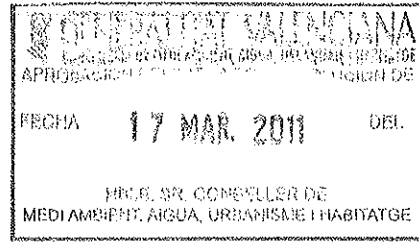


NORMAS

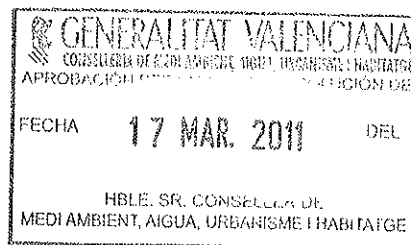
INDICE

NORMAS

TÍTULO PRELIMINAR. NORMAS GENERALES	1
Artículo 0.1. Objeto y ámbito de aplicación.	1
Artículo 0.2. Vigencia	1
Artículo 0.3. Modificaciones y desarrollo	1
Artículo 0.4. Interpretación.	1
Artículo 0.5. Contenido Documental	1
Artículo 0.6. Publicidad, ejecutividad y entrada en vigor del Plan Parcial.	2
TÍTULO PRIMERO. NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL	2
CAPÍTULO 1º CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO	2
Artículo 1.1. Clasificación del suelo.	2
Artículo 1.2. Clasificación de los usos.	2
Artículo 1.3. Zona de ordenación.	3
Artículo 1.4. Uso global.	3
CAPÍTULO 2º INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y DE EJECUCIÓN DEL PLAN.	3
SECCIÓN 1ª DOCUMENTOS DE PLANEAMIENTO.	3
Artículo 1.5. Estudio de detalle.	3
Artículo 1.6. Catálogo de bienes y espacios protegidos.	3
SECCIÓN 2ª EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.	4
Artículo 1.7. Régimen de actuación.	4
Artículo 1.8. Unidad de ejecución y Programa de Actuación Integrada.	4
Artículo 1.9. Proyecto de Urbanización.	4
Artículo 1.10. Proyecto de Reparcelación.	4
CAPÍTULO 3º SECTORES, ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.	4
Artículo 1.11. Delimitación del Sector.	4
Artículo 1.12. Delimitación del Área de Reparto.	4
Artículo 1.13. Determinación del Aprovechamiento Tipo.	4
CAPÍTULO 4º RED PRIMARIA DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL.	5
Artículo 1.14. Red Primaria Viaria.	5
Artículo 1.15. Red Primaria de zonas verdes.	5
TÍTULO SEGUNDO. NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO.	5
CAPÍTULO 1º USOS PORMENORIZADOS.	5
SECCIÓN 1ª USOS DOMINANTES, COMPATIBLES E INCOMPATIBLES	5
Artículo 2.1. Consideraciones previas y ámbito de aplicación	5
Artículo 2.2. Usos dominantes.	6
Artículo 2.3. Usos compatibles.	6
Artículo 2.4. Uso incompatible.	6
SECCIÓN 2ª USOS NO DOTACIONALES	6
Artículo 2.5. Consideraciones previas y ámbito de aplicación	6
Artículo 2.6. Parcelas privadas	6
Artículo 2.7. Clasificación de los usos.	7
SECCIÓN 3ª USOS DOTACIONALES PÚBLICOS.	7
Artículo 2.8. Consideraciones previas y ámbito de aplicación	7
Artículo 2.9. Parcelas públicas	7
Artículo 2.10. Red viaria secundaria	7
Artículo 2.11. Clasificación de los usos.	7
CAPÍTULO 2º PARÁMETROS URBANÍSTICOS.	7
Artículo 2.12. Condiciones generales y ámbito de aplicación.	7
SECCIÓN 1ª PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA PARCELA	7
Artículo 2.13. Terminología	7
Artículo 2.14. Superficie de parcela y parcela mínima.	7



Artículo 2.15. Parcelación	8
Artículo 2.16. Regulación	8
Artículo 2.17. Parcela mancomunada o en condominio.	8
SECCIÓN 2ª PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA	8
Artículo 2.18. Terminología	8
Artículo 2.19. Distancia a lindes.	8
Artículo 2.20. Parámetros de emplazamiento de la edificación.	8
SECCIÓN 3ª PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN	9
Artículo 2.21. Terminología	9
Artículo 2.22. Superficie ocupada y edificabilidad.	9
SECCIÓN 4ª PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS AL VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS	9
Artículo 2.23. Terminología	9
Artículo 2.24. Altura total, altura reguladora y número máximo de plantas	9
Artículo 2.25. Tipología de la edificación.	9
Artículo 2.26. Regulación de las edificaciones.	9
Artículo 2.27. Edificaciones secundarias y otras obras	10
CAPÍTULO 3º CONDICIONES PARTICULARES DE PARCELA.	11
ANEJO. FICHA DE ELEMENTO PATRIMONIAL "VILLA ROMANA DEL POU DE LA SARGUETA"	29



TÍTULO PRELIMINAR. NORMAS GENERALES

Artículo 0.1. Objeto y ámbito de aplicación.

Las normas urbanísticas que constituyen este documento son parte integrante de la modificación del Plan Parcial II Fase del parque logístico de Riba-roja de Túria, en adelante Modificación de PP.

La modificación del PP se ha formulado de acuerdo con las prescripciones de la Ordenación urbanística de rango superior y en especial:

- Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat. Urbanística Valenciana. (en adelante LUV)
- Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell. Reglamento de ordenación y gestión territorial y urbanística (en adelante ROGTU)
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo. (en adelante LEY DE SUELO)

Artículo 0.2. Vigencia

La presente Modificación de PP tiene vigencia indefinida, en las condiciones establecidas por la legislación urbanística y en tanto no se apruebe otro documento urbanístico de igual o superior rango que lo sustituya o modifique.

Artículo 0.3. Modificaciones y desarrollo

Las modificaciones que puedan plantearse a la presente Modificación de PP, así como a los instrumentos de ordenación que fueran de aplicación, lo harán de acuerdo a la normativa vigente en el momento de su tramitación y aprobación.

Mediante el instrumento del Estudio de Detalle podrán modificarse los aspectos de la presente Modificación de PP siempre que lo establezca la normativa correspondiente.

El presente Plan Parcial se ha desarrollado en una única fase.

Artículo 0.4. Interpretación.

Las referencias a preceptos legales y reglamentarios vigentes, se entenderán hechas sin perjuicio de la aplicación de preceptos de derecho necesario que se dicten con posterioridad.

En defecto de norma directamente aplicable, regirán los preceptos contenidos en la legislación urbanística vigente, el Plan General, en otros instrumentos urbanísticos de aplicación y los generales del derecho.

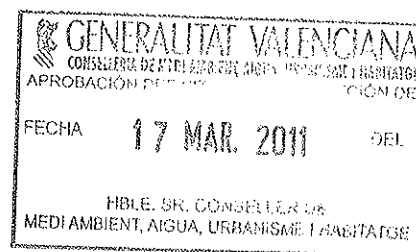
Si se producen contradicciones entre la regulación de las previsiones de la modificación de PP en diferentes documentos se considerará válida la determinación que implique índices de suelos dotacionales (ISD) mayores.

En el caso de interpretación contradictoria de alguna de las determinaciones de esta modificación de PP, prevalecerá la interpretación municipal.

Artículo 0.5. Contenido Documental

La presente modificación del PP consta de los siguientes documentos:

- Memoria Informativa y Memoria Justificativa. Anejo, estudio de ruido.
- Normas
- Planos
 - Planos de Información:
 - i-01 Situación
 - i-02 Clasificación del suelo.
 - i-03 Topográfico. Estado actual.
 - i-04 Conexión de Infraestructuras.
 - i-05 Afecciones jurídicas y bienes de dominio supramunicipal
 - Planos de Información, referidos al Plan Parcial:
 - i 06. Zonificación.
 - i 07. Régimen Urbanístico.
 - i 08. Red Viaria.
 - i 09. Condiciones particulares de manzana.
 - Planos de Información, referidos a Estudio de Detalle:
 - i-10. Condiciones particulares de manzana.
 - Planos de Ordenación:
 - o 01. Zonificación.



- o 02. Régimen Urbanístico.
- o 03. Red Viaria.
- o 04. Ordenación pormenorizada, Modelo de Parcelación (sin eficacia normativa)
- o 05. Catálogo
- o 06. Servidumbres aeronauticas

Artículo 0.6. Publicidad, ejecutividad y entrada en vigor del Plan Parcial.

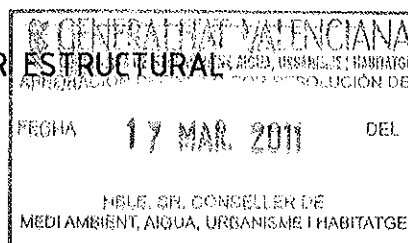
El acuerdo de aprobación definitiva de la modificación del PP, junto con las normas urbanísticas y demás documentos con eficacia normativa se publicarán en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Diario Oficial de la Comunitat Valenciana, conforme a lo establecido en el artículo 104 de la LUV

Todos los documentos integrantes de la modificación del PP serán públicos y podrán ser consultados por cualquier persona en todo momento, en la forma y lugar que determine el Ayuntamiento.

Las informaciones urbanísticas extendidas por el Ayuntamiento, se referirán al régimen urbanístico aplicable en el momento de su expedición y, en ningún caso, dada su naturaleza meramente informativa, conferirán derecho alguno a favor de su peticionario.

La modificación del PP entrará en vigor, y será inmediatamente ejecutivo a todos los efectos, a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de las normas urbanísticas y restantes documentos con eficacia normativa, conforme al artículo 107 de la LUV.

TÍTULO PRIMERO. NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER



CAPÍTULO 1º CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO

Artículo 1.1. Clasificación del suelo.

El suelo objeto de la presente modificación de PP fue reclasificado como urbanizable en el plan especial modificativo con expediente de homologación de la segunda fase del parque logístico de Riba-Roja del Túria ,aprobado en fecha 26 de enero de 2005 por el Conseller de territorio y vivienda.

Actualmente el suelo se clasifica como urbano ya que las obras de urbanización han sido ejecutadas en su totalidad.

Artículo 1.2. Clasificación de los usos.

A efectos de estas normas se establecen las siguientes clasificaciones de usos:

- Por razón de su IDONEIDAD, los usos se dividen:
 - USO GLOBAL. Es aquel que define el destino genérico del parque logístico.
 - USOS PORMENORIZADOS. Son aquellos que se aplican a cada parcela. Distinguiendo para cada una de ellas:
 - USO DOMINANTE. Es aquel que define el destino genérico de cada zona.
 - USO COMPATIBLE. Es aquel cuya implantación es admitida expresamente por el planeamiento al no ser considerada contradictoria con el uso dominante de la zona.
 - USO INCOMPATIBLE. Es aquel cuya implantación no está permitida por el planeamiento
- Por razón de la TITULARIDAD Y DE LOS USUARIOS, los usos se dividen en:
 - PÚBLICOS. Son los desarrollados por la Administración pública en gestión directa o indirecta
 - PRIVADOS. Son los desarrollados por particulares.
- Por razón de su FUNCIÓN:
 - RESIDENCIAL. Según lo dispuesto en el artículo 75, capítulo III del reglamento de zonas de ordenación urbanística de la comunidad valenciana
 - INDUSTRIAL. Según lo dispuesto en el artículo 76, capítulo III del reglamento de zonas de ordenación urbanística de la comunidad valenciana

ACTIVIDAD LOGÍSTICA.

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.

ESTACIÓN DE SERVICIOS.

Uso destinado a la venta y distribución de carburantes y servicios anexos relacionados con este uso.

- **TERCIARIO.** Según lo dispuesto en el artículo 77, capítulo III del reglamento de zonas de ordenación urbanística de la comunidad valenciana. Podemos distinguir:
 - COMERCIAL.** Comprende los locales destinados a prestar servicios personales de venta, almacenes exclusivamente comerciales y locales destinados a la prestación de servicios privados al público. Los usos comerciales que, por su tamaño, características, materias manipuladas o almacenadas o medios utilizados, originen molestias o generen riesgos a la salubridad o a la seguridad de las personas o cosas, se consideran incluidos en el uso industrial.
 - HOTELERO.** Edificios destinados al alojamiento temporal para transeúntes como hoteles, moteles, pensiones.
 - OFICINAS.** Comprende las actividades administrativas o burocráticas de gestión privada, relacionadas con las actividades de oficinas y despachos.
 - APARCAMIENTO.** Comprende los aparcamientos particulares o colectivos de vehículos de motor.
- **DOTACIONAL.** Según lo dispuesto en el artículo 126 a 132 del ROGTU

Cuando una actividad comprenda varios de los usos señalados deberá cumplir para cada uno de ellos las condiciones establecidas por el Plan, o la más restrictiva de ellas en su caso.

Artículo 1.3. Zona de ordenación.

El ámbito de la modificación del PP tiene como único uso previsto el derivado de las actividades vinculadas a la logística del transporte, según lo dispuesto en el plan especial modificativo con expediente de homologación de la segunda fase del parque logístico de Riba-Roja del Túria, aprobado en fecha 26 de enero de 2005 por el Conseller de territorio y vivienda, y se califica en una única zona de ordenación urbanística "logística aislada"

Artículo 1.4. Uso global.

En la presente modificación de PP se establece el siguiente uso global, definido en el Artículo 1.2 de las presentes normas:

- **ACTIVIDAD LOGÍSTICA.** Usos relacionados directa o indirectamente con el sector del transporte y la logística

CAPÍTULO 2º INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y DE EJECUCIÓN DEL PLAN.

SECCIÓN 1ª DOCUMENTOS DE PLANEAMIENTO.

Artículo 1.5. Estudio de detalle.

Podrán formularse Estudios de Detalle que afecten manzanas o unidades urbanas equivalentes en todo el ámbito de la modificación del PP, debiendo ajustarse en cuanto a su contenido y tramitación a lo establecido en los artículos 79 a 80 y 90 de la LUV.

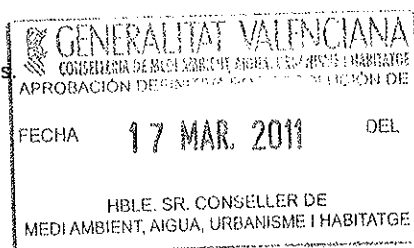
El Estudio de Detalle podrá reajustar el señalamiento de alineaciones y rasantes.

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 superficie mínima de parcela, la superficie ocupada y la distancia a lindes.

La edificabilidad máxima, no podrá ser incrementada en el ámbito del Estudio de Detalle, ni se podrá transferir edificabilidades entre parcelas.

Artículo 1.6. Catálogo de bienes y espacios protegidos.



La modificación del PP incluye en su contenido una ficha para incorporar al Catálogo de Bienes y Espacios protegidos de Riba-roja de Túria, correspondiente al yacimiento arqueológico "Villa Romana del Pou de la Sargueta", de conformidad con lo establecido en el artículo 68 de la LUV y 161 del ROGTU.

Este bien queda catalogado como bien de relevancia local con la categoría de espacio de protección arqueológica. Según se establecen el art.46.1 de la ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, forma parte de la ordenación estructural del planeamiento.

SECCIÓN 2ª EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Artículo 1.7. Régimen de actuación.

La ejecución del Plan Parcial se realizó por medio del régimen de Actuaciones Integradas, no estando prevista en ningún caso la ejecución mediante Actuaciones Aisladas. El suelo comprendido en el ámbito del Plan Parcial se obtuvo mediante el procedimiento de expropiación forzosa.

La forma de gestión del Programa de Actuación Integrada ha sido directa.

Artículo 1.8. 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 permitió 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 Parcial se aprobó el correspondiente Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas en fecha 21 noviembre de 2006 por Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda.

Artículo 1.9. Proyecto de Urbanización.

El diseño de los viales y espacios libres de dominio público y de los elementos de las redes de infraestructura fue definida constructivamente por el Proyecto de Urbanización cumpliendo las prescripciones legales de aplicación, respetando las determinaciones contenidas en el Plan.

El Proyecto contenía la definición de las necesarias conexiones entre las redes de servicios y las generales de la población.

El Proyecto efectuó las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y del subsuelo en la ejecución material de las obras de urbanización. Como esta adaptación supone una alteración de las determinaciones sobre ordenación y régimen de la edificación de los predios afectados en el proyecto, se realiza la presente Modificación del planeamiento.

La localización de los Centros de transformación se realizó en el Proyecto de Urbanización. Las características constructivas de los Centros de transformación, son las derivadas de sus exigencias funcionales y del respeto a los valores ambientales del entorno.

Artículo 1.10. Proyecto de Reparcelación.

El Proyecto de Reparcelación se aprobó mediante Resolución de la Alcaldía del Ayuntamiento de Riba-roja del Turia el 28 de diciembre de 2006.

CAPÍTULO 3º SECTORES, ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.

Artículo 1.11. Delimitación del Sector.

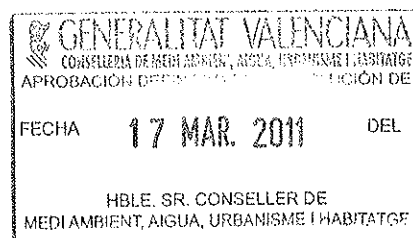
En la modificación del PP se ha delimitado un sector coincidente con el definido en el Plan Parcial. La superficie del Sector es de 691.477,15 m², y la red viaria adscrita a la primera fase del Parque ocupa una superficie de 13.251,95 m², por lo que la superficie computable del sector es 691.477,15 m² - 13.251,95 m² = 678.225,2 m².

Artículo 1.12. Delimitación del Área de Reparto.

El Área de Reparto se delimitó mediante el Plan Especial Modificativo con expediente de Homologación de la segunda fase del Parque Logístico de Riba-roja.

Artículo 1.13. Determinación del Aprovechamiento Tipo.

El Aprovechamiento Tipo se determinó en el Plan Especial Modificativo con Expediente de Homologación de la segunda fase del Parque Logístico de Riba-roja de Turia.



La edificabilidad máxima del sector es 362.297 m² techo, definida en el Plan Especial Modificativo con Expediente de Homologación de la segunda fase del Parque Logístico de Riba-roja de Turia.

La edificabilidad resultante de la presente modificación de PP asigna una edificabilidad total del sector de 350.038,8 m² techo.

CAPÍTULO 4º RED PRIMARIA DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL.

Artículo 1.14. Red Primaria Viaria.

Según lo dispuesto en el Plan Especial Modificativo con expediente de Homologación de la segunda fase del Parque Logístico de Riba-roja, la red viaria propuesta no contempla la ejecución de accesos exteriores adscritos al sector. La conexión del sector con la red viaria existente se plantea a través del acceso al polígono industrial El Oliveral y de su red viaria interna.

La estructura viaria interna del sector se apoya en ejes de dirección N-S y O-E respectivamente, formando una gran cuadrícula que podría extenderse, según los mismos ejes, más allá del ámbito de actuación.

El acceso en esta II fase se realiza mediante la conexión ya ejecutada en la actualidad para la urbanización del área de suelo dotacional (I fase). En el ámbito de la IIª Fase quedan integrados 13.251,95 m² correspondientes a la Iª Fase.

La red viaria primaria definida contemplaba la conexión con un nuevo acceso, ya ejecutado, al Polígono El Oliveral y al propio parque logístico, teniendo una superficie de 64.118,02 m² en esta segunda fase.

Artículo 1.15. Red Primaria de zonas verdes.

Según lo dispuesto en el Plan Especial Modificativo con expediente de Homologación de la segunda fase del Parque Logístico de Riba-roja, se distribuyen dos grandes cordones de la red primaria de zonas verdes, que delimitan el sector por el este y el oeste, cumpliendo una función de barrera verde y suavizando el impacto visual.

Se establece una franja verde de norte a sur a lo largo de todo el borde este del sector, de superficie de 56.657,45 m² según las modificaciones realizadas en el correspondiente proyecto de urbanización.

Se establece una segunda franja verde paralela al bypass, y comprendida entre el límite del dominio público de esta infraestructura y la banda verde establecida para el área de suelo dotacional público (I fase del Parque Logístico), cuyo ancho medio es de 38 metros y la superficie total es de 46.505,27 m², de acuerdo a las modificaciones de trazado viario realizadas en el proyecto de urbanización.

En la modificación de PP, destinada a Zona Verde de la Red Primaria, se contempla una superficie de 103.162,72.

En estas zonas verdes, sin invadir la zona de protección de viarios, se permite la implantación de Centros de Transformación. Con la misma condición, se permiten construcciones complementarias que no superen una edificabilidad de 0,05 m² techo/ m² suelo.

TÍTULO SEGUNDO. NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO.

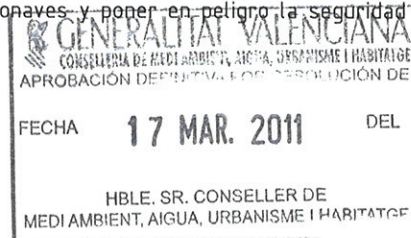
CAPÍTULO 1º USOS PORMENORIZADOS.

SECCIÓN 1ª USOS DOMINANTES, COMPATIBLES E INCOMPATIBLES

Artículo 2.1. Consideraciones previas y ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación de la presente sección hace referencia a las parcelas representadas en los correspondientes planos de ordenación. En el capítulo 3º, del título segundo, se establecen los diferentes usos pormenorizados atribuidos a cada parcela.

Según el artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, cualquier instalación prevista en el ámbito no deberá emitir humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Valencia, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad. Se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones



aeronáuticas. Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas. Dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacue no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

Artículo 2.2. Usos dominantes.

En la presente modificación de PP se distinguen los siguientes usos dominantes, definidos en el Artículo 1.2 de las presentes normas:

- INDUSTRIAL. ACTIVIDAD LOGÍSTICA.
- INDUSTRIAL. ESTACIÓN DE SERVICIOS.
- TERCIARIO. OFICINAS. Vinculado al resto de usos dominantes.
- TERCIARIO. HOTELERO. Vinculado al resto de usos dominantes.
- TERCIARIO APARCAMIENTO. Vinculados al transporte de mercancías.
- DOTACIÓN PÚBLICA. APARCAMIENTO.
- DOTACIÓN PÚBLICA. DOTACIÓN MÚLTIPLE.

Artículo 2.3. Usos compatibles.

En la presente modificación de PP se distinguen los siguientes usos compatibles, según la definición del Artículo 1.2 de las presentes normas:

- 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
- Servicios de restauración.
- Uso deportivo.
- Usos dotacionales socioculturales, administrativo, sanitario, de comunicación, infraestructuras y servicios urbanos.
- Aparcamientos vinculados al uso global.
- Oficinas, vinculadas al uso dominante.
- Industrial destinado a la actividad logística

Artículo 2.4. Uso incompatible.

En la presente modificación de PP se distinguen los siguientes usos incompatibles, según la definición del Artículo 1.2 de las presentes normas:

- 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.

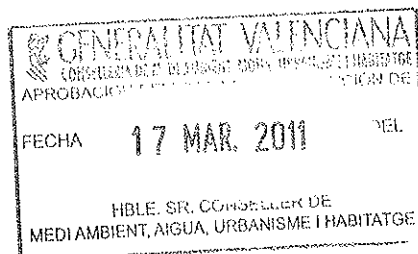
SECCIÓN 2ª USOS NO DOTACIONALES

Artículo 2.5. Consideraciones previas y ámbito de aplicación

Los artículos siguientes del presente Capítulo se refieren a usos privados, los usos públicos se describen en sección independiente.

El ámbito de aplicación son las parcelas privadas según lo establecido en los planos de ordenación correspondientes a la presente modificación de PP.

Artículo 2.6. Parcelas privadas



Las parcelas constituyen el suelo que se destina a actividades privadas compatibles con el planeamiento. La superficie total de las parcelas es de 403.868,48 m², y se distribuyen en 15 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 2.7. Clasificación de los usos.

Se establece una clasificación por razón de su función de los usos no dotacionales según lo dispuesto en el Artículo 1.2 de las presentes normas y la sección 1ª, capítulo 1º del título segundo, distinguiendo en este caso los usos: residencial, industrial y terciario

SECCIÓN 3ª USOS DOTACIONALES PÚBLICOS.

Artículo 2.8. Consideraciones previas y ámbito de aplicación

Comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios, necesarios para su esparcimiento, educación, enriquecimiento cultural, salud, asistencia, bienestar y mejora de la calidad de vida, y cuyo uso se establece por el planeamiento como dotacional de dominio y uso público o se exige como equipamiento necesario.

El ámbito de aplicación corresponde a aquellas parcelas de titularidad pública y red secundaria de viario público.

Artículo 2.9. Parcelas públicas

Las parcelas constituyen el suelo que se destina a dotaciones públicas compatibles con el planeamiento.

Se dividen en dos áreas claramente diferenciadas con una superficie de 58.974,60 m²:

- Parcela M1, de aparcamiento con una superficie de 50.276,97 m²
- Parcela M12', donde encuentra el yacimiento arqueológico, con una superficie de 8.697,63 m²

Artículo 2.10. Red viaria secundaria

La modificación de Plan Parcial define una red viaria secundaria cuyo objetivo es dotar de acceso a la totalidad de las parcelas de uso privado e interconectar todas las dotaciones públicas.

La superficie destinada a red viaria secundaria de dominio público, no situada en parcelas, es de 48.101,38 m².

Artículo 2.11. Clasificación de los usos.

Se establece una clasificación por razón de su función de los usos dotacionales según lo dispuesto en Artículo 1.2 de las presentes normas y la sección 1ª, capítulo 1º del título segundo.

CAPÍTULO 2º PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

Artículo 2.12. Condiciones generales y ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación de la presente sección hace referencia a las parcelas representadas en los correspondientes planos de ordenación.

Las condiciones generales definidas en este título tienen carácter general y quedan complementadas, en los aspectos no recogidos expresamente, por las determinaciones más específicas que se establecen en el Capítulo 3º, Título segundo para las distintas parcelas, teniendo, estas últimas, carácter prevaleciente sobre las generales.

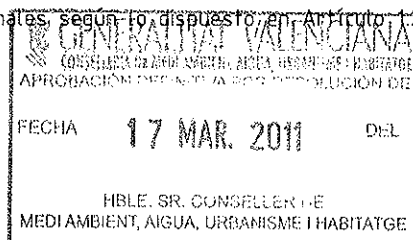
SECCIÓN 1ª PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA PARCELA

Artículo 2.13. Terminología

Se adopta la terminología definida por el vigente Reglamento de Zonas en su Título II capítulo II, salvo las definidas en las presentes normas

Artículo 2.14. Superficie de parcela y parcela mínima.

Se establece en el Capítulo 3º, Título segundo para cada una de las parcelas.



Artículo 2.15. 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 2.16. 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 parcelas:

- a) En parcela completa, según queda definido en el Plano de Ordenación nº 02 de Régimen Urbanístico.
- b) En parcela fraccionada según las condiciones particulares de manzana reguladas las fichas de cada parcela de estas Normas.

Se permite, con carácter general, la parcelación en aquellas parcelas que así se disponga, debiendo respetar las distancias a lindes fijados para la parcelación salvo en los lindes con parcelas contiguas, en donde se podrán adosar las construcciones, manteniendo el mismo frente de fachada de las edificaciones adosadas, siempre y cuando exista acuerdo previo entre los propietarios de las parcelas afectadas, los cuales deberán presentar anteproyecto unitario de la edificación en el momento de solicitar la correspondiente licencia de obras ante el organismo competente para su otorgamiento. La existencia de una construcción adosada fruto del acuerdo antes referido, obligará a las parcelas que hayan suscrito el mismo a construir adosándose a la edificación existente manteniendo el mismo frente de fachada. Así mismo la reedificación sobre cualquier parcela mantendrá los frentes de fachada en sus lindes con otras construcciones, evitando dejar medianerías vistas. 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 parcela

Artículo 2.17. 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 generales y particulares de la parcela. En ningún caso, la suma de las edificabilidades parciales podrá ser superior a la edificabilidad máxima de la parcela completa.

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.

SECCIÓN 2ª PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

Artículo 2.18. Terminología

Se adopta la terminología definida por el vigente Reglamento de Zonas en su Título II capítulo III, salvo las definidas en las presentes normas.

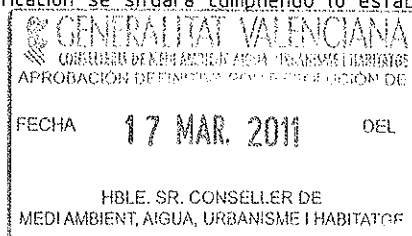
Artículo 2.19. Distancia a lindes.

Con carácter general se establece un retranqueo mínimo a lindes de parcela de 10 metros, salvo en uso industrial-actividad logística en el que en uno de los lindes deberá existir, en cualquier caso, un retranqueo mínimo de 20 metros, en el cual se ubicarán las playas de maniobras para efectuar las operaciones de carga y descarga.

Se establecen en el Capítulo 3º, Título segundo para cada una de las parcelas las condiciones específicas que pudieran existir.

Artículo 2.20. Parámetros de emplazamiento de la edificación.

En el caso de construcción en parcela completa, la edificación se situará cumpliendo lo establecido en la distancia a lindes en la ficha correspondiente a cada parcela.



En el caso de división de las parcelas, la edificación cumplirá lo establecido en las condiciones de parcelación. Deberá respetarse la servidumbre de la legislación sectorial en los casos que se así se disponga.

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.

SECCIÓN 3ª PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 2.21. Terminología

Se adopta la terminología definida por el vigente Reglamento de Zonas en su Título II capítulo IV, salvo las definidas en las presentes normas.

Artículo 2.22. Superficie ocupada y edificabilidad.

La máxima superficie ocupada y la edificabilidad vienen definidas en las correspondientes fichas de cada parcela.

SECCIÓN 4ª PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS AL VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 2.23. Terminología

Se adopta la terminología definida por el vigente Reglamento de Zonas en su Título II capítulo V, salvo las definidas en las presentes normas.

Artículo 2.24. Altura total, altura reguladora y número máximo de plantas

Con carácter general se establece altura total en las parcelas de uso terciario oficinas y terciario hotelero, teniendo en cuenta las servidumbres aeronáuticas, y altura reguladora en el resto.

Dichos valores y el número máximo de plantas viene definido en el Capítulo 3º, Título segundo.

Las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas vienen recogidas en los planos de ordenación. Estas superficies determinan las alturas respecto al nivel del mar que no deberá rebasar, ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) así como el gálibo de los vehículos. Esta limitación se extiende a elementos provisionales como grúas de construcción o similares.

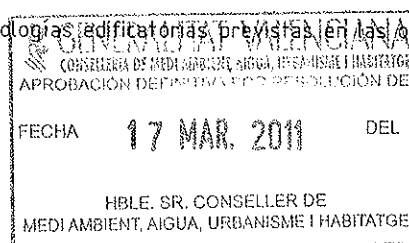
Artículo 2.25. Tipología de la edificación.

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 2.26. Regulación de las edificaciones.

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



Artículo 2.27. 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 presente Normativa.

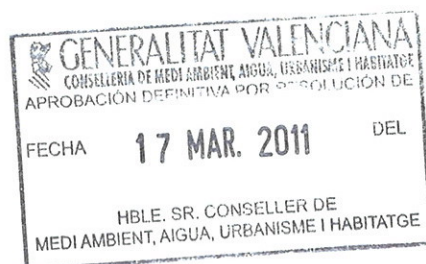
Estas construcciones no supondrán un aumento de la edificabilidad permitida, y deberán respetar las distancias establecidas a lindes laterales y traseros. En el caso de construcciones bajo tierra que no sobresalgan, o que lo hagan con menos altura de un metro sobre la cota de terreno, como es el caso 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 total será de 5 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 o superficie ocupada.

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, con autorización en cualquier caso de la dirección general de transportes y logística de la G.V., 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. En cualquier caso deberán cumplir lo establecido en la correspondiente ficha respecto a distancia a lindes.

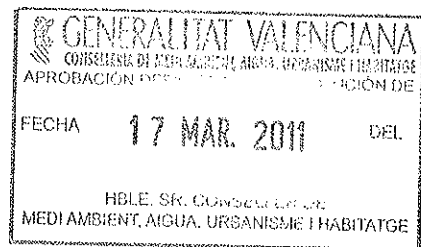
Los materiales, texturas y colores utilizados estarán en consonancia con los que se utilicen en las fachadas de las edificaciones, con el fin de que no existan discrepancias entre ellos.

Podrán disponerse hornacinas o pequeñas construcciones destinadas a establecer tomas de servicios, transformadores eléctricos, casetas de control y vigilancia, etc. sin tener que cumplir la distancia a lindes establecida para la edificación.



Servel Territorial d'Urbanisme
VALENCIA
18 ENE. 2011

CAPÍTULO 3º CONDICIONES PARTICULARES DE PARCELA.



ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA **LOGÍSTICA AISLADA** CÓDIGO **ALA**

SISTEMA DE ORDENACIÓN

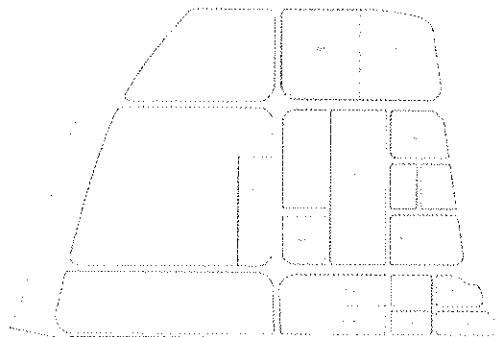
EDIFICACIÓN AISLADA

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

BLOQUE EXENTO

USO GLOBAL

ACTIVIDAD LOGÍSTICA



PARCELA M1

USOS PORMENORIZADOS

USO DOMINANTE

DOTACIÓN PÚBLICA. APARCAMIENTO

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 INCOMPATIBLES

El resto de los no mencionados

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA

SUPERFICIE DE PARCELA

50.276,97 m²

PARCELA MÍNIMA

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

DISTANCIA AL LINDE

entre viario público y la edificación o cualquier tipo de cerramiento:

NORTE

1 metro

SUR

A edificación 10 metros

A otro tipo de cerramiento 1 metro

OESTE

1 metro

Con la parcela M2

ESTE

No existe

INTENSIDAD

SUPERFICIE OCUPADA

4.000 m²

EDIFICABILIDAD

4.000 m² f

VOLUMEN Y FORMA

ALTURA REGULADORA

5 metros

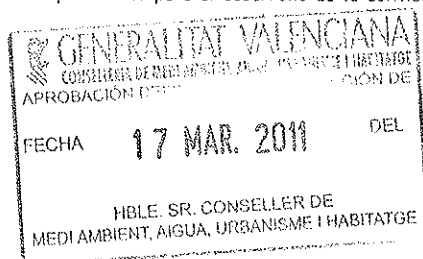
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS

1

OTRAS CONDICIONES

CONDICIONES DE PARCELACIÓN

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



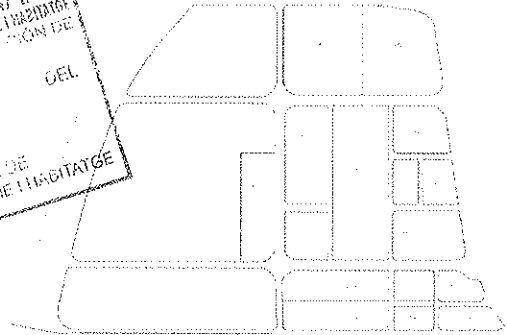
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA **LOGÍSTICA AISLADA** CÓDIGO **ALA**

SISTEMA DE ORDENACIÓN
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

EDIFICACIÓN AISLADA
BLOQUE EXENTO

USO GLOBAL

ACTIVIDAD LOGÍSTICA



PARCELA M2

USOS PORMENORIZADOS

USO DOMINANTE

TERCIARIO. APARCAMIENTO

USOS COMPATIBLES

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

USOS INCOMPATIBLES

El resto de los no mencionados

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA

SUPERFICIE DE PARCELA 46.872,59 m²
PARCELA MÍNIMA -----

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

DISTANCIAS A LINDES

Retranqueo mínimo entre viario público y la edificación o cualquier tipo de cerramiento:

NORTE 1 metro
SUR A edificación 10 metros
A otro tipo de cerramiento 1 metro
ESTE A edificación 10 metros
A otro tipo de cerramiento 1 metro

la edificación cumplirá el retiro definido por la línea de afectación de la red eléctrica

Con la PARCELA M1

OESTE No existe

INTENSIDAD

SUPERFICIE OCUPADA 4.000 m²
EDIFICABILIDAD 4.000 m² t

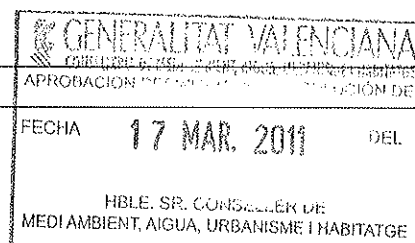
VOLUMEN Y FORMA

ALTURA REGULADORA 5 metros
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS 1

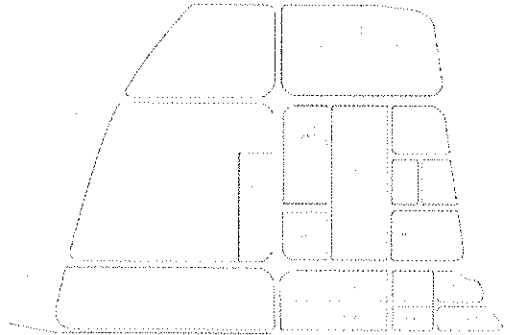
OTRAS CONDICIONES

CONDICIONES DE PARCELACIÓN

No se especifican



ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	LOGÍSTICA AISLADA	CÓDIGO	ALA
	SISTEMA DE ORDENACIÓN		EDIFICACIÓN AISLADA
	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		BLOQUE EXENTO
USO GLOBAL			ACTIVIDAD LOGÍSTICA



SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE.

Publicado 23/08/2007(B.O.P.) Aprobado 27/07/2007(AYUNTAMIENTO)

PARCELA M3

USOS PORMENORIZADOS

USO DOMINANTE	INDUSTRIAL. ACTIVIDAD LOGÍSTICA
USOS COMPATIBLES	Los indicados en art. 2.3.
USOS INCOMPATIBLES	Los indicados en art. 2.4.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

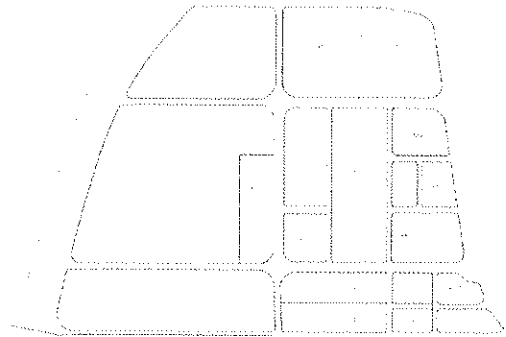
PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA	30.215,56 m ²
	PARCELA MÍNIMA	1.500 m ²
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	DISTANCIAS A LINDES	
	Según lo indicado en el artículo 2.19. de las normas con carácter general. Dada la situación excepcional del vial EJE 8, por no tener continuidad y entenderse como secundario dentro del Parque, se admitirá el cumplimiento de estos espacios de maniobra con un retiro de 20 metros respecto del eje del vial, no siendo necesario respetar el criterio general de retiro de 10 metros a vial público.	
INTENSIDAD	SUPERFICIE OCUPADA	22.015,52 m ²
	EDIFICABILIDAD	28.620,18 m ² t
VOLUMEN Y FORMA	ALTURA REGULADORA	14 metros
	NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	3

OTRAS CONDICIONES

CONDICIONES DE PARCELACIÓN	Según lo indicado en el artículo 2.16. de las normas
----------------------------	--



ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	LOGÍSTICA AISLADA	CÓDIGO	ALA
	SISTEMA DE ORDENACIÓN		EDIFICACIÓN AISLADA
	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		BLOQUE EXENTO
USO GLOBAL			ACTIVIDAD LOGÍSTICA



PARCELA M4

USOS PORMENORIZADOS

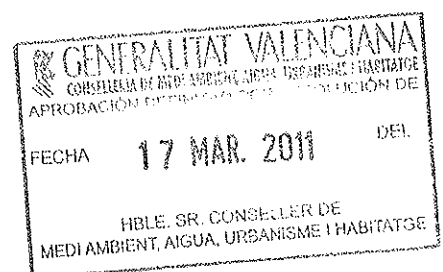
USO DOMINANTE	INDUSTRIAL. ACTIVIDAD LOGÍSTICA
USOS COMPATIBLES	Los indicados en art. 2.3.
USOS INCOMPATIBLES	Los indicados en art. 2.4.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA	17.999,25 m ²
	PARCELA MÍNIMA	2.500 m ²
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	DISTANCIAS A LINDES	
	Según lo indicado en el artículo 2.19. de las normas con carácter general. En cualquier caso, la edificación cumplirá el retiro definido por la línea de afección de la red eléctrica (lado Este de la parcela)	
INTENSIDAD	SUPERFICIE OCUPADA	15.055,51 m ²
	EDIFICABILIDAD	13.700,00 m ² †
VOLUMEN Y FORMA	ALTURA REGULADORA	14 metros
	NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	3

OTRAS CONDICIONES

CONDICIONES DE PARCELACIÓN	Según lo indicado en el artículo 2.16. de las normas.
----------------------------	---



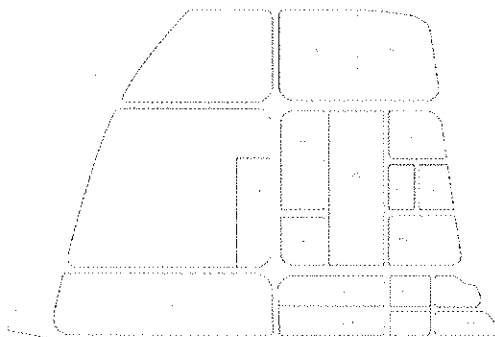
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA **LOGÍSTICA AISLADA** CÓDIGO **ALA**

SISTEMA DE ORDENACIÓN
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

EDIFICACIÓN AISLADA
BLOQUE EXENTO

USO GLOBAL

ACTIVIDAD LOGÍSTICA



PARCELA M5

SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE.

Publicado 23/08/2007(B.O.P.) Aprobado 27/07/2007(AYUNTAMIENTO)

USOS PORMENORIZADOS

USO DOMINANTE

INDUSTRIAL. ACTIVIDAD LOGÍSTICA

USOS COMPATIBLES

Los indicados en art. 2.3.

USOS INCOMPATIBLES

Los indicados en art. 2.4.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA

SUPERFICIE DE PARCELA
PARCELA MÍNIMA

61.157,74 m²
5.000 m²

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

DISTANCIAS A LINDES

Según lo indicado en el artículo 2.19. de las normas con carácter general

INTENSIDAD

SUPERFICIE OCUPADA
EDIFICABILIDAD

43.578,31 m²
43.578,31m² †

VOLUMEN Y FORMA

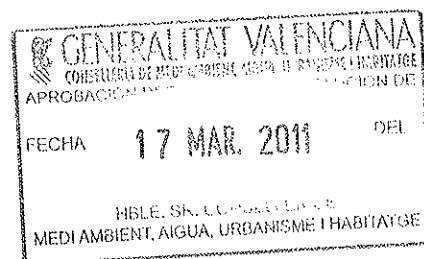
ALTURA REGULADORA
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS

14 metros
3

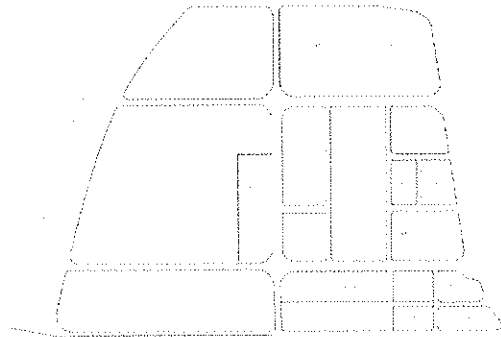
OTRAS CONDICIONES

CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Según lo indicado en el artículo 2.16. de las normas.



ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	LOGÍSTICA AISLADA	CÓDIGO	ALA
	SISTEMA DE ORDENACIÓN		EDIFICACIÓN AISLADA
	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		BLOQUE EXENTO
USO GLOBAL			ACTIVIDAD LOGÍSTICA



PARCELA M6

SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE.
Publicado 23/08/2007(B.O.P.) Aprobado 27/07/2007(AYUNTAMIENTO)

USOS PORMENORIZADOS

USO DOMINANTE	INDUSTRIAL. ACTIVIDAD LOGÍSTICA
USOS COMPATIBLES	Los indicados en art. 2.3.
USOS INCOMPATIBLES	Los indicados en art. 2.4.

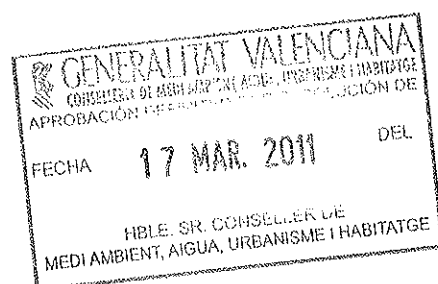
PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA	8.080,01 m ²
	PARCELA MÍNIMA	1.500 m ²
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	DISTANCIAS A LINDES	
	En parcela completa con retranqueo mínimo entre el viario público y la edificación de 10 metros a vial público.	
INTENSIDAD	SUPERFICIE OCUPADA	4.752,00 m ² .
	EDIFICABILIDAD	7.425,60 m ² f.
VOLUMEN Y FORMA	ALTURA REGULADORA	14 metros
	NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	3

OTRAS CONDICIONES

CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Según lo indicado en el artículo 2.16. de las normas.



ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

LOGÍSTICA AISLADA

CÓDIGO

ALA

SISTEMA DE ORDENACIÓN

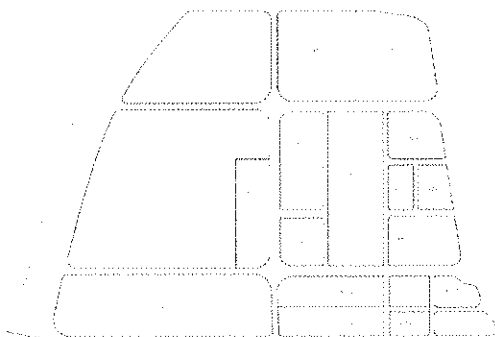
EDIFICACIÓN AISLADA

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

BLOQUE EXENTO

USO GLOBAL

ACTIVIDAD LOGÍSTICA



PARCELA M7

SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE.

Publicado 06/10/2007 (B.O.P.) Aprobado 05/09/2007 (AYUNTAMIENTO)

USOS PORMENORIZADOS

USO DOMINANTE INDUSTRIAL. TERCIARIO.

USOS COMPATIBLES Los indicados en art. 2.3.

USOS INCOMPATIBLES Los indicados en art. 2.4.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

VER ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA

SUPERFICIE DE PARCELA

10.115,91 m²

PARCELA MÍNIMA

2.231,52 m²

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

DISTANCIAS A LINDES

10 m a vial público en fachada oeste y variable coincidiendo con la zona de afección de la línea eléctrica existente en fachada este.

0 m en fachadas norte y sur.

5 m de edificación a linde entre parcelas.

INTENSIDAD

SUPERFICIE OCUPADA

parcela M7-1

1.293,11 m²

parcela M7-2

5.503,17 m²

EDIFICABILIDAD

parcela M7-1

Industrial 2.122,81 m² †

terciario 1.058,86 m² †

parcela M7-2

Industrial 7.500,27 m² †

terciario 3.741,14 m² †

VOLUMEN Y FORMA

ALTURA REGULADORA

14 m

NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS

3

OTRAS CONDICIONES

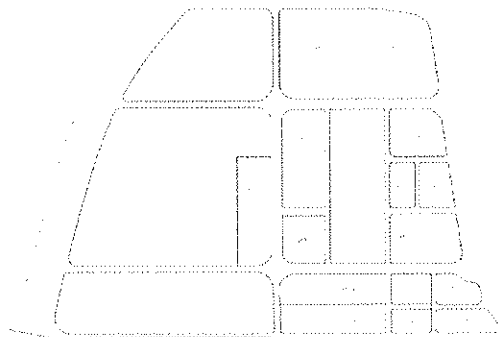
VER ESTUDIO DE DETALLE

CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Según lo indicado en el artículo 2.16. de las normas.



ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	LOGÍSTICA AISLADA	CÓDIGO	ALA
	SISTEMA DE ORDENACIÓN		EDIFICACIÓN AISLADA
	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		BLOQUE EXENTO
USO GLOBAL			ACTIVIDAD LOGÍSTICA



PARCELA M8

USOS PORMENORIZADOS

USO DOMINANTE	INDUSTRIAL. ACTIVIDAD LOGÍSTICA
USOS COMPATIBLES	Los indicados en art. 2.3.
USOS INCOMPATIBLES	Los indicados en art. 2.4.

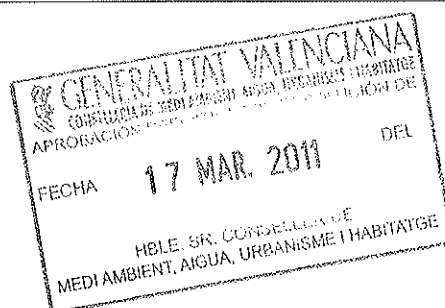
PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA	14.639,50 m ²
	PARCELA MÍNIMA	2.500 m ²
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	DISTANCIAS A LINDES	
	Según lo indicado en el artículo 2.19. de las normas con carácter general. Dada la situación excepcional del vial EJE 8, por no tener continuidad y entenderse como secundario dentro del Parque, se admitirá el cumplimiento de estos espacios de maniobra con un retiro de 20 metros respecto del eje del vial, no siendo necesario respetar el criterio general de retiro de 10 metros a vial público.	
INTENSIDAD	SUPERFICIE OCUPADA	10.330,55 m ²
	EDIFICABILIDAD	13.429,72 m ² t
VOLUMEN Y FORMA	ALTURA REGULADORA	14 metros
	NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	3

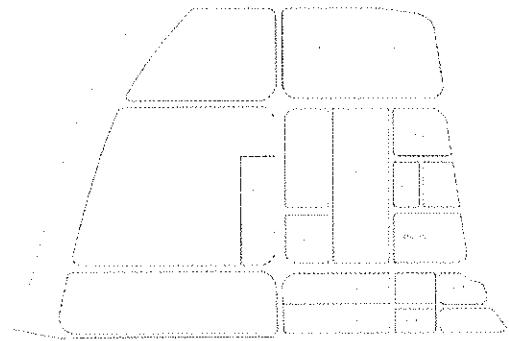
OTRAS CONDICIONES

CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Según lo indicado en el artículo 2.16. de las normas.



ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	LOGÍSTICA AISLADA	CÓDIGO	ALA
	SISTEMA DE ORDENACIÓN		EDIFICACIÓN AISLADA
	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		BLOQUE EXENTO
USO GLOBAL			ACTIVIDAD LOGÍSTICA



PARCELA M9-10

USOS PORMENORIZADOS

USO DOMINANTE	INDUSTRIAL. ACTIVIDAD LOGÍSTICA
USOS COMPATIBLES	Los indicados en art. 2.3.
USOS INCOMPATIBLES	Los indicados en art. 2.4.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA	24.627,18 m ²
	PARCELA MÍNIMA	2.500 m ²
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	DISTANCIAS A LINDES Según lo indicado en el artículo 2.19. de las normas con carácter general. En cualquier caso, la edificación cumplirá el retiro definido por la línea de afección de la red eléctrica (lado Este de la PARCELA).	
INTENSIDAD	SUPERFICIE OCUPADA	17.159,00 m ²
	EDIFICABILIDAD	18.700,00 m ² t
VOLUMEN Y FORMA	ALTURA REGULADORA	14 metros
	NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	3

OTRAS CONDICIONES

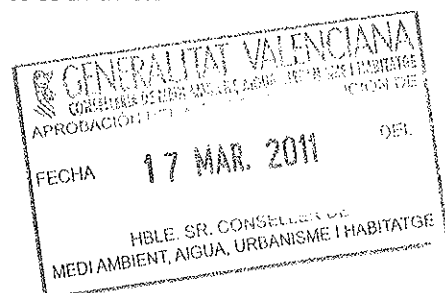
CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Según lo indicado en el artículo 2.16. de las normas.

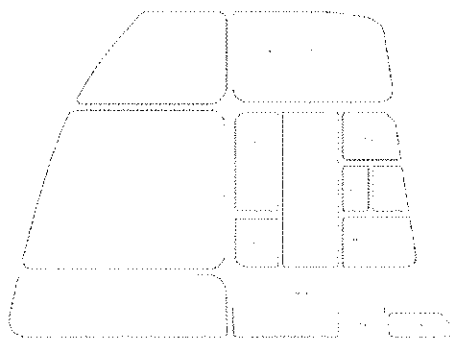
ÁREA DE VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA

En caso de aparición de restos relevantes vinculados a la villa romana estos pasarán a formar parte de los elementos integrantes del Bien de Relevancia Local

Ver anejo ficha de elemento patrimonial "VILLA ROMANA DEL POU DE LA SARGUETA"



ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	LOGÍSTICA AISLADA	CÓDIGO	ALA
	SISTEMA DE ORDENACIÓN		EDIFICACIÓN AISLADA
	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		BLOQUE EXENTO
USO GLOBAL			ACTIVIDAD LOGÍSTICA



PARCELA M11a

USOS PORMENORIZADOS

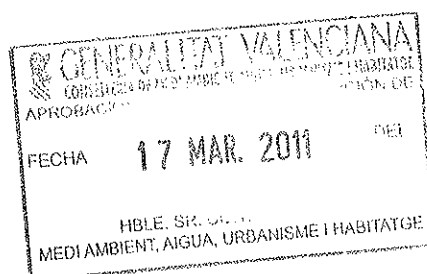
USO DOMINANTE	INDUSTRIAL. ACTIVIDAD LOGÍSTICA
USOS COMPATIBLES	Los indicados en art. 2.3.
USOS INCOMPATIBLES	Los indicados en art. 2.4.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

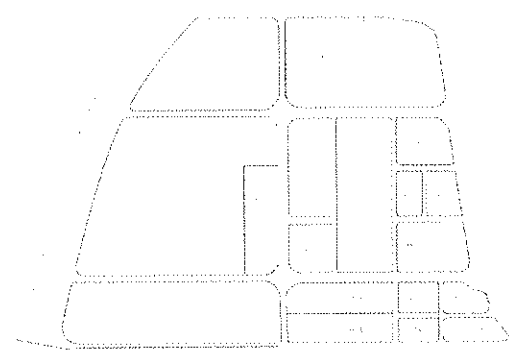
PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA	22.713,43 m ²
	PARCELA MÍNIMA	2.500 m ²
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	DISTANCIAS A LINDEAS	Según lo indicado en el artículo 2.19. de las normas con carácter general.
INTENSIDAD	SUPERFICIE OCUPADA	13.485,68 m ²
	EDIFICABILIDAD	16.600,00 m ² t
VOLUMEN Y FORMA	ALTURA REGULADORA	14 metros
	NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	3

OTRAS CONDICIONES

CONDICIONES DE PARCELACIÓN	Según lo indicado en el artículo 2.16. de las normas.
----------------------------	---



ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	LOGÍSTICA AISLADA	CÓDIGO	ALA
	SISTEMA DE ORDENACIÓN		EDIFICACIÓN AISLADA
	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		BLOQUE EXENTO
USO GLOBAL			ACTIVIDAD LOGÍSTICA



PARCELA M11b

USOS PORMENORIZADOS

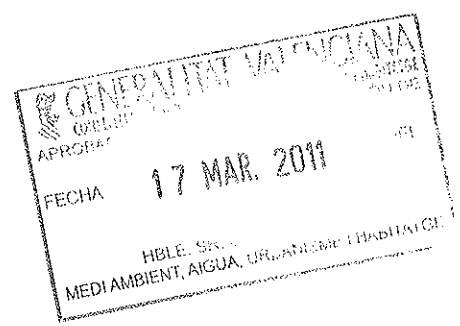
USO DOMINANTE	TERCIARIO. OFICINAS_HOTELERO
USOS COMPATIBLES	Los indicados en art. 2.3.
USOS INCOMPATIBLES	Los indicados en art. 2.4.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

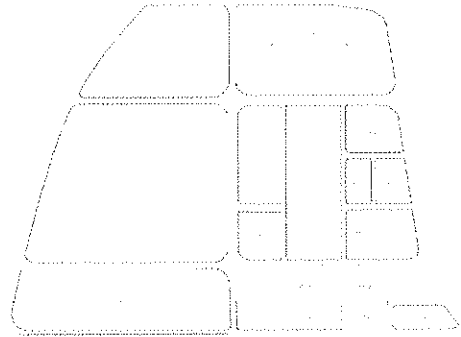
PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA	21.939,09 m ²
	PARCELA MÍNIMA	4.500 m ²
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	DISTANCIAS A LINDES	
	Se establece un retranqueo mínimo de 10 metros a viario público y a parcela M11a (al norte).	
INTENSIDAD	SUPERFICIE OCUPADA	12.549,38 m ²
	EDIFICABILIDAD	50.459,70 m ² t
VOLUMEN Y FORMA	ALTURA TOTAL	(Ver servidumbres aeronáuticas) 36 m
	NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	10

OTRAS CONDICIONES

CONDICIONES DE PARCELACIÓN	Según lo indicado en el artículo 2.16. de las normas.
----------------------------	---



ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	LOGÍSTICA AISLADA	CÓDIGO	ALA
	SISTEMA DE ORDENACIÓN		EDIFICACIÓN AISLADA
	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		BLOQUE EXENTO
USO GLOBAL			ACTIVIDAD LOGÍSTICA



PARCELA M12'

USOS PORMENORIZADOS

USO DOMINANTE	DOTACIÓN PÚBLICA. DOTACIONAL MÚLTIPLE
USOS COMPATIBLES	Los permitidos por el catálogo
USOS INCOMPATIBLES	El resto de los no indicados

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA	8.697,63 m ²
	PARCELA MÍNIMA	-----
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	DISTANCIAS A LINDES	No se establece retranqueo a los viales públicos.
INTENSIDAD	SUPERFICIE OCUPADA	1.600,00 m ² ver(1)
	EDIFICABILIDAD	1.600,00 m ² t ver (1)
VOLUMEN Y FORMA	ALTURA REGULADORA	5 metros
	NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	1

OTRAS CONDICIONES

El yacimiento arqueológico "VILLA ROMANA DEL POU DE LA SARGUETA" y las determinaciones y afecciones que se derivan de su calificación como bien de relevancia local tienen carácter de ordenación estructural

CONDICIONES DE PARCELACIÓN

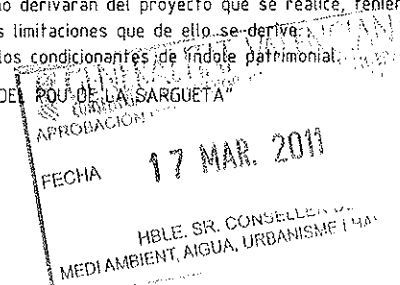
No se especifican

NOTAS

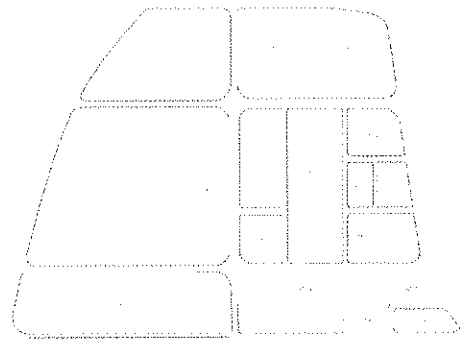
La ejecución definitiva de los ejes peatonales 22 y 23 se realizará conjuntamente con la construcción de la edificación. Habrá que solicitar de nuevo a la dirección general de patrimonio autorización patrimonial.

(1) La superficie ocupada y los metros cuadrados de techo derivarán del proyecto que se realice, teniendo en cuenta la puesta en valor y musealización de los restos arqueológicos, con las limitaciones que de ello se derive. La edificabilidad máxima podrá materializarse o no según los condicionantes de índole patrimonial.

Ver anejo ficha de elemento patrimonial "VILLA ROMANA DEL POU DE LA SARGUETA"



ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	LOGÍSTICA AISLADA	CÓDIGO	ALA
	SISTEMA DE ORDENACIÓN		EDIFICACIÓN AISLADA
	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		BLOQUE EXENTO
USO GLOBAL			ACTIVIDAD LOGÍSTICA



PARCELA M13'

USOS PORMENORIZADOS

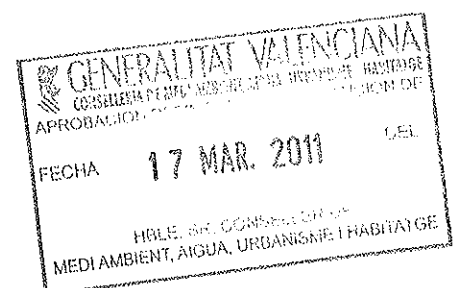
USO DOMINANTE	INDUSTRIAL. ESTACIÓN DE SERVICIO
USOS COMPATIBLES	Taller de reparación y servicio, locales comerciales, hostelero, oficinas asociadas al uso característico
USOS INCOMPATIBLES	EL resto de los no mencionados

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA	8.613,71 m ²
	PARCELA MÍNIMA	-----
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	DISTANCIAS A LINDES	
	Se establece un retranqueo mínimo de 10 metros a viario público. En cualquier caso, la edificación cumplirá el retiro definido por la línea de afección de la red eléctrica (lado Este de la PARCELA)	
INTENSIDAD	SUPERFICIE OCUPADA	3.950,05 m ²
	EDIFICABILIDAD	3.950,05 m ² t
VOLUMEN Y FORMA	ALTURA REGULADORA	14 metros
	NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	3

OTRAS CONDICIONES

CONDICIONES DE PARCELACIÓN	No se especifican
----------------------------	-------------------



ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

LOGÍSTICA AISLADA

CÓDIGO

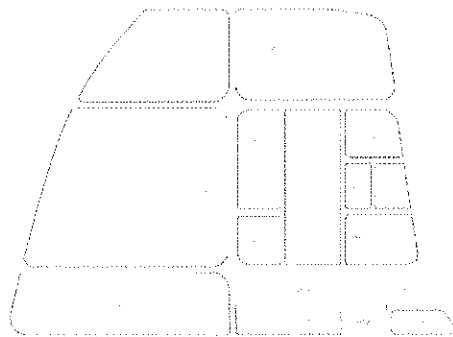
ALA

SISTEMA DE ORDENACIÓN
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

EDIFICACIÓN AISLADA
BLOQUE EXENTO

USO GLOBAL

ACTIVIDAD LOGÍSTICA



PARCELA M14'

USOS PORMENORIZADOS

USO DOMINANTE

TERCIARIO. OFICINAS HOTELERO

USOS COMPATIBLES

Los indicados en art. 2.3.

USOS INCOMPATIBLES

Los indicados en art. 2.4.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA

SUPERFICIE DE PARCELA
PARCELA MÍNIMA

6.823,36 m²

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

DISTANCIAS A LINDES

Se establece un retranqueo mínimo de 10 metros a viario público.

INTENSIDAD

SUPERFICIE OCUPADA
EDIFICABILIDAD

2.956,20 m²

15.692,90 m² †

VOLUMEN Y FORMA

ALTURA TOTAL
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS

(Ver servidumbres aeronáuticas) 32 m

10

OTRAS CONDICIONES

CONDICIONES DE PARCELACIÓN

No se especifican



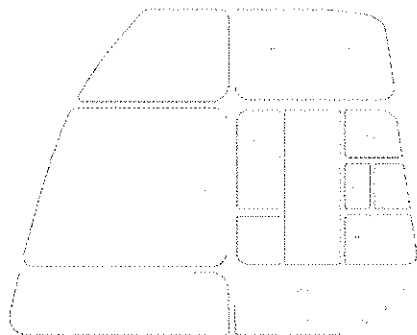
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA **LOGÍSTICA AISLADA** CÓDIGO **ALA**

SISTEMA DE ORDENACIÓN
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

EDIFICACIÓN AISLADA
BLOQUE EXENTO

USO GLOBAL

ACTIVIDAD LOGÍSTICA



PARCELA M15'

USOS PORMENORIZADOS

USO DOMINANTE

TERCIARIO. OFICINAS_HOTELERO

USOS COMPATIBLES

Los indicados en art. 2.3.

USOS INCOMPATIBLES

Los indicados en art. 2.4.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA

SUPERFICIE DE PARCELA
PARCELA MÍNIMA

10.108,18 m²
4.500 m²

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

DISTANCIAS A LINDES

Se establece un retranqueo mínimo de 10 metros a viario público.
En cualquier caso, la edificación cumplirá el retiro definido por la línea de
afección de la red eléctrica (lado Este de la PARCELA)

INTENSIDAD

SUPERFICIE OCUPADA
EDIFICABILIDAD

2.563,10 m²
14.062,20 m² †

VOLUMEN Y FORMA

ALTURA TOTAL
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS

(Ver servidumbres aeronáuticas) 26 m
8

OTRAS CONDICIONES

CONDICIONES DE PARCELACIÓN

No se especifican



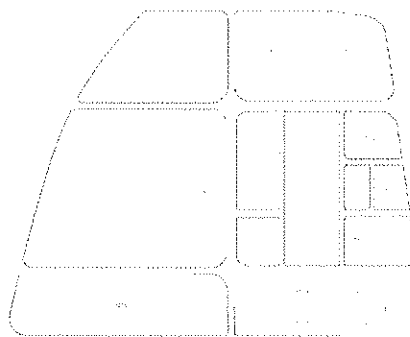
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA **LOGÍSTICA AISLADA** CÓDIGO **ALA**

SISTEMA DE ORDENACIÓN
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

EDIFICACIÓN AISLADA
BLOQUE EXENTO

USO GLOBAL

ACTIVIDAD LOGÍSTICA



PARCELA M16

SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE.

Publicado 23/08/2007(B.O.P.) Aprobado 27/07/2007(AYUNTAMIENTO)

USOS PORMENORIZADOS

USO DOMINANTE

INDUSTRIAL. ACTIVIDAD LOGÍSTICA

USOS COMPATIBLES

Los indicados en art. 2.3.

USOS INCOMPATIBLES

Los indicados en art. 2.4.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA

SUPERFICIE DE PARCELA
PARCELA MÍNIMA

93.723,68 m²
9.000 m²

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

DISTANCIAS A LINDES

Se establece un retranqueo mínimo a lindes de parcela de 10 metros, salvo en uno de los lindes donde deberá existir, en cualquier caso, un retranqueo mínimo de 20 metros, en el cual se ubicarán las playas de maniobras para efectuar las operaciones de carga y descarga.

INTENSIDAD

SUPERFICIE OCUPADA
EDIFICABILIDAD

76.836,43 m²
76.836,43 m² t

VOLUMEN Y FORMA

ALTURA REGULADORA
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS

14 metros
3

OTRAS CONDICIONES

CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Según lo indicado en el artículo 2.16. de las normas.



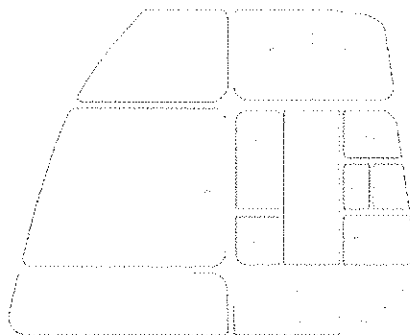
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA **LOGÍSTICA AISLADA** CÓDIGO **ALA**

SISTEMA DE ORDENACIÓN
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

EDIFICACIÓN AISLADA
BLOQUE EXENTO

USO GLOBAL

ACTIVIDAD LOGÍSTICA



PARCELA M17

USOS PORMENORIZADOS

USO DOMINANTE

INDUSTRIAL. ACTIVIDAD LOGÍSTICA

USOS COMPATIBLES

Los indicados en art. 2.3.

USOS INCOMPATIBLES

Los indicados en art. 2.4.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA

SUPERFICIE DE PARCELA 26.239,29 m²
PARCELA MÍNIMA 2.500 m²

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

DISTANCIAS A LINDES
Se establece un retanqueo mínimo a lindes de parcela de 10 metros

INTENSIDAD

SUPERFICIE OCUPADA 19.122,31 m²
EDIFICABILIDAD 22.960,60 m² t

VOLUMEN Y FORMA

ALTURA REGULADORA 14 metros
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS 3

OTRAS CONDICIONES

CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Según lo indicado en el artículo 2.16. de las normas.

