



Se modifican los artículos 1.13, 2.6, 2.9, 2.16, 2.19, 2.24 y 2.27 de la primera Modificación del Plan Parcial de la segunda fase del Parque Logístico de Riba-roja de Túria; se incorporan cuatro nuevos los artículos, 1.16, 2.28, 2.29 y 2.30.

Los artículos referidos quedan redactados de la siguiente forma:

#### **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 Túria.

La edificabilidad máxima del sector establecida en dicho documento es 362.297 m<sup>2</sup> de techo.

La edificabilidad resultante de esta modificación coincide con el valor establecido en el Plan Parcial que modifica, que es de 350.719,11 m<sup>2</sup>.

#### **Artículo 1.16. Red Primaria de Afección Aeroportuaria IIª Pista (se incorpora este nuevo artículo)**

El Plan Director del Aeropuerto de Valencia, de julio de 2001, establecía las actuaciones previstas hasta el pleno desarrollo del aeropuerto, afectando éstas al ámbito delimitado como segunda fase del Parque Logístico de Riba-roja.

El Plan Especial del Sistema General Aeroportuario de Valencia, de septiembre de 2004, establece las condiciones que debe recoger el planeamiento urbanístico que afecte al área de cautela definida en el Plan director del Aeropuerto de Valencia, que es el área destinada a la ampliación, con una segunda pista, de dicho aeropuerto. Este Plan Especial prescribe que el área de cautela "se conceptualizará como reserva dotacional de la red primaria".

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento se aprobó provisionalmente por Resolución del Director General de Obras Públicas, Transporte y Movilidad, en fecha 28 de octubre de 2016.

ENTIDAD DE INFRAESTRUCTURAS DE LA GENERALITAT

El Plan Especial Modificativo con expediente de Homologación IIª Fase Parque Logístico Riba-roja de Túria, de enero de 2005, incorpora el plano "Ordenación Estructural. Afecciones jurídicas y bienes de dominio supramunicipal" (plano nº 7). En dicho plano se define como elemento de dicha ordenación estructural la "Zona de afección aeroportuaria IIª pista", área de cautela del Plan Director del Aeropuerto de Valencia. La delimitación se corresponde con el Plan Director de 2001.

En noviembre de 2010 se aprobó un nuevo Plan Director del Aeropuerto, que redelimita el área de cautela y determina como vigente el Plan Especial de 2004 en tanto que no se redacte uno nuevo, en aquellas medidas que no contravengan al Plan Director. El área de cautela definida afecta a la red viaria primaria y a la parcela M2.

Esta modificación de planeamiento destina el área de cautela aeroportuaria, -indicada en los planos de este documento así como en la ficha urbanística de la parcela M2- a uso aparcamiento, de forma transitoria hasta su efectivo requerimiento para ampliación del aeropuerto, en que verá reducida su superficie como en la ficha correspondiente se indica.

#### **Artículo 2.6. Parcelas privadas**

Las parcelas privadas constituyen el suelo que se destina a actividades privadas compatibles con el planeamiento.

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 determinadas por estas Normas.



#### **Artículo 2.9. Parcelas públicas**

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

Se destina a equipamiento público las parcelas:

- M2, aparcamiento con una superficie de 46.861,00 m<sup>2</sup>. Parte de la parcela está incluida en la red secundaria de dotaciones, mientras que otra parte, área de

cautela aeroportuaria, forma parte de la red primaria. Tras la ampliación aeroportuaria se prevé que la superficie de la parcela dotacional M2 quede reducida a 16.180,00 m<sup>2</sup>.

- M12, en la que se encuentra el yacimiento arqueológico "Villa romana del Pou de la Sargueta", con una superficie de 8.697,00 m<sup>2</sup>.



### Artículo 2.16. Regulación

Con el objeto de otorgar flexibilidad en el proceso de gestión, se contemplan dos posibilidades de ocupación de las parcelas:

- a) En parcela completa, según queda definido en el Plano de Régimen Urbanístico.
- b) En parcela fraccionada según las condiciones particulares de manzana reguladas en 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 fijadas para la parcelación en el artículo 2.19 de estas Normas.

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

### 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.

No se permiten las medianeras vistas de los edificios preexistentes, por lo que los proyectos de las nuevas implantaciones en parcelas colindantes se adosarán a dichas medianeras.

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

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento se aprobó provisionalmente por Resolución del Director General de Obras Públicas, Transporte y Movilidad, en fecha 28 de octubre de 2016.

LA ENTIDAD DE INFRAESTRUCTURAS DE LA GENERALITAT  
Valencia, 28 de octubre de 2016.

ENTIDAD DE INFRAESTRUCTURAS DE LA GENERALITAT



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

Las cotas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas, representadas en el plano de ordenación O-00.1, 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, iluminación y cualquier otro añadido sobre las construcciones), 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.

Por otra parte, en el plano de ordenación O-00.2 se establecen las alturas máximas aplicables a las distintas zonas de afección del área de cautela.

Con carácter general se establece la *altura total* en las parcelas de uso terciario oficinas y terciario hotelero (Parcelas M11b, M14 y M15) así como la *altura reguladora* en el resto de parcelas teniendo en cuenta las servidumbres aeronáuticas referidas en el párrafo anterior. La *altura total* de las edificaciones incluye todos sus elementos.

Dichos valores y el número máximo de plantas está definido en el Capítulo 3º. Condiciones particulares de parcela, de estas Normas.

#### **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 del 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.

Los cerramientos de manzanas y/o parcelas tendrán una altura máxima de 2,00 metros y estarán constituidos en toda su altura por elementos diáfanos. La altura se medirá desde la rasante natural del terreno o de la calle.

Las edificaciones secundarias deberán cumplir lo establecido con relación a la distancia a lindes en estas Normas y fichas de parcela.

Los materiales, texturas y colores utilizados en las edificaciones secundarias 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.

#### SECCIÓN 5º. OTRAS LIMITACIONES

(Se incorpora esta nueva sección)



#### Artículo 2.28. Condiciones frente al riesgo sísmico.

Es de aplicación la normativa sísmica NCSR-02 para las construcciones y edificaciones, dado que el Plan Especial frente al Riesgo Sísmico en la Comunidad Valenciana, Decreto 44/2011, de 29 de abril, del Consell, establece que el municipio de Riba-roja presenta una intensidad sísmica 7 (EMS), para un periodo de retorno de 500 años.

#### Artículo 2.29. Autorizaciones en materia de servidumbres 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 a lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas.

Al encontrarse la totalidad del ámbito incluido en las zonas y espacios afectados por

ón de cualquier construcción, instalación (postes,

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento se aprobó provisionalmente por Resolución del Director General de Obras Públicas, Transporte y Movilidad, en fecha 28 de octubre de 2016.

ENTIDAD DE INFRAESTRUCTURAS DE LA GENERALITAT



antenas, carteles, aerogeneradores incluidas las palas, etc), medios necesarios para la construcción (grúas o similar) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AES), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción (Real Decreto 297/2013).

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 evacuase sólo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

#### **Artículo 2.30. Medidas de integración paisajística y ambiental.**

Con respecto a las edificaciones:

- Se integrarán en la medida de sus posibilidades en el entorno. Para ello se recomienda el empleo de materiales y formas usuales en la zona.
- Se deberá atender a un diseño racional, minimizando el consumo energético y favoreciendo la eficiencia de sus instalaciones.
- Se deberá atender a la calidad en los espacios interiores de las parcelas y procurar la mayor calidad arquitectónica posible.
- Se buscará que las edificaciones cumplan con volumetrías o perfiles homogéneos, con el fin de transmitir una imagen unitaria.
- 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.

Con respecto a los aparcamientos:

- Se vigilará que los aparcamientos no se empleen para ningún otro fin distinto al ordenado.
- Se regulan las zonas de carga y descarga, así como las de almacenamiento para que interfieran lo menos posible en el conjunto de la funcionalidad y la imagen del parque logístico desde los corredores visuales.

Con respecto a las zonas verdes:

- Los espacios verdes, tanto públicos como los que pudieran ubicarse en parcela privada, deberán conservarse en buen estado, sustituyéndose los ejemplares muertos

por especies vegetales no invasoras, adaptadas al lugar, con bajos requisitos de mantenimiento y de agua, de manera que contribuyan a la calidad ambiental y paisajística del ámbito.

Con respecto a la contaminación lumínica:

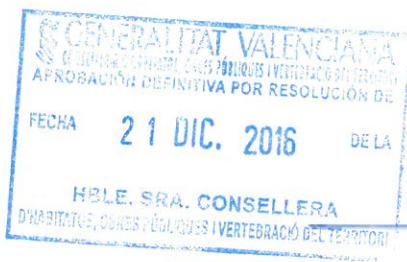
- Conseguir una iluminación nocturna neutra y de baja intensidad de edificaciones y parcelas.
- Se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

En todo el ámbito:

- No es admisible el almacenamiento al aire libre de residuos sólidos fuera de contenedor cerrado.
- Se mantendrán las infraestructuras y servicios en un adecuado estado.
- Se incorporará al diseño del polígono la elección de materiales de ciclo sostenible.
- Se evitará la fragmentación del paisaje.
- Se controlará la posición, tamaño, forma y diseño de elementos publicitarios en parcela, evitando su ocupación en las zonas de mayor visibilidad desde las infraestructuras circundantes. También se controlarán los carteles y soportes publicitarios luminosos, evitando en todos los casos, la saturación visual.

Estas medidas de integración paisajística regirán en todo el ámbito sin que, no obstante, puedan ser complementadas o modificadas por el planeamiento que, en su caso, pudiera reordenar el ámbito afectado por la ampliación aeroporturaria.

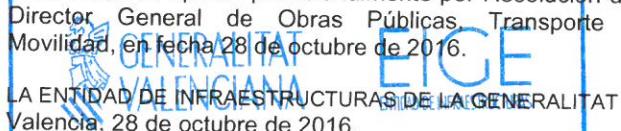
Valencia, octubre de 2016



  
Ana Ros Pastor. Arquitecto

Servicio de Promoción y Conservación EIGE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento se aprobó provisionalmente por Resolución del Director General de Obras Públicas, Transporte y Movilidad, en fecha 28 de octubre de 2016.

  
LA ENTIDAD DE INFRAESTRUCTURAS DE LA GENERALITAT  
Valencia, 28 de octubre de 2016.

ENTIDAD DE INFRAESTRUCTURAS DE LA GENERALITAT