

II. NORMAS URBANÍSTICAS.

TITULO PRIMERO. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

Artículo 1.- Objeto y contenido del Plan Parcial

1. Es objeto de este Plan Parcial, conforme a los artículos 21 y concordantes de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, reguladora de la actividad urbanística, la ordenación pormenorizada del S.U.R. SECTOR S.I.1 "PLA DE CARRASES 1 AREA DE REPARTO AR-8 FASE 1ª", delimitado por el Plan General de Ordenación Urbana de Liria (Valencia) y por este Plan Parcial, detallando las alineaciones, rasantes y reservas dotacionales suplementarias de la red primaria y estructural y fijando, gráfica y normativamente, el parcelario, los destinos y usos urbanísticos y las edificabilidades previstas para los terrenos y construcciones.

2. El Plan Parcial está formado por los siguientes documentos: Memoria Informativa y Justificativa, Normas Urbanísticas, Planos de Información y de Ordenación.

Artículo 2. Terminología y conceptos básicos

Todos los conceptos y terminología urbanística utilizados en las presentes Ordenanza corresponden a los definidos y utilizados en las Normas Urbanísticas del Plan General de Liria y su sentido e interpretación, por tanto, coincidentes.

La expresión "Ley del Suelo no Urbanizable" que contienen las presentes Ordenanzas en determinados artículos debe entenderse referida siempre a la Ley 4/1.992, de 5 de julio de 1.992, de la Generalitat Valenciana, sobre suelo no urbanizable (DOGV 17 de Junio de 1992)

La expresión "Ley del Suelo" debe entenderse referida siempre a la Ley 6/1.998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (BOE de 14 de abril, 1.998)

La expresión "L.R.A.U." debe entenderse referida siempre a la Ley 6/1.994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (DOGV del 24 de noviembre de 1.994)

La expresión "Reglamento de Planeamiento" debe entenderse referida siempre al Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (DOGV 3.408 del 8 de enero de 1999)

La expresión "Reglamento de Zonas" debe entenderse referida siempre a la Orden de 26 de abril de 1999, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana (DOGV del 5 de mayo de 1999)

Artículo 3.- Interpretación.

1. En caso de omisión o contradicción entre documentos del Plan Parcial, se resolverán de la siguiente forma:

- a) Si se produce entre la parte escrita y la parte gráfica, prevalecerá la parte escrita, y, de entre ella, lo que establezcan las Normas Urbanísticas.
- b) Si se produce entre planos de la parte gráfica, prevalecerá el de menor escala por contener una mayor definición y detalle.
- c) Si se produce entre las Normas Urbanísticas y el resto de documentación escrita del Plan, prevalecerán aquéllas sobre ésta.
- d) Si se produce entre preceptos de las Normas Urbanísticas, o cuando se acuda a éstas para resolver los casos de contradicción, prevalecerá la interpretación más favorable al aprovechamiento privado del suelo.

2. Para lo no previsto en este Plan Parcial, y cuando no pueda integrarse la laguna normativa por aplicación de lo señalado en los apartados anteriores, se estará a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Llíria, Normas Urbanísticas y demás normas aplicables.

Artículo 4. Vigencia y revisión del Plan Parcial.

El presente Plan Parcial tendrá vigencia indefinida. Cualquier alteración de las determinaciones del presente Plan Parcial, será tramitada conforme a lo legalmente establecido como modificación del Plan Parcial, cuando se pretendiese alterar alguna determinación de carácter no estructural. Todo ello sin perjuicio del normal desarrollo del Plan mediante Estudios de Detalle, cuando ello fuera necesario, que se regula en el Título 2º de las presentes Normas Urbanísticas.

Tampoco será necesaria la modificación del Plan Parcial para adición de nuevos viarios de dominio privado, complementarios de la red viaria básica del Plan Parcial y exigidos por la ordenación de parcela que establezcan los proyectos de edificación o los Estudios de Detalle que, en su caso, se redacten.

TITULO SEGUNDO. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO PRIMERO. CALIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 5.- Calificación del suelo.-

1. Las calificaciones de suelo y la ordenación urbanística vienen recogidas en los planos de ordenación del presente Plan Parcial (P.1 Zonificación y P.2 Régimen Urbanístico).

2. El Plan Parcial establece la siguiente zonificación, grafiada en los planos correspondientes:

a) Suelo edificable de uso industrial (INA): es el uso dominante, y comprende aquellas parcelas destinadas a edificaciones industriales, para actividades productivas y de almacenamiento, en los términos y condiciones establecidos en las presentes Normas.

b) Red viaria, que a su vez se diferencia en viario de tránsito (RV) y aparcamientos (AV):

- PRV: Red viaria primaria.

- SRV: Red viaria secundaria.

- SAV: Aparcamiento de la red secundaria: se califican como tal las zonas destinadas a aparcamiento de vehículos en la vía pública.

c) Zonas verdes y espacios libres.

d) Equipamientos. EIS Equipamiento de instalaciones de salubridad y vertido.

d) Zonas de Protección.:

Area de Protección Arqueológica

Area de Protección vías Pecuarias

Area de protección ecológica y medioambiental.

Area de Protección Infraestructura

Las zonas de protección relacionadas se regulan en los correspondientes preceptos de las Normas del P.G.O.U. de Llíria. Los usos pormenorizados, compatibles o prohibidos en cada una de estas zonas, son los que se regulan en estas Normas para cada una de ellas.

3. En todo aquello que no venga regulado expresamente referido a la Zona de Calificación urbanística, se estará a lo dispuesto en el Plan General, que regula la Zona de Calificación Industrial Aislada.

4. Las calificaciones pormenorizadas de suelo contenidas en el presente Plan, agrupadas por el carácter básico del régimen de propiedad, y con expresión de sus superficies, son las siguientes :

- Suelos de dominio y uso público:

4.1. Red Viaria362.112 m2 (27,66%)

4.2. Zonas verdes y espacios libres161.975 m2 (12,37%)

4.3. Servicios Públicos2.978 m2 (0,23%)

Total suelos de dominio y uso público527.065 m2 (40,26%)

- Suelos de dominio y uso privado:

4.4. Industrial.....782.245 m2 (59,74%)

Total suelos de dominio privado 782.245 m2 (59,74%)

Superficie total del Sector de planeamiento1.309.310 m2(100,00%)

CAPITULO SEGUNDO. REGIMEN DE USOS.

SECCIÓN PRIMERA. USOS EN SUELOS APTOS PARA EDIFICABILIDAD PRIVADA

Artículo 8. Régimen General de Usos Pormenorizados de la Edificación: Uso Principal, Compatibles e Incompatibles.

a) Uso dominante

- Industrial (Ind):

Ind 1. Industria 1

Ind 2. Industria 2

Ind 3. Industria 3

Alm 2..Almacén 2

Alm 3. Almacén 3.

Industrias y almacenes con actividades calificadas con arreglo al Nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas hasta un índice medio-alto grado 4.

b) Usos compatibles.

.-Terciario (T):

Tco. Comercio: Uso comercial

Locales Comerciales, en edificio exclusivo en la parcela o en edificio industrial, no pudiendo exceder en este caso el uso comercial del 30% de la superficie construida para el uso principal.

Se permite la instalación de bares y restaurantes con una superficie mínima de 300 m2, sin que ello suponga cambiar la parcela mínima.

Tof. Oficinas. Uso Oficinas, con las condiciones específicas que se establecen:

Oficinas, en edificio o conjunto industrial, no pudiendo exceder el uso de oficinas del 15% de la superficie construida para el uso principal.

Tho. Hotelero: Uso hotelero. Comprende las actividades que destinadas a satisfacer alojamiento temporal, se realizan en establecimientos sujetos a la legislación específica, tales como:

Tho1. Hoteles, hostales y pensiones. No pertenecen a esta categoría de uso los aparthoteles (grupo 6.1 del nomenclator).

Las actividades hoteleras se ubicarán en edificio de uso exclusivo o de uso mixto junto con usos comerciales, oficinas, de ocio, recreativos, hosteleros o deportivo. No se admitirán en la misma parcela que el uso industrial o de almacén. En la calificación "comercial" su implantación requerirá formulación de Estudio de Detalle para la totalidad de la manzana con esta calificación.

Se requiere una parcela mínima de 2.000 m²

Tre. Recreativo: Uso recreativo:

Tre 3. Si el aforo excede de 300 personas y no es superior a 700 con grados de calificación 1 o 2.

Tre 4. Si el aforo excede de 700 y no superior a 1.500 personas con grados de calificación 1, 2 o 3.

Tre 5. Si el aforo excede de 1.500 personas con grados de calificación 1, 2 o 3.

Las actividades recreativas y de ocio se admiten en edificio de uso mixto junto con otros usos terciarios de los autorizados en cada una de las calificaciones, pero no podrá ubicarse en edificio de uso mixto con usos industriales.

- Ta. Aparcamiento:

Ta1.Aparcamiento 1. Aparcamiento para uso privado en las diferentes ubicaciones dadas en su definición,

Ta 2.Aparcamiento 2. Aparcamiento para uso público las diferentes ubicaciones dadas en su definición,

Ta 3. Aparcamiento 3. Aparcamiento de los transportes públicos.

Estaciones de Servicio:

Se requiere una parcela mínima de 2.000 m². Las condiciones de edificabilidad de estas parcelas para el uso de estación de servicio serán análogas a las establecidas con carácter general para la calificación "Industrial".

c) Usos incompatibles

- **Residencial: (R).** Uso absolutamente prohibido.

No obstante, en disposición unitaria, dentro del propio edificio o bien emplazada independientemente del edificio que alberga la industria, se permite la construcción de una vivienda con destino a vigilantes y portería que en ningún caso podrá arrendarse o venderse con independencia de la nave a la que sirve.

En todos estos casos tendrá una superficie total edificada de 100 m² útiles por cada parcela, no pudiendo exceder este uso del 10% de la superficie construida para el uso característico.

Estas viviendas se registrarán por lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas, por las normas HD-91 de la Comunidad Valenciana y demás normativa aplicable.

Artículo 9. Limitaciones al ejercicio de Usos Detallados.

Considerado lo dispuesto en el último párrafo del artículo 8.4.3. de las Normas Urbanísticas del PGOU, se prohíbe el ejercicio de los Usos Pormenorizados conceptuados como Actividad Calificada, Industrial:

Ind 3. Industria 3

Alm 3. Almacén 3.

Para actividades industriales sujetas a la legislación de actividades calificadas y que lo estén con el índice alto en grado **5**.

SECCIÓN SEGUNDA. USOS DOTACIONALES

Artículo 10.- Uso Dotacional (D).

El uso global dotacional es el que se ejerce al servicio de las personas para proveerlas del disfrute y apropiación de ciertos beneficios sociales, tales como la educación, el cuidado de la salud, la asistencia social, la cultura u otros.

Artículo 11.- Uso de red viaria y aparcamientos.-

Es el destinado a viario de tránsito (RV) y a aparcamientos (AV), tanto si son de la red primaria como de la red secundaria.

Los aparcamientos de la red secundaria (SAV) se localizan en las zonas destinadas a aparcamiento de vehículos en la vía pública.

- Identificación.

Zona reservada como viario y aparcamiento en cumplimiento del Art. 17.2 de la LRAU.

- Régimen general de usos

1.- Uso dominante: viario y aparcamiento (RV + AV)

2.- Usos compatibles: infraestructuras y servicios públicos (ID)

3.- Usos incompatibles: todos los demás.

- Parcela mínima edificable: No se establece

- Parámetros de la edificación: No se permite edificación. Existe afección por la Ley del Transporte terrestre.

Artículo 12.- Uso de zonas verdes.

Comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre de la población desarrolladas en terrenos dotados de arbolado, jardinería y mobiliario urbano y que, a su vez, consigan la mejora de las condiciones medioambientales. Se distinguen los siguientes tipos de zonas verdes conforme al artículo 34 del RPCV.

- Identificación .

Son reservas de suelo previstas como dotación de zonas verdes, tanto de la red primaria, como de la red secundaria de las dotaciones públicas

- Régimen general de usos

- 1.- Uso dominante: Zonas verdes (ZV) (QL, JL, AL)
- 2.- Usos compatibles: Dotacional, excepto cementerio y depósito de residuos, viario peatonal, infraestructuras y servicios públicos urbanos y territoriales.
- 3.- Usos incompatibles: todos los demás y en particular los regulados por la normativa sobre actividades calificadas. Queda prohibida la instalación de centros de transformación en las zonas verdes.

- Parcela mínima edificable: No se establece.

- Parámetros de la edificación

- 1.- Modo de ordenación: por edificación separada de alineación de vial.
- 2.- Número máximo de plantas: 1.
- 3.- Altura de cornisa: 3 m., si bien ésta se podrá superar cuando instalaciones especiales lo requieran.
- 4.- Edificabilidad máxima: 0,1 m²/m².
- 5.- Ocupación máxima: 0,1 por ciento.
- 6.- Distancia mínima a lindes de parcela: no se determina.

Artículo 13.- Uso equipamiento.

Zona de equipamiento ecológico.

- Identificación.

Son terrenos destinados al uso de depuración de aguas residuales, ecoparque o similar.

- Régimen general de usos.

1. - Uso dominante: depuración de aguas residuales.

2. - Usos compatibles: los relacionados con instalaciones de depuración y vertido y almacén municipal.

3. - Usos incompatibles: todos los demás y, en particular, los previstos por la legislación de actividades calificadas.

- Parcela mínima edificable. No se establece.

- Parámetros de la edificación.

1. Modo de ordenación: edificación aislada.

2. Número máximo de plantas: 1.

3. Altura máxima de cornisa: 4 m.

4. Edificabilidad máxima: 0,5 m²t/m²s.

5. Ocupación máxima: cincuenta por ciento sobre parcela neta. No obstante, las instalaciones de depuración de aguas residuales podrán ocupar la totalidad de la parcela

Los vertidos a la Estación depuradora deberán cumplir las limitaciones que se establecen en el ANEXO V. Las instalaciones deberán tener un tratamiento que las aisle a fin de evitar contaminación acústica y olores molestos.

Artículo 14. Régimen de propiedad del suelo y cesiones.

1. Serán de cesión obligatoria y gratuita al municipio, a través de los oportunos trámites de gestión de las Unidades de Ejecución que el presente plan delimita, la totalidad de los suelos reservados para dotaciones públicas agrupados en el epígrafe “Suelos de dominio y uso público” de estas Normas Urbanísticas.

2. Conservarán régimen de titularidad privada de suelo el resto de terrenos del sector comprendidos en la calificación que, bajo el epígrafe “Suelos de dominio y uso privado” establecen estas Normas Urbanísticas.

Artículo 15. Reparcelación y derecho de los propietarios.

1. El presente plan parcial contiene delimitadas dos unidades de ejecución a ejecutar mediante el procedimiento de gestión indirecta a través de agente urbanizador previsto en la L.R.A.U., actuando de agente urbanizador el adjudicatario de la actuación integrada, aplicándose la reparcelación para un justo reparto de beneficios y cargas, y para retribuir al urbanizador la ejecución de la urbanización de la actuación, incluidas las conexiones exteriores de la misma. Todo ello de acuerdo a lo previsto en la L.R.A.U.

El aprovechamiento subjetivo en suelo urbanizable será el 90 por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre, conforme a la Ley 6/1998, de 13 de abril.

CAPITULO TERCERO. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN PARCIAL.

Artículo 16.-Condiciones de edificación de la zona de calificación "Industrial".

1. En la zona de calificación "Industrial", la edificación se ajustará a las ordenanzas particulares de la zona.
2. Se entenderá por "alineación exterior" el límite que marca la divisoria entre suelos de dominio público y de dominio privado.
3. La alineación exterior no podrá ser rebasada en ningún supuesto por ningún cuerpo de edificación.

Artículo 17.- Desarrollo del Plan Parcial.-

1. Podrán formularse estudios de detalle exclusivamente para las finalidades contempladas en el presente artículo, sujetos a las condiciones generales establecidas en la legislación urbanística, y en las NN.UU. del P.G.O.U. de Llíria, y con las limitaciones que se establecen en los apartados siguientes.
2. Los estudios de detalle deberán abarcar una o varias manzanas completas.
3. Podrá trasvasarse edificabilidad entre 2 ó más parcelas dentro de una misma manzana, que deberá ser aprobado con carácter previo por el Ayuntamiento de Llíria, y en todo caso deberá respetar la edificabilidad total asignada a las parcelas de la manzana.
4. En ningún caso, a través de estos estudios de detalle podrá incrementarse la edificabilidad global prevista por el plan parcial ni transformarse la edificabilidad industrial en edificabilidad residencial.

Artículo 18.- Unidad de ejecución. Gestión.-

1. Se delimitan dos unidades de ejecución, cuyo perímetro se grafía en los planos de ordenación.

2. Cada una de estas unidades de ejecución se desarrollará de manera unitaria y completa, en una sola fase, y de manera simultánea, sin perjuicio de la ejecución anticipada por alguna de ellas de las infraestructuras comunes.

3. Se podrán conceder licencias de obra y de actividad simultáneamente a la urbanización, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones, previa audiencia del Agente Urbanizador:

- Que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación.
- Que se hayan ejecutado la mayor parte de las obras de urbanización y pueda preverse que a la terminación de las mismas estarán en condiciones de funcionamiento los servicios urbanísticos.
- Que se cumplan los demás requisitos establecidos en el Art. 73.2 de la L.R.A.U.

4. En cuanto a la gestión de cada una de las dos unidades de ejecución definidas en el presente Plan Parcial las mismas fichas de gestión establecen las siguientes Condiciones de integración y de conexión de la Actuación:

Unidad de Ejecución A:

- Las redes de agua potable, alcantarillado, gas, electricidad y alumbrado correspondientes al vial que, situado en la Unidad A, contiene las instalaciones que deben dar servicio a la Unidad B, deberán ejecutarse y ser dimensionadas para dar servicio a las Unidades A y B.
- Así mismo, el suelo necesario para la urbanización y ejecución de dichas conexiones lo podrá gestionar y obtener la Unidad de Ejecución B.
- Le corresponde un 9,32 % de los costes de urbanización de la ejecución de la estación depuradora, de los elementos de conexión con la CV-35, así como el coste de la conexión de la nueva urbanización con los servicios públicos existentes.

Unidad de Ejecución B:

- Las redes de agua potable, alcantarillado, gas, electricidad y alumbrado correspondientes al vial que situado en la Unidad A, contiene las instalaciones que deben dar servicio a la Unidad B, deberán ejecutarse y ser dimensionadas para dar servicio a las Unidades A y B.
- Así mismo, el suelo necesario para la urbanización y ejecución de dichas conexiones lo podrá gestionar y obtener la Unidad de Ejecución B.
- Le corresponde un 90,68 % de los costes de urbanización de la ejecución de la estación depuradora, de los elementos de conexión con la CV-35 así como el coste de la conexión de la nueva urbanización con los servicios públicos existentes.

El modo en el que deberán gestionarse y ejecutarse los elementos a que se refieren las fichas de gestión será el siguiente:

1º.- Cada unidad de ejecución deberá ejecutar los elementos que estén situados en su ámbito de actuación.

2º.- El pago de los costes de urbanización de la red primaria adscrita al sector, de la ejecución de la estación depuradora y de los elementos de conexión con la CV-35, serán liquidados por cada una de las unidades de ejecución en la proporción fijada (U.E. A: 9'32%, U.E. B: 90'68 %).

Asimismo, el pago del coste causado por el sobredimensionamiento del vial que, situado en la Unidad A, contiene las instalaciones que deben dar servicio a la unidad B, caso de que se ejecute por la unidad A, será abonado por la unidad B.

Para ello, el urbanizador de cada una de las unidades de ejecución, respecto de los elementos mencionados podrá optar entre:

A.- Repercutir el porcentaje fijado del coste de la obra al urbanizador de la otra unidad de ejecución por el procedimiento de cuotas de urbanización. Dichas cuotas deberán ser liquidadas por el urbanizador en los plazos reglamentarios con independencia de que, a su vez, se hayan liquidado cuotas de urbanización en el ámbito de su unidad.

B.- Solicitar del Ayuntamiento el establecimiento de un canon de urbanización para el pago de dichos elementos.

Artículo 19.- Proyecto de urbanización.-

1. Las unidades de ejecución del plan parcial serán objeto de proyecto de urbanización unitario en cada unidad. Estos Proyectos contemplarán la urbanización de la totalidad de los sistemas locales e infraestructuras.

2. Las fases de ejecución podrán abarcar zonas específicas de cada unidad de ejecución (con un mínimo de una manzana completa) o bien, puede entenderse que cada uno de los capítulos del presupuesto del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución constituye, en sí mismo, una fase de obras, especialmente a efectos de constitución de garantías para la ejecución de la obra de urbanización. Ejecutada una fase, esta garantía podrá ser, automáticamente, aplicable a la fase siguiente siempre que su importe cubra totalmente el coste de la misma. Admitiéndose la recepción parcial de las obras así ejecutadas.

3. La urbanización de los suelos de dominio privado destinados a espacios libres, áreas peatonales, viario y zonas deportivas se llevará a cabo a través de los proyectos de edificación correspondientes que contendrán las necesarias previsiones a este fin.

4. Será en todo caso de aplicación lo previsto en el artículo 67 de la L.R.A.U., tanto en lo referente a obligaciones del urbanizador como en lo relativo a la exigencia del reintegro de los gastos de instalación de las redes de suministro con cargo a las empresas que prestasen los servicios, salvo la parte correspondiente a las acometidas de la actuación. Se entienden como acometidas propias de la actuación las acometidas a las parcelas, privadas o de dominio público, efectuadas desde las nuevas redes que discurren por viales públicos. Todo ello sin perjuicio de las previsiones que específicamente establezca la reglamentación del correspondiente servicio. En particular, y por lo que se refiere al

abastecimiento de agua potable, el derecho de reintegro quedará supeditado a lo que se establezca en el nuevo Plan Director de Abastecimiento de Agua Potable.

5. Los proyectos de urbanización que desarrollen el presente plan parcial respetarán las secciones viarias definidas en el mismo, aunque podrán reajustar parámetros como radios de giro, diseño de isletas y encuentros de calles, etc., en función de la topografía y rasantes definitivas.

TITULO TERCERO. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO PRIMERO. CONDICIONES GENERALES

Artículo 20. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas

1. Para la ejecución de las obras de infraestructura previstas en los proyectos de urbanización, se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Liria.

2. Las condiciones técnicas para alcanzar la condición jurídica de solar serán las definidas en la LRAU y en las Normas Urbanísticas del Plan General, debiendo basarse en el diseño de planta viaria propuesto en el presente plan parcial, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo. 18.4 de estas Ordenanzas.

Artículo 21. Condiciones comunes a las zonas de calificación

Para todas las zonas de calificación establecidas en el artículo 5 de las presentes Ordenanzas, con excepción de las zonas "Industrial" y "Dotacional", se aplicarán las normas de edificación, volumen y uso definidas en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Liria para las calificaciones equivalentes. En las zonas de calificación "Industrial" y "Dotacional" se aplicará el régimen de usos definido pormenorizadamente en el presente plan parcial.

CAPITULO SEGUNDO: CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS Y DE LA EDIFICACION EN LA ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA INDUSTRIAL AISLADA (INA)

Artículo 22. Forma y Dimensiones de la Parcela Mínima Edificable

Parcela mínima edificable:

Definida por las siguientes condiciones de dimensiones y forma:

Las parcelas industriales cumplirán las siguientes condiciones:

- Frente a carretera de Casinos: (manzanas M6, M8, M9, M10, M11, M12, M13 y M14), parcelas mayores de 5.000 m² en las que se inscriba un diámetro mínimo de 50 m.

- En carretera de Alcublas (manzanas M1, M2, M3, M4, M5, M17, M18, M19, M20, M21 y M22): parcelas mayores de 2.000 m² en las que se inscriba un diámetro mínimo de 20 m.

La parcela mínima en cada caso deberá cumplir las condiciones señaladas para cada tipo o área y la forma de la parcela será tal que puede inscribirse en ella un círculo tangente con la alineación de calle y de diámetro el ancho mínimo de la fachada, y que sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la misma.

Artículo 23. Parámetros de la Edificación. a) Modo de Ordenación: Edificación Aislada en Parcela.

Lindes

- Distancia mínima al linde frontal: La edificación se situará aislada en cada parcela con una distancia de la edificación al linde frontal de 5m en parcelas de 5000 m² y 3 m en parcelas de 2000 m².

- Distancia mínima al resto de lindes: La edificación se situará aislada en cada parcela con una distancia de la edificación a los lindes o a otras construcciones de 3 m, en todos los casos. No obstante, previo acuerdo notarial entre propietarios de parcelas colindantes, se podrá disponer la edificación adosada al lindero correspondiente.

Índice de edificabilidad neto:

El índice de edificabilidad neto será el que corresponde a dividir el techo total edificable de uso industrial entre la superficie de cada parcela, conforme se determina en el plano de Régimen Urbanístico para cada manzana y en todos los casos esta será la edificabilidad total, por todos los usos a que se destinen todos los edificios a construir en cada parcela y será igual a la suma de las edificaciones parciales de cada uso distinto.

Coeficiente de ocupación:

La ocupación máxima de la edificación en cada parcela será como máximo del 75%.

Altura máxima reguladora:

La altura máxima de cornisa de la edificación será como máximo 10,00 metros, en dos plantas de edificación destinadas a oficinas también en los casos de naves de una sola planta. La cumbre no podrá situarse a más de cuatro metros por encima de la altura de cornisa

Se permitirá la construcción de un primer cuerpo de edificación con dos plantas y uso de exposiciones, oficinas, comedores y servicios complementarios, con una profundidad de 15 m y a continuación la propia nave industrial en una o dos plantas, según la actividad a desarrollar.

La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse en ningún caso, a menos de 3,80 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros.

Altura máxima total:

Las cubiertas inclinadas se realicen por encima de la máxima altura de cornisa, la cumbrera no podrá situarse a más de cuatro metros por encima de la misma.

La altura máxima total prevista en cada área de ordenanza sólo puede sobrepasarse por los elementos o instalaciones necesarios, como chimeneas, torres de recuperación, silos, depósitos por gravedad y otras similares, quedando condicionado a que por sus características sea realmente preciso realizarlas y ello sirva directa e inmediatamente al fin industrial que se pretende implantar o a la actividad que se ejerza y hasta el límite que se considere técnicamente aceptable en cada caso para evitar distorsiones estéticas.

Cuerpos volados:

No se permiten cuerpos salientes sobre la alineación exterior.

Lliria , abril 2004

POR EL EQUIPO REDACTOR