas a garajes, cobertizos, pequeños almacenes, etc., incluso instalaciones deportivas para el uso de los trabajadores, siempre que se cumplan los requisitos estipulados en los puntos siguientes y los que determine la Normativa presente.

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 DG de Transportes, Puertos y Costas de la GV, o de la entidad gestora del Parque. En estos casos los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 2,00 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.

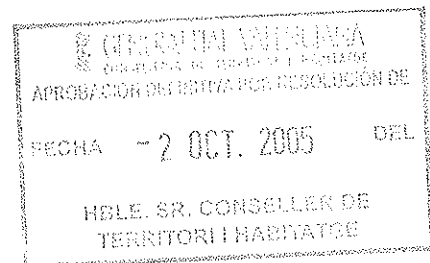
**Art. 3.12. Condiciones de volumen y forma de los edificios de destino industrial**

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.

**Art. 3.13. Construcciones en zona de servidumbre aeronáutica.**

De conformidad con lo establecido en el Decreto sobre servidumbres aeronáuticas (Decreto 584/72 modificado por Decreto 2490/74 y Real Decreto 1541/2003), cualquier construcción en la citada zona de servidumbre requerirá de autorización de la Dirección General de Aviación Civil.



## **TÍTULO CUARTO. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS MANZANAS**

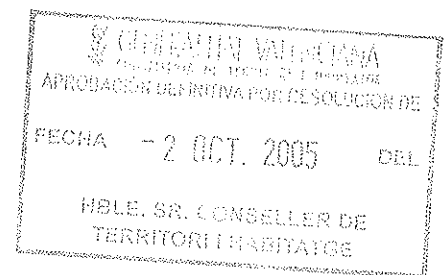
### **Art. 4.1.    Ámbito de aplicación de las condiciones particulares**

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 definitorios de uso, parcela, volumen y forma y otras condiciones en caso que las hubiera.

Se definen 17 manzanas en el ámbito de actuación, recogidas en el Plano de Ordenación nº 1 Zonificación.

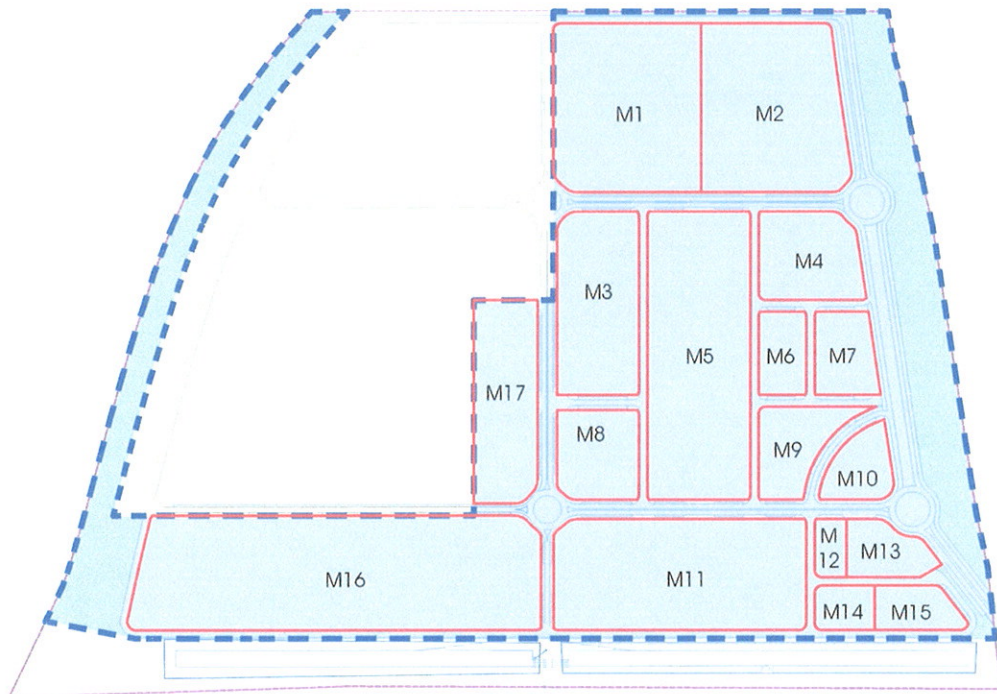
El esquema adjunto representa una imagen reducida del citado plano.





# PARQUE LOGÍSTICO DE RIBA-ROJA

## PLANO DE ZONIFICACIÓN



-  Iª FASE. ÁREA DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO
-  IIª FASE. ÁREA LOGÍSTICA

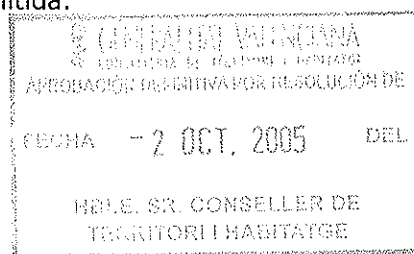
GENERALITAT VALENCIANA  
CONSULERIA DE TERRITORI I HABITATGE  
APROBACIÓ DEFINITIVA POR RESOLUCIÓ DE  
FECHA - 2 OCT. 2005 DEL  
HBLE. SR. CONSELLER DE  
TERRITORI I HABITATGE

1. Manzana 1

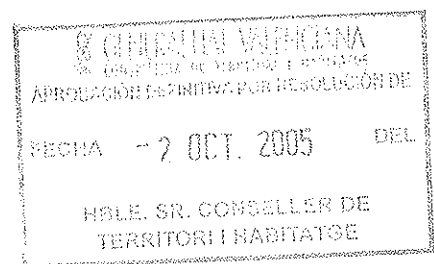
- Superficie: 50.276,97 m<sup>2</sup>.
- Uso característico: Dotación Pública. Destinada al estacionamiento de vehículos en espacios abiertos.
- Usos compatibles: Lavadero de vehículos. Edificación asociada al uso característico: oficinas, servicios, área de descanso, cafés. Edificio destinado a la vigilancia.
- 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 1 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.

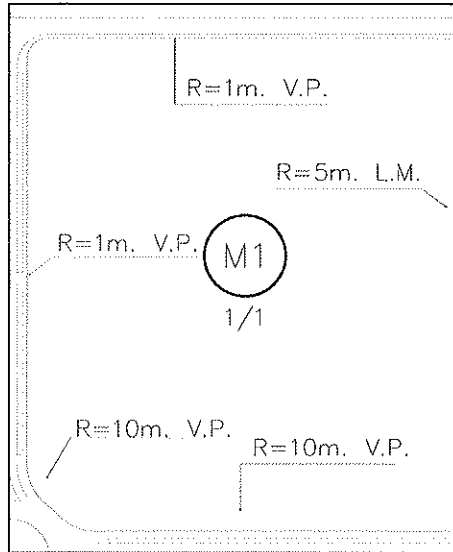
La franja resultante, con ancho de 10 metros, entre el viario del borde Sur y el cerramiento será objeto de un tratamiento ajardinado y plantación de árboles de porte elevado y riego por goteo.

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



- Volumen:
  - Superficie edificable: 4.000 m<sup>2</sup>t.
  - Altura máxima: 3 m
  - Nº máximo de plantas: 1





LEYENDA	
-----	LÍMITE DE PARCELA
	RETIRO MÍNIMO DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN
R=Xm.V.P.	RETIRO MÍNIMO DE Xm. A VIARIO PÚBLICO
R=5m.L.M.	RETIRO MÍNIMO DE 5 m. AL LÍMITE DE LA MANZANA N°2
(M1)	NÚMERO DE MANZANA
1/1	NÚMERO DE PARCELA

ELEMENTOS DE COMUNICACIÓN INTERNA

NO EXISTEN



2. Manzana 2

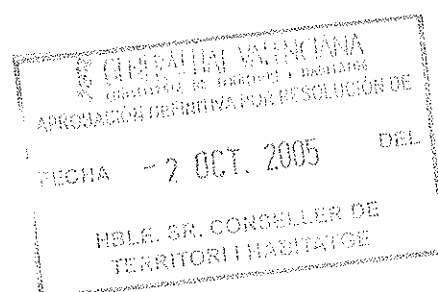
- Superficie: 48.708,67 m<sup>2</sup>
- Uso característico: Estacionamiento de vehículos en espacios abiertos
- Usos compatibles: Lavadero de vehículos. Edificación asociada al uso característico: oficinas, servicios, área de descanso, cafés. Edificio destinado a la vigilancia.
- Usos prohibidos: El 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.

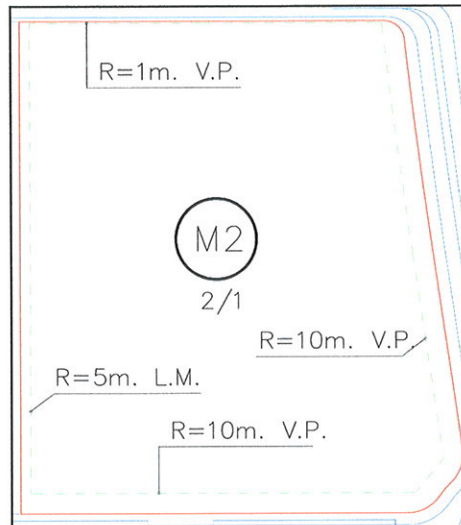
La franja resultante, con ancho de 10 metros, entre el viario de los bordes Sur y Este, y el cerramiento será objeto de un tratamiento ajardinado y plantación de árboles de porte elevado y riego por goteo.

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 m<sup>2</sup>t
  - Ocupación máxima en manzana completa: 4.000,00 m<sup>2</sup>
  - Altura máxima: 3 m
  - No máximo de plantas: 1





LEYENDA	
	LÍMITE DE PARCELA
	RETIRO MÍNIMO DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN
R=Xm.V.P.	RETIRO MÍNIMO DE Xm. A VIARIO PÚBLICO
R=5m.L.M.	RETIRO MÍNIMO DE 5m. AL LÍMITE DE LA MANZANA N°1
	NÚMERO DE MANZANA
2/1	NÚMERO DE PARCELA

ELEMENTOS DE COMUNICACIÓN INTERNA

NO EXISTEN



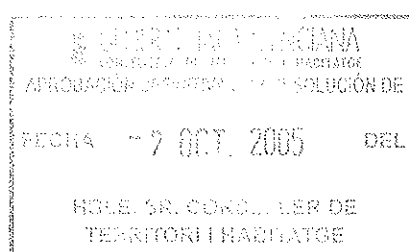


3. Manzana 3

- Superficie: 30.215,57 m<sup>2</sup>
- Uso característico: Industrial. Destinado a la actividad logística en general.
- Usos compatibles. Los indicados en el art. 2.7
- Usos prohibidos: Los indicados en el art. 2.7
- Parcelación: En manzana completa con retranqueo mínimo entre el viario público y la edificación de 10 metros a todas las alineaciones.

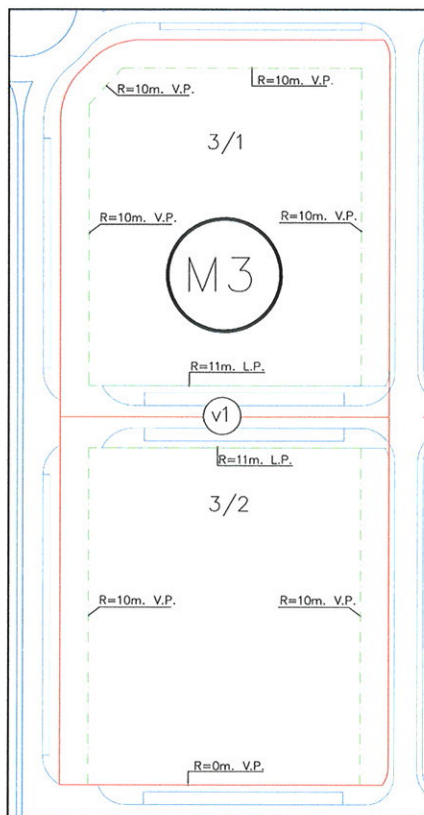
Se podrá realizar la subparcelación, siguiendo las pautas que se indican en el esquema adjunto, en lo que se refiere a retranqueos a viario público y a lindes de parcela. La parcelación implicará, por parte del propietario, la ejecución de los elementos de comunicación interiores a cada una de las parcelas 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 <sup>2</sup> )	Máxima Ocupación en Planta (m <sup>2</sup> )	Superficie Edificable (m <sup>2</sup> 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
<b>TOTAL</b>	<b>30.215,57</b>	<b>22.015,52</b>	<b>28.620,18</b>	



- Volumen:
  - Superficie edificable: 28.620,18 m<sup>2</sup>
  - Ocupación máxima en manzana completa: 22.015,52 m<sup>2</sup>
  - Altura máxima: 12,5 m
  - No máximo de plantas: 3





**LEYENDA**

	LÍMITE DE PARCELA
	RETIRO MÍNIMO DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN
R=Xm.V.P.	RETIRO MÍNIMO DE Xm. A VIARIO PÚBLICO
R=Xm.L.P.	RETIRO MÍNIMO DE Xm. A LÍMITE DE PARCELA
	NÚMERO DE MANZANA
3/1	NÚMERO DE PARCELA
	ELEMENTO DE COMUNICACIÓN INTERNA



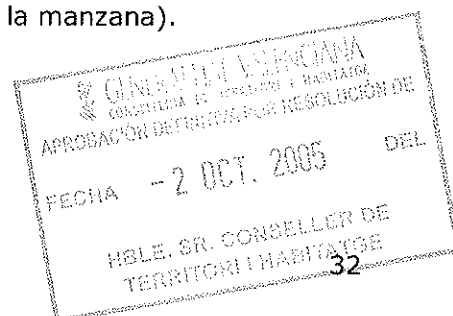
**GENERALITAT VALENCIANA**  
 CONCELENCIA DE TERRITORI I HABITATGE  
 APROBACIÓN DEFINITIVA POR RESOLUCIÓN DE  
 FECHA **-2 OCT. 2005** DEL  
 HBLE. SR. CONSELLER DE  
 TERRITORI I HABITATGE

4. Manzana 4

- Superficie: 17.999,25 m<sup>2</sup>
- 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.

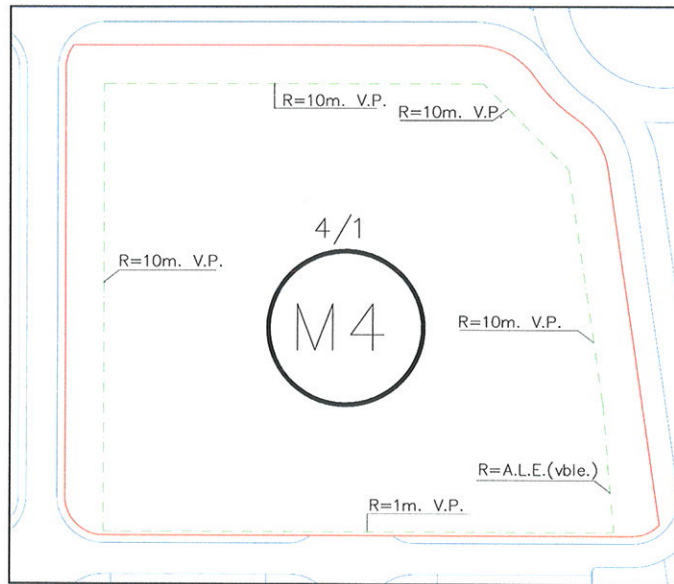
La franja resultante, con ancho de 10 metros, entre el viario de los bordes Norte y Este, y el cerramiento será objeto de un tratamiento ajardinado y plantación de árboles de porte elevado y riego por goteo.

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 m<sup>2</sup>t
  - Ocupación máxima en manzana completa: 350,00 m<sup>2</sup>
  - Altura máxima: 3 m
  - No máximo de plantas: 1





LEYENDA	
	LÍMITE DE PARCELA
	RETIRO MÍNIMO DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN
R=Xm.V.P.	RETIRO MÍNIMO DE Xm. A VIARIO PÚBLICO
R=A.L.E.(vble.)	RETIRO MÍNIMO AFECCIÓN LÍNEA ELÉCTRICA (DISTANCIA VARIABLE)
	NÚMERO DE MANZANA
4/1	NÚMERO DE PARCELA

ELEMENTOS DE COMUNICACIÓN INTERNA

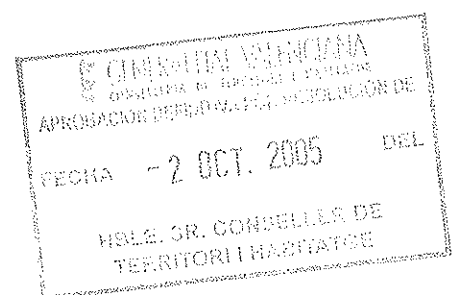
NO EXISTEN

**GENERALITAT VALENCIANA**  
 CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE  
 APROBACIÓ DEFINITIVA PER RESOLUCIÓ DE  
 FECHA - 2 OCT. 2005 DEL  
 HBLE. SR. CONSELLER DE  
 TERRITORI I HABITATGE

5. Manzana 5

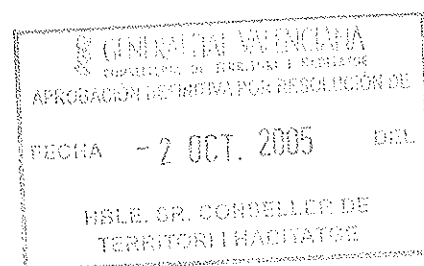
- Superficie: 61.157,74 m<sup>2</sup>
- Uso característico: Industrial. Destinado a la actividad logística en general.
- Usos compatibles: Los indicados en el art. 2.7
- Usos prohibidos: Los indicados en el art. 2.7
- Parcelación: En manzana completa con retranqueo mínimo entre el viario público y la 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

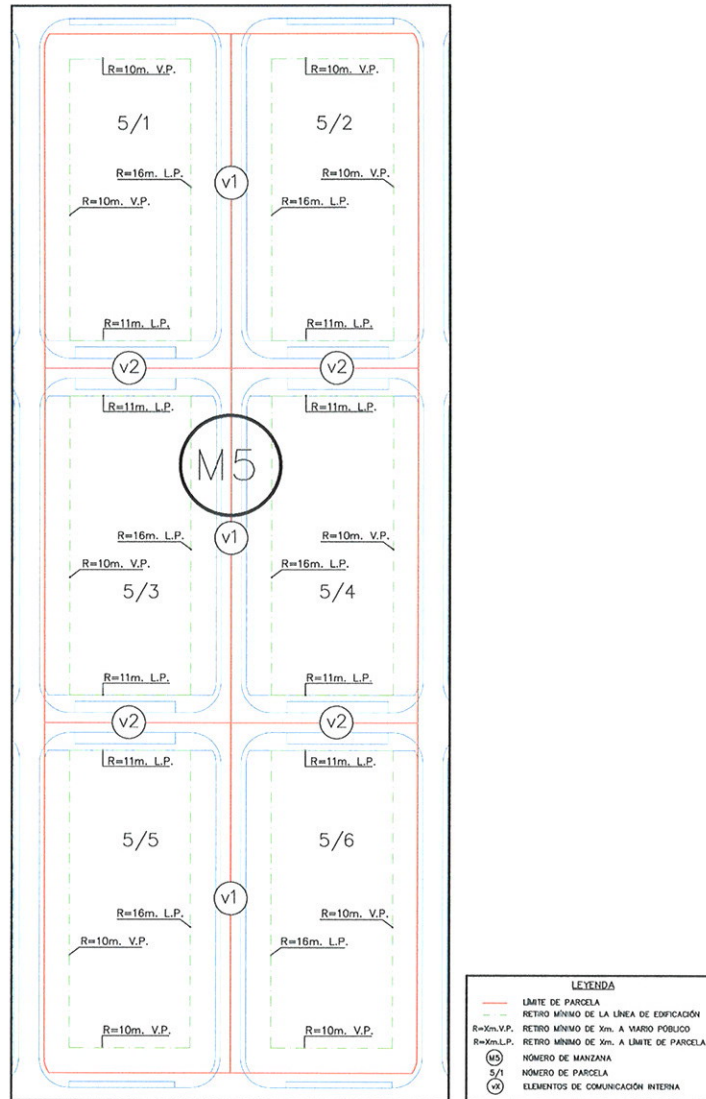


Parcela	Superficie (m <sup>2</sup> )	Máxima Ocupación en Planta (m <sup>2</sup> )	Superficie Edificable (m <sup>2</sup> t)	Limitación de Altura (m)
5/1	9.846,44	5.381,36	6.995,77	11
5/2	9.846,44	5.381,36	6.995,77	10
5/3	10.433,96	5.708,47	7.421,01	14
5/4	10.433,96	5.708,47	7.421,01	14
5/5	10.298,47	5.671,06	7.372,38	14
5/6	10.298,47	5.671,06	7.372,38	14
<b>TOTAL</b>	<b>61.157,74</b>	<b>33.521,78</b>	<b>43.578,31</b>	

- Volumen:
  - Superficie edificable: 43.578,31 m<sup>2</sup>t
  - Ocupación máxima en manzana completa: 43.578,31 m<sup>2</sup>
  - Altura máxima: 14 m
  - No máximo de plantas: 3







GENERALITAT VALENCIANA  
 CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE  
 APROBACIÓ DEFINITIVA PER RESOLUCIÓ DE  
 - 2 OCT. 2005 DEL  
 HBLE. SR. CONSELLER DE  
 TERRITORI I HABITATGE

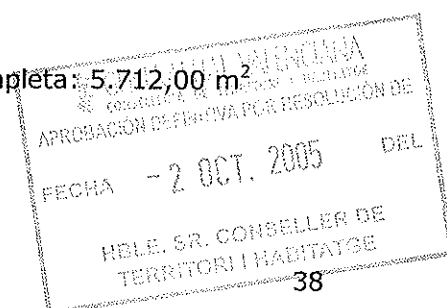
6. Manzana 6

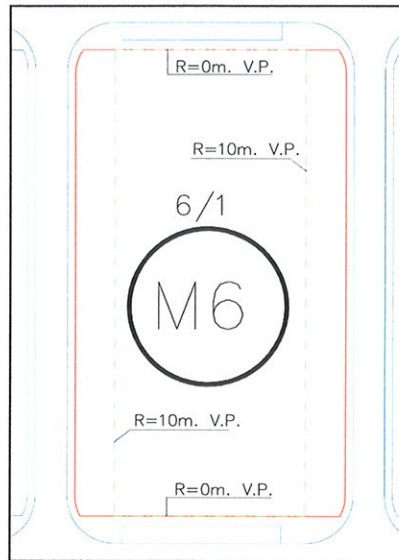
- Superficie: 8.080 m<sup>2</sup>
- Uso característico: Industrial. Destinado a la actividad logística en general.
- Usos compatibles. Los indicados en el art. 2.7
- Usos prohibidos: Los indicados en el art. 2.7
- Parcelación: En manzana completa con retranqueo mínimo entre el viario público y la edificación 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>t
  - Ocupación máxima en manzana completa: 5.712,00 m<sup>2</sup>
  - Altura máxima: 14 m
  - No máximo de plantas: 3





**LEYENDA**

	LÍMITE DE PARCELA
	RETIRO MÍNIMO DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN
R=Xm.V.P.	RETIRO MÍNIMO DE Xm. A VIARIO PÚBLICO
	NÚMERO DE MANZANA
6/1	NÚMERO DE PARCELA

ELEMENTOS DE COMUNICACIÓN INTERNA

NO EXISTEN



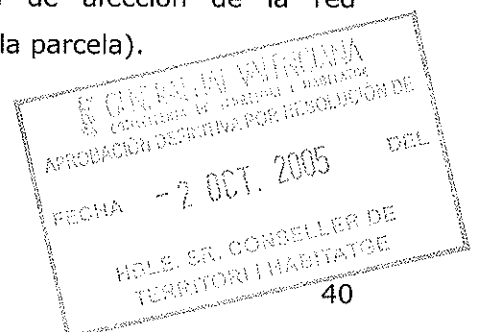
7. Manzana 7

- Superficie: 10.115,92 m<sup>2</sup>
- Uso característico: Industrial - Terciario
- Usos compatibles: Los indicados en el art. 2.7
- Usos prohibidos: Los indicados en el art. 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 m<sup>2</sup>. 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.

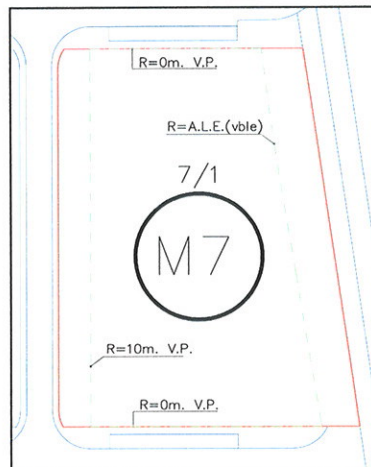
En ningún caso la suma de la edificabilidad de cada una de las parcelas resultante podrá ser mayor que la indicada para el conjunto de la manzana.

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 m<sup>2</sup>t
    - Industrial: 9.623,08 m<sup>2</sup>t
    - Terciario: 4.800,00 m<sup>2</sup>t
  - Ocupación máxima en manzana completa: 7.402,37 m<sup>2</sup>
  - Altura máxima: 14 m
  - No máximo de plantas: 3





LEYENDA	
—	LÍMITE DE PARCELA
- - -	RETIRO MÍNIMO DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN
R=Xm.V.P.	RETIRO MÍNIMO DE Xm. A VIARIO PÚBLICO
R=A.L.E.(vble.)	RETIRO MÍNIMO AFECCIÓN LÍNEA ELÉCTRICA (DISTANCIA VARIABLE)
(M7)	NÚMERO DE MANZANA
7/1	NÚMERO DE PARCELA

ELEMENTOS DE COMUNICACIÓN INTERNA

NO EXISTEN



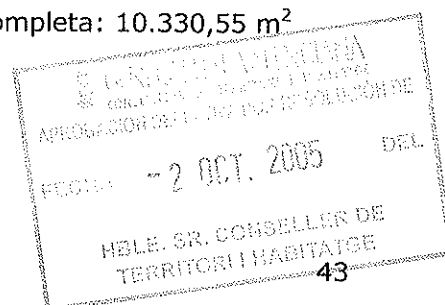
8. Manzana 8

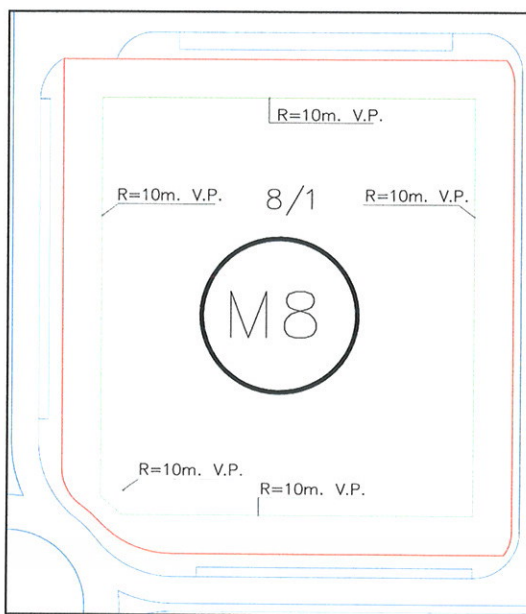
- Superficie: 14.639,51 m<sup>2</sup>
- Uso característico: Industrial. Destinado a la actividad logística en general.
- Usos compatibles: Los indicados en el art. 2.7
- Usos prohibidos: Los indicados en el art. 2.7
- Parcelación: En manzana completa con retranqueo mínimo entre el viario público y la edificación de 10 metros a todas las alineaciones.

Se permite la subdivisión en parcelas, estableciendo una parcela mínima de 4.000 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>
  - Ocupación máxima en manzana completa: 10.330,55 m<sup>2</sup>
  - Altura máxima: 14 m
  - No máximo de plantas: 3





LEYENDA	
	LÍMITE DE PARCELA
	RETIRO MÍNIMO DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN
	RETIRO MÍNIMO 10m. A VIARIO PÚBLICO
	NÚMERO DE MANZANA
8/1	NÚMERO DE PARCELA

ELEMENTOS DE COMUNICACIÓN INTERNA

NO EXISTEN

GENERALITAT VALENCIANA  
CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE  
APROBACIÓN DEFINITIVA POR RESOLUCIÓN DE  
FECHA - 2 OCT. 2005 DEL  
HBLE. SR. CONSELLER DE  
TERRITORI I HABITATGE

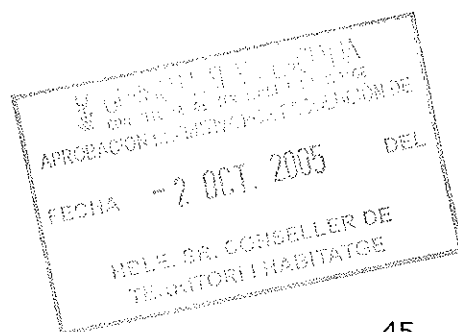


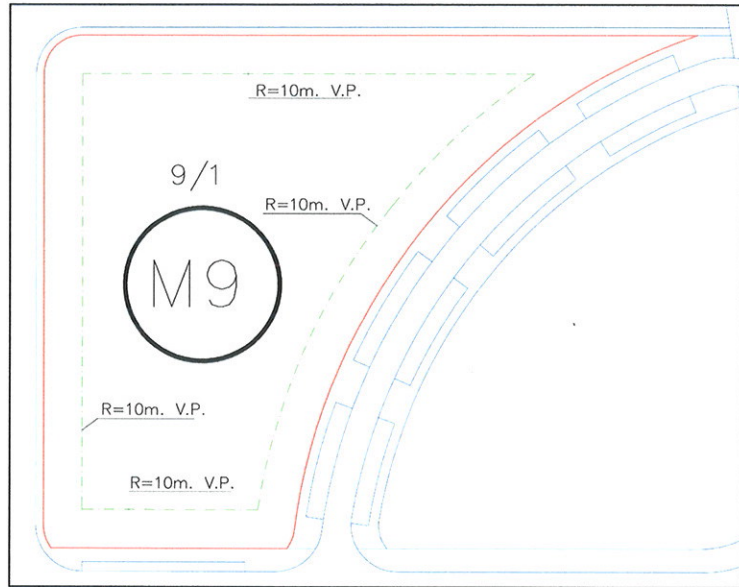
9. Manzana 9

- Superficie: 12.583,99 m<sup>2</sup>
- Uso característico: Terciario
- Usos compatibles: Hostelería, locales comerciales
- Usos prohibidos: Los indicados en el art. 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 m<sup>2</sup> y manteniendo un retiro mínimo de 10 metros a vial público y a lindes de parcela.

- Volumen:
  - Superficie edificable: 50.335,96 m<sup>2</sup>t
  - Ocupación máxima en manzana completa: 40%
  - Altura máxima: 30 m
  - No máximo de plantas: 10





LEYENDA	
—	LÍMITE DE PARCELA
- - -	RETIRO MÍNIMO DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN
R=10m.V.P.	RETIRO MÍNIMO DE 10m. A VIARIO PÚBLICO
⊙ M9	NÚMERO DE MANZANA
9/1	NÚMERO DE PARCELA

ELEMENTOS DE COMUNICACIÓN INTERNA

NO EXISTEN

GENERALITAT VALENCIANA  
CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE  
APROBACIÓ DEFINITIVA PER RESOLUCIÓ DE  
FECHA - 2 OCT. 2005 DEL  
HBLE. SR. CONSELLER DE  
TERRITORI I HABITATGE

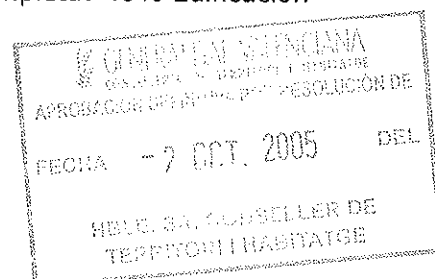
10. Manzana 10

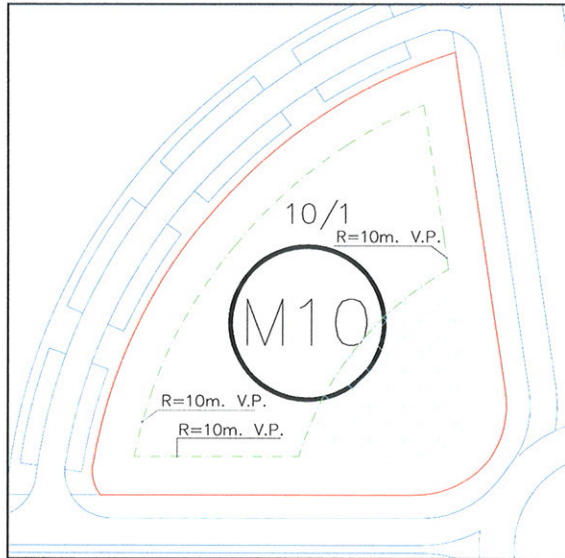
- Superficie: 8.436,27 m<sup>2</sup>
- Uso característico: Terciario
- Usos compatibles: Estacionamiento de vehículos en espacios abiertos. Hotelero, restauración. Locales comerciales
- Usos prohibidos: Los indicados en el art. 2.7
- Parcelación: La edificación deberá mantener un retranqueo mínimo de 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>t
  - Ocupación máxima en manzana completa: 40% Edificación Resto Estacionamiento
  - Altura máxima: 30 m
  - No máximo de plantas: 10





LEYENDA	
	LÍMITE DE PARCELA
	RETIRO MÍNIMO DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN
	RETIRO MÍNIMO DE 10m. A VIARIO PÚBLICO
	NÚMERO DE MANZANA
	NÚMERO DE PARCELA
	ZONA PROPUESTA PARA ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS LIGEROS

ELEMENTOS DE COMUNICACIÓN INTERNA

NO EXISTEN

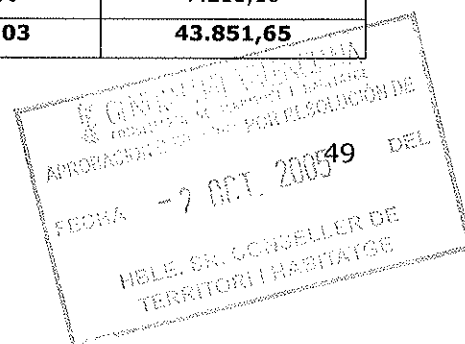


11. Manzana 11

- Superficie: 57.166,55 m<sup>2</sup>
- Uso característico: Industrial. Destinado a la actividad logística en general.
- Usos compatibles: Los indicados en el art. 2.7
- Usos prohibidos: Los indicados en el art. 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 <sup>2</sup> )	Máxima Ocupación en Planta (m <sup>2</sup> )	Superficie Edificable (m <sup>2</sup> 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	9.318,69
11/4	11.768,42	7.168,22	9.318,69
11/5	9.359,27	5.547,00	7.211,10
<b>TOTAL</b>	<b>57.166,55</b>	<b>33.732,03</b>	<b>43.851,65</b>

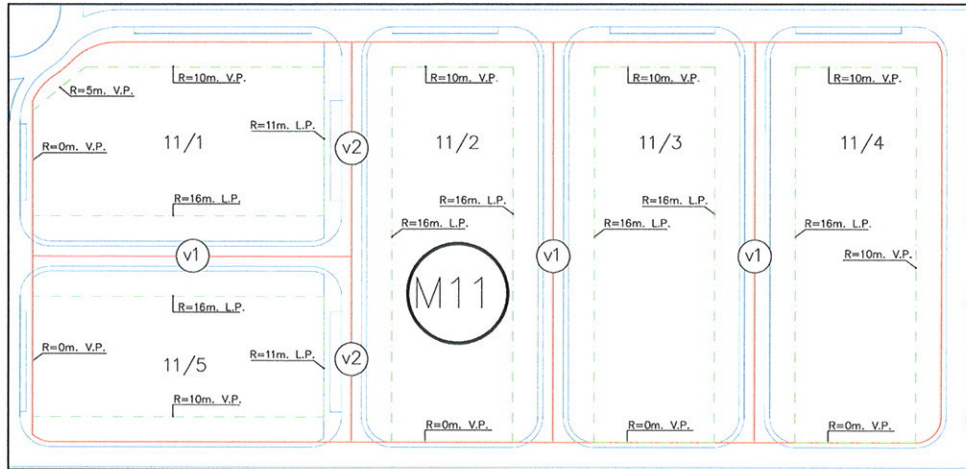


- Volumen:

- Superficie edificable: 43.851,65 m<sup>2</sup>t
- Ocupación máxima en manzana completa: 43.851,65 m<sup>2</sup>
- Altura máxima: 14 m
- No máximo de plantas: 3



Plan Parcial de la IIª Fase del Parque Logístico de Riba-Roja de Túria



**LEYENDA**

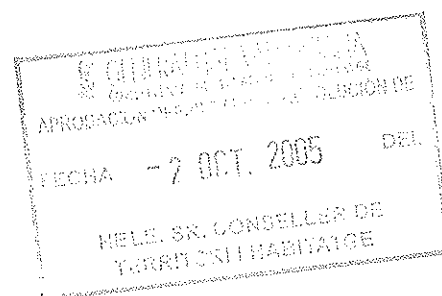
	LÍMITE DE PARCELA
	RETIRO MÍNIMO DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN
R=Xm.V.P.	RETIRO MÍNIMO DE Xm. A VIARIO PÚBLICO
R=Xm.L.P.	RETIRO MÍNIMO DE Xm. A LÍMITE DE PARCELA
(M11)	NÚMERO DE MANZANA
11/1	NÚMERO DE PARCELA
(vX)	ELEMENTOS DE COMUNICACIÓN INTERNA



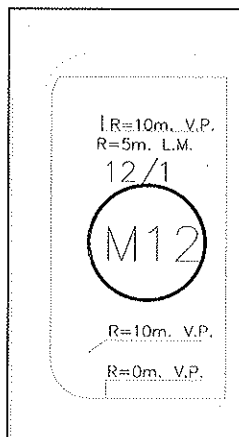
**GENERALITAT VALENCIANA**  
 CONSSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE  
 APROBACIÓ DEFINITIVA PER RESOLUCIÓ DE  
 FECHA - 2 OCT. 2005 DEL  
 HELE. SR. CONSELLER DE  
 TERRITORI I HABITATGE

12. Manzana 12

- Superficie: 3.725,36 m<sup>2</sup>
- 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 art. 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 m<sup>2</sup>t
  - Ocupación máxima en manzana completa: 2.200,92 m<sup>2</sup>s
  - Altura máxima: 14 m
  - No máximo de plantas: 3



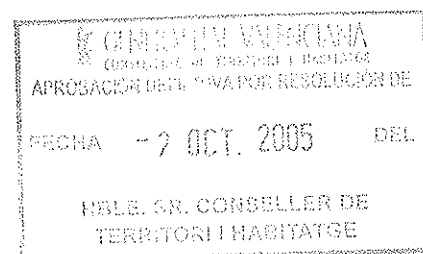




LEYENDA	
-----	LÍMITE DE PARCELA
	RETIRO MÍNIMO DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN
R=Xm.V.P.	RETIRO MÍNIMO DE Xm. A VIARIO PÚBLICO
R=5m.L.M.	RETIRO MÍNIMO DE 5m. AL LÍMITE DE LA MANZANA N°13
(M12)	NÚMERO DE MANZANA
12/1	NÚMERO DE PARCELA

ELEMENTOS DE COMUNICACIÓN INTERNA

NO EXISTEN



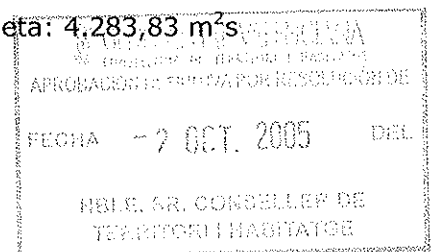
13. Manzana 13

- Superficie: 8.714,91 m<sup>2</sup>
- Uso característico: Industrial. Destinada 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 art. 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.

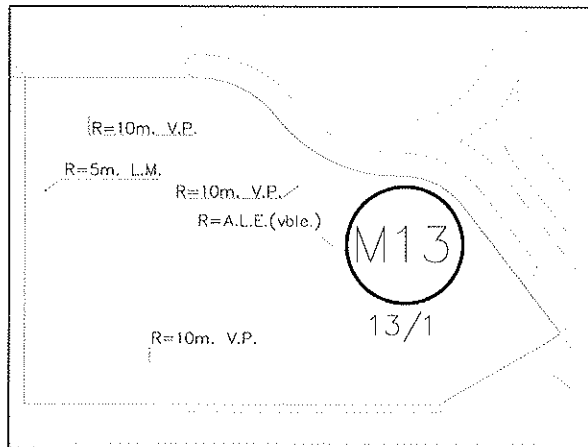
Se podrá subparcelar, estableciendo una parcela mínima de 3.500 m<sup>2</sup> y manteniendo un retiro mínimo de 10 metros a vial público y 5 metros a lindes de parcela.

En cualquier caso, la edificación cumplirá el retiro definido por los límites de afección de la línea eléctrica.

- Volumen:
  - Superficie edificable: 4283,83 m<sup>2</sup>
  - Ocupación máxima en manzana completa: 4.283,83 m<sup>2</sup>
  - Altura máxima: 14 m
  - No máximo de plantas: 3



**Plan Parcial de la IIª Fase del Parque Logístico de Riba-Roja de Túria**



LEYENDA	
	LÍMITE DE PARCELA
	RETIRO MÍNIMO DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN
R=10m.V.P.	RETIRO MÍNIMO DE 10m. A VIARIO PÚBLICO
R=5m.L.M.	RETIRO MÍNIMO DE 5m. AL LÍMITE DE LA MANZANA Nº12
R=A.L.E.(vble.)	RETIRO MÍNIMO AFECCIÓN LÍNEA ELÉCTRICA (DISTANCIA VARIABLE)
	NÚMERO DE MANZANA
13/1	NÚMERO DE PARCELA

ELEMENTOS DE COMUNICACIÓN INTERNA

NO EXISTEN

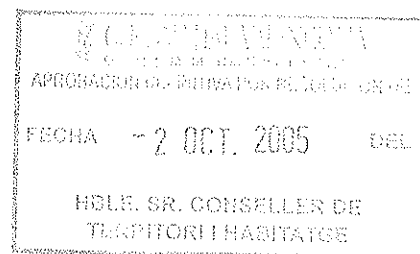
APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE CALIFICACIÓN DE
   
 FECHA - 7 OCT. 2005 DEL
   
 HELE. DR. CIUDAD-LLER DE
   
 TURISMO I HABITATGE

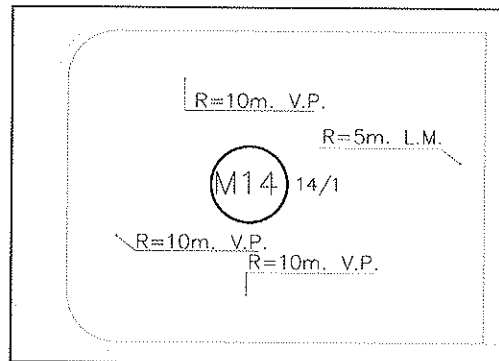
14. Manzana 14

- Superficie: 5.412,03 m<sup>2</sup>
- 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 art. 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 m<sup>2</sup> y manteniendo un retiro mínimo de 10 metros a vial público y 5 metros a lindes de parcela.

- Volumen:
  - Superficie edificable: 4.017,47 m<sup>2</sup>t
  - Ocupación máxima en manzana completa: 3.090,36 m<sup>2</sup>s
  - Altura máxima: 14 m
  - No máximo de plantas: 3

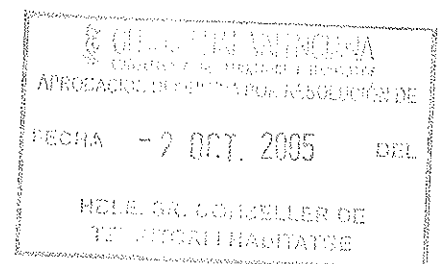




LEYENDA	
---	LÍMITE DE PARCELA
---	RETIRO MÍNIMO A LÍNEA DE EDIFICACIÓN
R=10m.V.P.	RETIRO MÍNIMO DE 10m. A VARIO PÚBLICO
R=5m.L.M.	RETIRO MÍNIMO DE 5m. AL LÍMITE DE LA MANZANA N°15
⊙ M14	NÚMERO DE MANZANA
14/1	NÚMERO DE PARCELA

ELEMENTOS DE COMUNICACIÓN INTERNA

NO EXISTEN

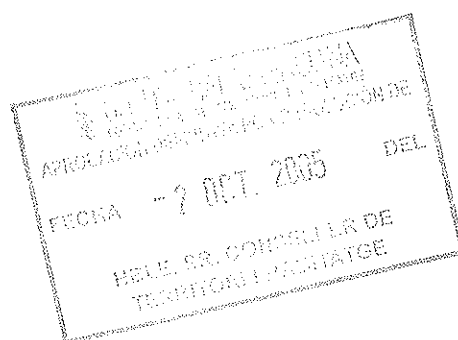


15. Manzana 15

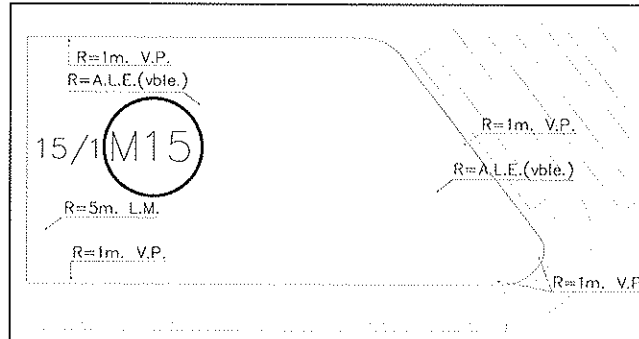
- Superficie: 7.435,92 m<sup>2</sup>
- Uso característico: Equipamiento Dotacional. Destinada a Estación Depuradora de Aguas Residuales
- Usos compatibles: Oficinas vinculadas al uso característico, Infraestructuras de carácter dotacional.
- Usos prohibidos: Los indicados en el art. 2.7
- Parcelación: 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 m<sup>2</sup>t
  - Altura máxima: 14 m
  - No máximo de plantas: 3



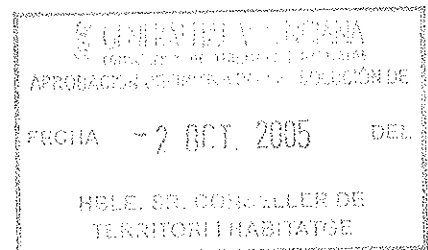
**Plan Parcial de la IIª Fase del Parque Logístico de Riba-Roja de Túria**



LEYENDA	
-----	LÍMITE DE PARCELA
	RETIRO MÍNIMO A LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN
R=1m.V.P.	RETIRO MÍNIMO DE 1m. A VIARIO PÚBLICO
R=5m.L.M.	RETIRO MÍNIMO DE 5m. AL LÍMITE DE LA MANZANA N°14
R=A.L.E.(vble.)	RETIRO MÍNIMO AFECCIÓN LÍNEA ELÉCTRICA (DISTANCIA VARIABLE)
	ZONA DE EDIFICACIÓN PROHIBIDA POR AFECCIÓN DE LA LÍNEA ELÉCTRICA AÉREA DE 400 Kv (RED ELÉCTRICA DE ESPAÑA)
	NÚMERO DE MANZANA
15/1	NÚMERO DE PARCELA

ELEMENTOS DE COMUNICACIÓN INTERNA

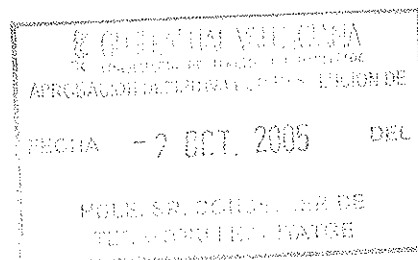
NO EXISTEN



16. Manzana 16

- Superficie: 94.348,94 m<sup>2</sup>
- Uso característico: Industrial. Destinado a la actividad logística en general.
- Usos compatibles: Los indicados en el art. 2.7
- Usos prohibidos: Los indicados en el art. 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

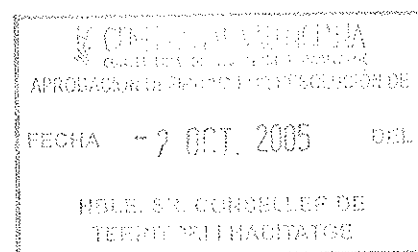




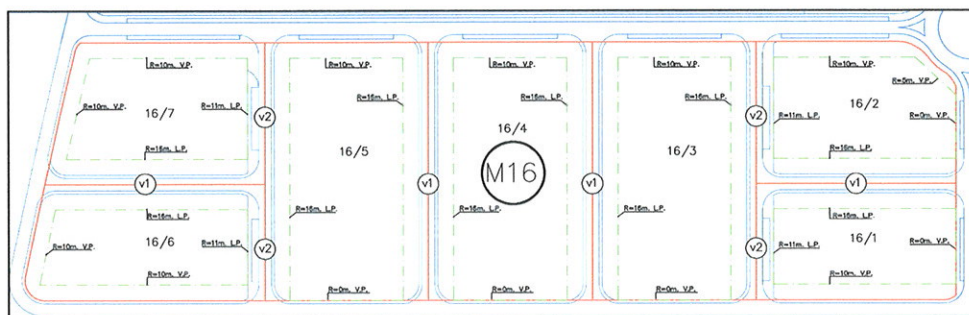
Parcela (m <sup>2</sup> )	Superficie (m <sup>2</sup> )	Máxima Ocupación en Planta (m <sup>2</sup> )	Superficie Edificable (m <sup>2</sup> t)
16/1	9.359,27	5.547,00	7.211,10
16/2	11.081,60	7.154,12	9.300,36
16/3	17.118,32	11.131,60	14.471,08
16/4	17.118,70	11.131,60	14.471,08
16/5	17.119,00	11.131,60	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
<b>TOTAL</b>	<b>94.348,94</b>	<b>59.104,94</b>	<b>76.836,43</b>

- Volumen:

- Superficie edificable: 76.836,43 m<sup>2</sup>t
- Ocupación máxima en manzana completa: 76.836,43 m<sup>2</sup>
- Altura máxima: 14 m
- No máximo de plantas: 3



**Plan Parcial de la IIª Fase del Parque Logístico de Riba-Roja de Túria**



**LEYENDA**

	LÍMITE DE PARCELA
	RETIRO MÍNIMO DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN
R=Xm.V.P.	RETIRO MÍNIMO DE Xm. A VIARIO PÚBLICO
R=Xm.L.P.	RETIRO MÍNIMO DE Xm. A LÍMITE DE PARCELA
	NÚMERO DE MANZANA
16/1	NÚMERO DE PARCELA
	ELEMENTOS DE COMUNICACIÓN INTERNA



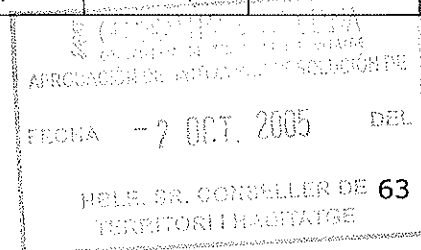
**GENERALITAT VALENCIANA**  
 CONSSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE  
 APROBACIÓ D'INICIATIVA PER RESOLUCIÓ DE  
 FECHA - 2 OCT. 2005 DEL  
 HBLE. SR. CONSELLER DE TERRITORI I HABITATGE

17. Manzana 17

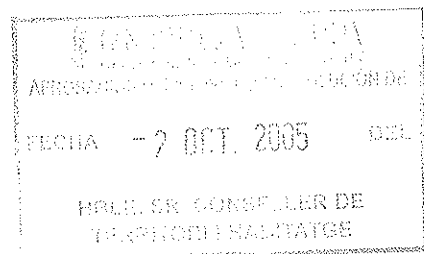
- Superficie: 26.239,29 m<sup>2</sup>
- Uso: Industrial. Destinado a la actividad logística en general.
- Usos compatibles. Los indicados en el art. 2.7
- Usos prohibidos: Los indicados en el art. 2.7
- Parcelación: En manzana completa con retranqueo mínimo entre el viario público y la edificación de 10 metros a todas las alineaciones.

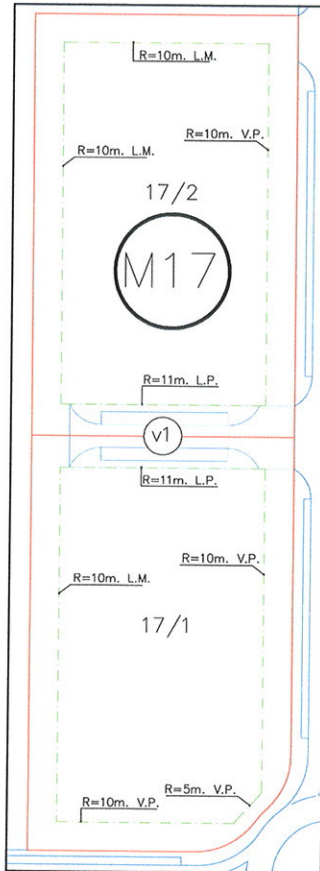
Se podrá realizar la subparcelación, siguiendo las pautas que se indican en el esquema adjunto, en lo que se refiere a retranqueos a viario público y a lindes de parcela. La parcelación implicará, por parte del propietario, la ejecución de los elementos de comunicación interiores a cada una de las parcelas 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 (m <sup>2</sup> )	Superficie (m <sup>2</sup> )	Máxima Ocupación en Planta (m <sup>2</sup> )	Superficie Edificable (m <sup>2</sup> t)	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
<b>TOTAL</b>	<b>26.239,29</b>	<b>17.662,00</b>	<b>22.960,60</b>	



- Volumen:
  - Superficie edificable: 22.960,60 m<sup>2</sup>t
  - Ocupación máxima en manzana completa: 19.127,04 m<sup>2</sup>
  - Altura máxima: 14 m
  - No máximo de plantas: 3





**LEYENDA**

	LÍMITE DE PARCELA
	RETIRO MÍNIMO DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN
R=Xm.V.P.	RETIRO MÍNIMO DE Xm. A VIARIO PÚBLICO
R=11m.L.P.	RETIRO MÍNIMO DE 11m. A LÍMITE DE PARCELA
R=10m.L.M.	RETIRO MÍNIMO DE 10m. AL LÍMITE DE LA MANZANA
	NÚMERO DE MANZANA
17/1	NÚMERO DE PARCELA
	ELEMENTO DE COMUNICACIÓN INTERNA



**GENERALITAT VALENCIANA**  
 CONSISTÈNCIA DE TERRITORI I HABITATGE  
 APROBACIÓ DEFINITIVA PER RESOLUCIÓ DE  
 FECHA - 2 OCT. 2005 DEL  
 HBLE. SR. CONSELLER DE  
 TERRITORI I HABITATGE