

MUNICIPIOS

Ayuntamiento de Moncada

2024/08758 Anuncio del Ayuntamiento de Moncada sobre la aprobación definitiva de la modificación del Plan Parcial del Sector "Ampliación del Polígono Industrial Moncada III (SUHI-2)".

ANUNCIO

El Ayuntamiento de Moncada, en sesión plenaria extraordinaria y urgente celebrada el día 10 de junio de 2024, adoptó el acuerdo que en su parte dispositiva dice lo siguiente:

Primero. Aprobar definitivamente la Modificación del Plan Parcial del Sector "Ampliación del Polígono Industrial Moncada III (SUHI-2)" con las modificaciones resultantes del informe técnico municipal y de los informes sectoriales emitidos que obran en el expediente.

Segundo. Tramitar la inscripción de la Modificación del Plan Parcial del Sector "Ampliación del Polígono Industrial Moncada III (SUHI-2)" en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, de forma telemática a través de la Plataforma Urbanística Digital, de conformidad con el artículo 2.2 del Decreto 65/2021, de 14 de mayo, del Consell y con el artículo 61.2 del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio.

Tercero. Publicar el presente Acuerdo de aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia a los efectos de su entrada en vigor, de conformidad con el artículo 61.2 del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio. Asimismo, estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento <https://moncada.sedipualba.es>.

De conformidad con lo previsto en el artículo 57.8 del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, la Modificación del Plan Parcial del Sector "Ampliación del Polígono Industrial Moncada III (SUHI-2)" entrará en vigor a los 15 días de su publicación.

Seguidamente se publica el acuerdo integro y las normas urbanísticas.

VER ANEXO

Contra el acuerdo transcrito anteriormente, que es definitivo en vía administrativa, se puede interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el plazo de dos meses contados del día siguiente a la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia. Todo esto sin perjuicio que se pueda ejercitar cualquier otro recurso o acción que proceda.





Moncada, a 18 de junio de 2024. —La alcaldesa, Amparo Orts Albiach.





FIRMADO POR

El Secretario accidental de Ayuntamiento de Moncada
Paco Cervera Pinazo
14/06/2024



FIRMADO POR

La Alcaldesa de Ayuntamiento de Moncada
14/06/2024



**Ajuntament
de Moncada**

NIF: P4617300A

Secretaría General

Expediente 1875756R

D. FRANCISCO JOSE CERVERA PINAZO , SECRETARIO ACCTAL DEL AYUNTAMIENTO DE MONCADA

CERTIFICO: Que el Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria y urgente celebrada el día 10 de junio de 2024, adoptó el siguiente acuerdo:

3.- EXPEDIENTE 1704403C: APROBACIÓN DEFINITIVA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL MONCADA III (SUHI-2)

Visto el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo y Desarrollo Sostenible, en sesión celebrada el día 06 de junio de 2024, se eleva al Pleno del Ayuntamiento para consideración y votación la propuesta de acuerdo, cuyo tenor literal es el siguiente:

“Visto que en fecha 7 de agosto de 2023 (Nº de entrada 7.492/2023) se presentó una primera versión de la Modificación del Plan Parcial del Sector “Ampliación del Polígono Industrial Moncada III (SUHI-2)” como borrador de la Modificación del Plan Parcial, acompañado de Documento Inicial Estratégico, del Estudio de Integración Paisajística y demás documentación complementaria, solicitándose el inicio del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégico, en cumplimiento del art. 50 del TRLOTUP.

Visto que por Providencia de Alcaldía de fecha 1 de septiembre de 2023, se dio curso a la anterior solicitud y se procedió a solicitar los informes sectoriales correspondientes a las Administraciones y Departamentos competentes, que una vez emitidos se han incorporado el expediente.

Visto que la Junta de Gobierno Local, en calidad de órgano ambiental y territorial municipal (por delegación expresa de la Alcaldía mediante Resolución número 1247/2023 de 30 de junio), en sesión celebrada el 14 de diciembre de 2023, acordó emitir Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable.

Visto que en fecha 20 de diciembre de 2023 (Nº de entrada 12314/2023) se presentó la Versión Inicial de la Modificación del Plan Parcial del Sector “Ampliación del Polígono Industrial Moncada III (SUHI-2)”, que incorpora las condiciones y modificaciones derivadas del Informe Ambiental y Territorial Estratégico.

*Visto que por Resolución de la Alcaldía nº 31 de fecha 10 de enero de 2024, se acordó:
Aprobar inicialmente la Versión Inicial de la Modificación del Plan Parcial del Sector “Ampliación del Polígono Industrial Moncada III (SUHI-2)”, que incorpora las condiciones y modificaciones derivadas del Informe Ambiental y Territorial Estratégico, presentado en fecha 20 de diciembre de 2023 (Nº de entrada 12314/2023).*

Someter la Versión Inicial de la Modificación del Plan Parcial del Sector “Ampliación del Polígono Industrial Moncada III (SUHI-2)” a consulta de los organismos afectados, con petición de los informes exigibles de acuerdo con la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos afectadas.

Abrir un período de información pública de 45 días, publicándose anuncios en el Diario Oficial de la Comunitat Valenciana (DOGV nº 9771, de fecha 22 de enero de 2024) y en un diario de amplia



AJUNTAMENT DE MONCADA

Código Seguro de Verificación: JYAA AEC9 K7T9 MNMR P4HQ

3.- EXPEDIENTE 1704403C APROBACIÓN DEFINITIVA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR AMPLIACIÓN DE - SEFYCU 5220976

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://moncada.sedipualba.es/>





FIRMADO POR

El Secretario accidental de Ayuntamiento de Moncada
Paco Cervera Pinazo
14/06/2024



Ajuntament
de Moncada

NIF: P4617300A

Secretaría General

Expediente 1875756R

difusión (Diario El Levante, de fecha 3 de febrero de 2024), estando a disposición de los interesados en la sede electrónica del Ayuntamiento.

Visto que se han solicitado informes a los siguientes Organismos de las Administraciones y Concesiones de Servicios Públicos:

- 1) Entidad Pública de Saneamiento de Aguas Residuales. **Epsar** recibido en fecha 13 de mayo de 2024
- 2) **Diputación Provincial. Servicio de Planificación y Proyectos** recibido en fecha 02 de febrero de 2024.
- 3) Consellería de Cultura y Deporte. Dirección **General de Patrimonio Cultural**, recibido en fecha 16 de mayo de 2024.
- 4) Consellería de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio. Sección Forestal. **Unidad de Vías Pecuarias**, recibido en fecha 06 de marzo de 2024.
- 5) **Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana**, recibido en fecha 03 de abril de 2024.
- 6) Abastecimiento de Agua y Saneamiento (Alcantarillado): **AGUAS DE VALENCIA**, recibido en fecha 28 de febrero de 2024.
- 7) Recogida de Residuos Sólidos Urbanos: **FOVASA**.
- 8) Consellería de Innovación, Industria, Comercio y Turismo. Subdirección General de Industria. Servicios de Planificación y Promoción Industrial (**IVACE**), recibido en fecha 20 de marzo de 2024.
- 9) Consellería de Innovación, Industria, Comercio y Turismo. **Servicio Territorial de Industria**, recibido en fecha 20 de marzo de 2024.
- 10) Consellería de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio. **Dirección General de Urbanismo**, recibido en fecha 27 de marzo de 2024.
- 11) Por la modificación de las zonas verdes, en aplicación del art. 61.1.d) del TRLOTUP: **Consell Jurídic Consultiu** recibido en fecha 15 de febrero de 2024.

Visto que es de aplicación el artículo 55, apartado 4, párrafo segundo del TRLOTUP respecto de los informes que no se emitan de forma escrita en el plazo legalmente establecido.

*Visto que por la minoración de plazas de aparcamiento, en aplicación del Anexo IV.III.6.3 del TRLOTUP: se ha solicitado a la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio, a través de la Dirección General de Urbanismo, la **resolución prevista en el Anexo IV.III.6.3 del TRLOTUP**, previo informe favorable de la consellería competente en industria, recibido en fecha 23 de mayo de 2024.*

Visto que no se han presentado alegaciones.

Visto que en fecha 23 de mayo de 2024 se ha emitido informe por el Arquitecto municipal en el que consta como se toman en consideración los informes recibidos y las modificaciones que, en su caso, se han introducido en la Versión Inicial de la Modificación del Plan Parcial del Sector "Ampliación del



FIRMADO POR

La Alcaldesa de Ayuntamiento de Moncada
14/06/2024



AJUNTAMENT DE MONCADA

Código Seguro de Verificación: JYAA AEC9 K7T9 MNMR P4HQ

3.- EXPEDIENTE 1704403C APROBACIÓN DEFINITIVA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR AMPLIACIÓN DE - SEFYCU 5220976

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://moncada.sedipualba.es/>

Pág. 2 de 4





FIRMADO POR

El Secretario accidental de Ajuntament de Moncada
Paco Cervera Pinazo
14/06/2024



FIRMADO POR

La Alcaldesa de Ajuntament de Moncada
14/06/2024



Ajuntament
de Moncada

NIF: P4617300A

Secretaría General

Expediente 1875756R

Polígono Industrial Moncada III (SUHI-2)", tanto las derivadas directamente de dichos informes sectoriales como de lo informado por el técnico municipal.

Visto que en fecha 24 de mayo de 2024 se ha emitido informe propuesta por la Responsable de Urbanismo y Planeamiento e informe de secretaría en el que consta que se ha seguido el trámite legalmente establecido.

Visto que en fecha 03 de junio de 2024 (N.º de entrada 5791/2024) se emite resolución por parte de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio, dando la conformidad previa a la minoración de estándares urbanísticos en la Modificación del Plan Parcial del Sector Ampliación del Polígono Industrial Moncada III (SUHI-2) de Moncada, con la condición de que la minoración "no podrá superar el 50% de las plazas de aparcamiento en el conjunto del Sector SUHI-2. A estas plazas se le añadirán las de aparcamiento de vehículos pesados que los proyectos de edificación justifiquen como necesarias."

Visto que en fecha 04 de junio de 2024 se ha emitido informe por el Arquitecto municipal en el que se indica que en fecha 03 de junio de 2024 (N.º de entrada 5807/2024) se presenta documento ajustado a los condicionantes de la MPP SUHI-2 impuestos en la resolución de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio.

Considerando que es de aplicación:

El Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio.

El Decreto 65/2021, de 14 de mayo, del Consell, de regulación de la Plataforma Urbanística Digital y de la presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial.

La Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

El Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local aprobado por el Real Decreto Legislativo de 781/1986, de 18 de abril.

El Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre.

Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la Legislación aplicable, procediendo su aprobación definitiva por el Pleno de este Ayuntamiento, de conformidad con el artículo 61.1.d) del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, y el artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, por otro lado, de conformidad con el artículo 47.2 de esta misma norma, el acuerdo plenario debe adoptarse por mayoría absoluta.

Por ello, teniendo en cuenta el informe emitido por el Arquitecto municipal de fecha 23 de mayo de 2024 y de fecha 04 de junio de 2024, el informe propuesta de la Responsable de Urbanismo y



AJUNTAMENT DE MONCADA

Código Seguro de Verificación: JYAA AEC9 K7T9 MNMR P4HG

3.- EXPEDIENTE 1704403C APROBACIÓN DEFINITIVA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR AMPLIACIÓN DE - SEFYCU 5220976

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://moncada.sedipualba.es/>

Pág. 3 de 4





FIRMADO POR

El Secretario accidental de Ajuntament de Moncada
Paco Cervera Pinazo
14/06/2024



FIRMADO POR

La Alcaldesa de Ajuntament de Moncada
14/06/2024



Ajuntament
de Moncada

NIF: P4617300A

Secretaría General

Expediente 1875756R

Planeamiento de fecha 24 de mayo de 2024 y de fecha 04 de junio de 2024 y el informe de secretaría de fecha 24 de mayo de 2024 se propone la adopción del siguiente:

ACUERDO

Primero. Aprobar definitivamente la Modificación del Plan Parcial del Sector "Ampliación del Polígono Industrial Moncada III (SUHI-2)" con las modificaciones resultantes del informe técnico municipal y de los informes sectoriales emitidos que obran en el expediente.

Segundo. Tramitar la inscripción de la Modificación del Plan Parcial del Sector "Ampliación del Polígono Industrial Moncada III (SUHI-2)" en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, de forma telemática a través de la Plataforma Urbanística Digital, de conformidad con el artículo 2.2 del Decreto 65/2021, de 14 de mayo, del Consell y con el artículo 61.2 del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio.

Tercero. Publicar el presente Acuerdo de aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia a los efectos de su entrada en vigor, de conformidad con el artículo 61.2 del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio. Asimismo, estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento <https://moncada.sedipualba.es>

De conformidad con lo previsto en el artículo 57.8 del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, la Modificación del Plan Parcial del Sector "Ampliación del Polígono Industrial Moncada III (SUHI-2)" entrará en vigor a los 15 días de su publicación"

Tras el debate, que se reproduce en su integridad en el Diario de Sesiones, el Ayuntamiento Pleno, por **20 votos a favor (7 PSOE, 5 PP, 4 Compromís, 3 Vox y 1 Ciudadanos)** estima la propuesta trascrita en sus propios términos.

Y para que conste y a los efectos oportunos, expido el presente con el Visto Bueno de la sra. Alcaldesa, haciendo la advertencia de que la presente se emite antes de ser aprobada el acta que la contenga, de acuerdo a lo previsto en el art. 206 del Real Decreto 2568/86, de 28 de noviembre.



AJUNTAMENT DE MONCADA

Código Seguro de Verificación: JYAA AEC9 K7T9 MNMR P4HQ

3.- EXPEDIENTE 1704403C APROBACIÓN DEFINITIVA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR AMPLIACIÓN DE - SEFYCU 5220976

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://moncada.sedipualba.es/>

Pág. 4 de 4



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL "AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL MONCADA III (SUHI-2)":
"CENTRAL LOGÍSTICA" (MONCADA) – Versión Final

NORMAS URBANÍSTICAS REFUNDIDAS

PREÁMBULO

De conformidad con el Art. 40 del TRLOTUP las normas urbanísticas del Plan Parcial regulan las determinaciones de la ordenación pormenorizada de su ámbito, y en concreto:

- a) Usos específicos y tipología, por remisión al Reglamento de Zonas Urbanísticas, o en caso de particularidades específicas del municipio, los derivados de las mismas.*
- b) Ordenación de volúmenes, altura y número de plantas construibles sobre o bajo rasante y demás determinaciones definitorias de la edificación y su situación en la parcela.*
- c) Parcelación de los terrenos o régimen para parcelarlos en función de la zona de ordenación definida.*
- d) Elementos y reservas de suelo dotacional propio de la red secundaria.*
- e) Régimen urbanístico del suelo con relación a los estudios de detalle y Proyectos de Urbanización.*
- f) Otras determinaciones propias del régimen específico del ámbito.*

TITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO 1: NATURALEZA, ÁMBITO, VIGENCIA Y PUBLICIDAD

Art. 1.1.1. Ámbito

El ámbito de aplicación de estas ordenanzas abarca la totalidad del sector de suelo urbanizable de uso industrial, Sector "Ampliación Polígono Industrial Moncada III (SUHI-2), clasificado por la Homologación Parcial Modificativa del mismo nombre del Plan General de Moncada.

Art. 1.1.2. Naturaleza



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL "AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL MONCADA III (SUHI-2)":
"CENTRAL LOGÍSTICA" (MONCADA) – Versión Final

Las disposiciones contenidas en las normas urbanísticas y resto de documentos del Plan Parcial, son de aplicación en el ámbito del citado sector, cuya delimitación se dibuja en los planos integrantes del presente documento.

Particulares y Administración quedan obligados al cumplimiento de las determinaciones contenidas en el Plan Parcial y de los instrumentos de planeamiento de desarrollo que se pudieran aprobar de acuerdo con dichas determinaciones.

Forman parte del Plan Parcial los documentos siguientes:

A.- Parte sin eficacia normativa.

a) Documentos de información: memoria y planos.

b) Memoria justificativa.

B.- Parte con eficacia normativa.

a) Normas urbanísticas.

b) Planos de ordenación.

En defecto de norma directamente aplicable, prevalecerán las determinaciones del plan general, los fundamentos del Plan Parcial expresados en la memoria justificativa, los de la legislación urbanística y sectorial vigente y los principios generales del derecho.

La legislación urbanística vigente en el momento de la redacción de la presente Modificación de Plan Parcial está constituida, básicamente, por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (D.O.G.V. n.º 9.129, de 16 de julio de 2021), en adelante, TRLOTUP.

Art. 1.1.3. Vigencia

El Plan Parcial tendrá vigencia indefinida, será inmediatamente ejecutivo desde la publicación del contenido del acuerdo de su aprobación definitiva, pero solo en lo que se refiere a la legitimación de expropiaciones para ejecutar las obras públicas previstas, así como a la clasificación del suelo y la sujeción de éste a las normas legales de ordenación de directa aplicación.

La plena entrada en vigor se producirá a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria, con transcripción de las presentes normas urbanísticas.

Art. 1.1.4. Modificación del Plan Parcial

La modificación del Plan Parcial se realizará según lo dispuesto en el Art. 67 y en el apartado III.8 del Anexo IV del TRLOTUP o legislación urbanística que lo sustituya.

No constituyen causas de modificación del Plan Parcial las siguientes circunstancias:

- La precisión o ajuste de límites efectuada según lo dispuesto en estas normas urbanísticas.*



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL "AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL MONCADA III (SUHI-2)":
"CENTRAL LOGÍSTICA" (MONCADA) – Versión Final

- *La complementación o adaptación de las determinaciones del Plan Parcial realizada mediante estudio de detalle redactado en desarrollo del Plan Parcial.*
- *No será necesaria la modificación del Plan Parcial para la adición de nuevos viarios de dominio privado, complementarios de la red viaria básica del Plan y exigidos por la ordenación de parcela que establezcan los proyectos de edificación o los Estudios de Detalle que, en su caso, se redacten.*

En el supuesto de modificación del Plan Parcial de modo que se afecte a la estructura del viario o disposición de parcelas dotacionales, será necesario llevar a cabo una adaptación del Proyecto de Reparcelación.

Art. 1.1.5. Precisión o ajuste de límites.

La delimitación de las superficies de los ámbitos de planeamiento de desarrollo, de gestión, zonas o dotaciones, podrán precisarse respectivamente, cuando se trate de ajustes a alineaciones de edificaciones existentes, características topográficas del terreno, mayor precisión de la cartografía disponible, presencia de restos arqueológicos, arbolado, vegetación u otros elementos naturales o artificiales de interés que justifiquen el ajuste; pudiendo realizarse directamente en los documentos de desarrollo del plan parcial, sin necesidad de tramitar una modificación de plan parcial, de acuerdo con el artículo 1.1.4 de estas normas.

La precisión de límites cumplirá las siguientes condiciones:

- *Mantendrá sensiblemente la forma de las determinaciones gráficas.*
- *No producirá diferencias absolutas de la superficie delimitada superiores al cinco por cien (5%).*
- *No disminuirá la funcionalidad de la red viaria.*

Art. 1.1.6. Edificios y usos anteriores al Plan Parcial.

Los edificios e instalaciones realizados antes de la aprobación definitiva del Plan Parcial, que resultaren disconformes con éste, se consideran fuera de ordenación, en los términos establecidos por los Art. 206 y 227 del TRLOTUP o legislación urbanística que lo sustituya.

Art. 1.1.7. Publicidad.

Los documentos integrantes del Plan Parcial serán públicos pudiendo cualquier persona en todo momento consultarlos e informarse de los mismos y obtener copia de ellos en el Ayuntamiento.

El Ayuntamiento informará por escrito, con carácter informativo no vinculante, del régimen urbanístico aplicable a una finca, de la unidad de ejecución o del sector según las determinaciones del Plan Parcial. No obstante, a petición de los interesados y en el plazo de un mes el Ayuntamiento expedirá Cédula de Garantía Urbanística para las parcelas



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL "AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL MONCADA III (SUHI-2)":
"CENTRAL LOGÍSTICA" (MONCADA) – Versión Final

edificables según las determinaciones del Art. 246 del TRLOTUP o legislación urbanística que lo sustituya.

La transmisión de fincas no modificará la situación del titular de las mismas respecto de los deberes establecidos por la legislación urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución derivados de la misma. El nuevo titular quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en sus derechos y deberes urbanísticos, así como en los compromisos que éste hubiera adquirido con la Administración urbanística competente y hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales compromisos se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real.

En las enajenaciones de terrenos, deberá hacerse constar en el correspondiente título.

- *Si se trata de terrenos no edificables o con edificaciones fuera de ordenación según el planeamiento aplicable, su expresa situación a estos efectos.*
- *Si se trata de terrenos en proceso de urbanización, los compromisos aún pendientes que el propietario hubiere asumido en orden a la misma.*

La infracción de cualquiera de las anteriores disposiciones facultará al adquirente para rescindir el contrato en el plazo de un año a contar desde la fecha de su otorgamiento y para exigir indemnización por los daños y perjuicios que se le hubieren irrogado.

Los notarios y registradores de la propiedad exigirán, para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras de declaración de obra nueva terminada, que se acredite el otorgamiento de la preceptiva licencia y la expedición por el técnico competente de la certificación de finalización de la obra conforme al proyecto objeto de la misma.

Para autorizar e inscribir escritura de obra nueva en construcción, a la licencia de edificación se acompañará certificación expedida por técnico competente de que la descripción de la obra nueva se ajusta al proyecto para el que se obtuvo licencia. En este caso, el propietario deberá hacer constar la terminación mediante acta notarial que incorporará la certificación de finalización de la obra antes mencionada.

La licencia y las certificaciones se testimoniará en las correspondientes escrituras.

CAPITULO 2: DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

Art. 1.2.1. Competencia.

El desarrollo del Plan Parcial corresponde al Ayuntamiento y demás entidades urbanísticas, en la esfera de sus respectivas competencias, sin perjuicio de la participación de los particulares, en la forma regulada en la normativa urbanística vigente y en las presentes normas urbanísticas.

Art. 1.2.2. Normativa de aplicación.

El desarrollo del Plan Parcial mediante instrumentos de planeamiento y de gestión, el contenido y determinaciones de los mismos, y el procedimiento para su



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL "AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL MONCADA III (SUHI-2)":
"CENTRAL LOGÍSTICA" (MONCADA) – Versión Final

formulación, elaboración y aprobación, se regirá por lo dispuesto en la normativa urbanística vigente y en estas normas urbanísticas.

Art. 1.2.3. Estudios de detalle.

1.- Las condiciones generales establecidas en el artículo 2.12. del Plan General de Moncada para la redacción de los Estudios de Detalle, serán de aplicación subsidiaria en lo no previsto en las presentes condiciones particulares y en lo que no contradiga a las mismas.

2.- Los Estudios de Detalle tienen por objeto desarrollar el plan, de acuerdo con el contenido del artículo 41 del TRLOTUP o legislación urbanística que lo sustituya, reajustando o estableciendo alineaciones y redistribuyendo la edificabilidad asignada por el planeamiento, sin aumentarla en ningún caso.

Podrán completar el sistema de comunicaciones definido por el plan, con aquellas vías incluidas en el dominio privado, que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta establezca el propio Estudio de Detalle.

3.- Las áreas en las que es posible la formulación de Estudios de Detalle incluyen la totalidad de las manzanas del Sector.

4.- Se establecen los siguientes supuestos específicos para la formulación de Estudios de Detalle, sin perjuicio de la aplicación de los supuestos generales previstos en la regulación del Plan General y en la legislación urbanística vigente. Estos supuestos concretos son:

4.1.- Podrán ordenar los volúmenes edificables de los sistemas de equipamientos e infraestructuras y servicios, de acuerdo con lo previsto en las Normas Urbanísticas, así como ajustar el emplazamiento de los sistemas de equipamientos e infraestructuras y servicios, sin modificación de la superficie de las dotaciones afectadas, cuando así se requiera por exigencias de su funcionamiento o resulte conveniente por razones de parcelación.

4.2. Subdivisión de manzanas para obtener otras de superficie menor. Los nuevos viales resultantes, ejecutados con cargo al promotor del Estudio de Detalle, tendrán la anchura mínima indicada por el TRLOTUP, o normativa que la sustituya, y tendrán la calificación de suelo dotacional. La edificabilidad correspondiente a los viales antes mencionados se trasladará proporcionalmente a las nuevas manzanas resultantes.

4.3. Incremento del número de plantas, hasta alcanzar un máximo de 8 plantas máximo total, respecto del establecido con carácter general en las condiciones particulares de la calificación urbanística Industrial (IND-1) e Industrial-Logístico (IND-2), que sólo será aplicable para la implantación de un uso hotelero, de oficinas o dotacional privado. Las distancias mínimas a los lindes de la parcela serán de un tercio de la altura máxima de cornisa con un mínimo de 5,00 m.

4.4. En la manzana 3 se permitirá alcanzar hasta 10 plantas para posibilitar la construcción de hitos arquitectónicos o edificios singulares de relevancia urbanística.

4.5. La altura de cornisa en cada caso será la regulada en los artículos 3.4.3.3.b y 3.4.3.3.b y 3.5.3.3.b de las presentes Normas.

4.6 Las reglas del presente artículo serán también de aplicación a cualquiera de las parcelas calificadas como dotacional público.



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL "AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL MONCADA III (SUHI-2)":
"CENTRAL LOGÍSTICA" (MONCADA) – Versión Final

Art. 1.2.4. Parcelaciones.

1. *Las parcelaciones están sujetas a previa licencia municipal, salvo en los supuestos previstos en Art. 247 del TRLOTUP o legislación urbanística que lo sustituya.*
2. *Son indivisibles:*
 - a) *Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas para cada zona, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca, sin perjuicio de la facultad de establecer parcelas inferiores mediante estudios de detalle, en los términos establecidos en las ordenanzas de zona de estas normas urbanísticas.*
 - b) *Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima para cada zona, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el párrafo anterior.*
 - c) *Las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construible, cuando se edificará la correspondiente a toda la superficie de suelo, o, en el supuesto de que edificare la correspondiente solo a una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.*

Art. 1.2.5.- Proyectos de urbanización.

1. *Los proyectos de urbanización definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por el Plan Parcial. Se redactarán con precisión suficiente para poder ser ejecutados bajo la dirección de técnico distinto a su redactor.*

La unidad de ejecución del Plan Parcial será objeto de un único Proyecto de Urbanización, que podrá contener varias fases de ejecución. Este Proyecto contemplará la urbanización de la totalidad de los terrenos dotacionales públicos incluidos en la unidad de ejecución (red viaria, zonas verdes e infraestructuras), así como, en su caso, la reurbanización del ámbito de conexiones exteriores para la conexión de los viales interiores al Sector con las infraestructuras viarias exteriores existentes.

2. *Todas las obras públicas previstas en el Plan Parcial exigirán para poder ser ejecutadas la elaboración de un proyecto de urbanización, su aprobación administrativa, de acuerdo con el artículo 182 del TRLOTUP o norma que lo sustituya, y la publicación de ésta en el Boletín Oficial de la Provincia.*
3. *Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan Parcial, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras. A estos efectos, podrán rediseñar las secciones viarias previstas en el Plan Parcial o reajustar el diseño del viario para adaptarlo a la realidad del terreno o para una mejor funcionalidad viaria.*

Si la adaptación supone alterar determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o la edificación, debe legitimarse tramitando una modificación de planeamiento,



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL "AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL MONCADA III (SUHI-2)":
"CENTRAL LOGÍSTICA" (MONCADA) – Versión Final

cuando no pudiera efectuarse la misma mediante un estudio de detalle o no estuvieran amparadas por lo previsto en el primer párrafo del presente apartado, por las tolerancias señaladas en el artículo 1.1.5, o por la posibilidad de ajustar las parcelas de infraestructuras-servicio urbano de titularidad privada (SQI) reguladas en el artículo 3.5.1, ambos de las presentes normas urbanísticas.*

4. *En ningún caso los proyectos de urbanización contendrán determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.*
5. *El proyecto de urbanización deberá integrar la perspectiva de género en su redacción, en particular, en los siguientes aspectos:*

a) *Accesibilidad universal*

El diseño de los elementos integrados en los espacios públicos deberá justificar el cumplimiento de la normativa en materia de movilidad y accesibilidad en el medio urbano vigente en la Comunidad Valenciana.

b) *Iluminación*

El Proyecto de urbanización deberá garantizar la seguridad de los espacios públicos en los itinerarios nocturnos, con iluminación adecuada y ausencia de barreras físicas y visuales; a tal efecto incorporará los cálculos y justificaciones necesarias en relación a la iluminación, en especial en los recorridos peatonales empleados como itinerario de la red de espacios comunes para la vida cotidiana.

c) *Señalización urbana*

- Señalización urbana igualitaria: se utilizará un lenguaje inclusivo y no discriminatorio en la iconografía que sirva de base a la señalética del proyecto de urbanización, erradicando el uso de imágenes estereotipadas en cualquier elemento urbano de la ciudad.

- Se recomienda, el uso de una señalización adaptada a personas con especiales necesidades de comprensión cognitiva, para facilitar la orientación en la zona.

6. *Se recomienda la valoración de la potencia eléctrica necesaria estimada a fin de prever los espacios necesarios para dotación de instalaciones de suministro eléctrico y su posible crecimiento. Así como permitir la existencia de dotación energética en las parcelas industriales con el fin de suministro a las propias parcelas.*
7. *Deberá acreditar que va a disponerse de suficiente espacio para la incorporación de centros de transformación y o subestaciones para dotar de potencia eléctrica a la ampliación del polígono propuesta, en base a la ITC-10 del RD 842/2002, REBT, y considerando la necesidad de una instalación distribuida con el fin de minimizar las pérdidas por caída de tensión y para permitir la correcta distribución del suministro puesto que las propias compañías distribuidoras no tienen obligación de dar suministro en baja tensión para puntos de consumo superiores a 50 kW según artículo 46 del RD 1955/2000, si bien, para suelo urbanizado con dotaciones y servicios requeridos por la legislación urbanística, el artículo 25 del RD 1048/2013 indica que la nueva extensión de red correrá a cargo del distribuidor para suministros de hasta 100 kW en baja tensión y hasta 250 kW en alta tensión.*



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL "AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL MONCADA III (SUHI-2)":
"CENTRAL LOGÍSTICA" (MONCADA) – Versión Final

Art. 1.2.6.- Condiciones comunes de edificación de las zonas de calificación "IND-1" y "IND-2"

1.- En las zonas de calificación "Industrial (IND-1)" y "Industrial-Logístico (IND-2)", la edificación se ajustará a las ordenanzas particulares de zona.

2.- En el supuesto de que se pretenda simultanear obra de urbanización y edificación, se estará a lo previsto en los artículos 187 "Régimen de edificación de los solares" y 162 "Garantía de simultaneidad de las obras de urbanización y edificación" del TRLOTUP, o normativa que la sustituya.

La referencia a la conclusión de las obras de urbanización, se entenderá realizada bien a la totalidad de las obras de urbanización o bien a las obras de urbanización de cada una de las fases de funcionalidad autónoma susceptibles de recepción parcial.

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

Adicionalmente, dichos proyectos deberán concretar la ubicación, en su caso, de las entradas/salidas de vehículos a las parcelas a través de las aceras públicas, definiendo las características constructivas del rebaje del bordillo, y las pendientes resultantes, que servirán de base para la solicitud de la oportuna licencia municipal de vado permanente, la cual, fijará las condiciones técnicas mínimas a cumplir por dichas obras. En todo caso, se deberá disponer al menos de una capa de hormigón con mallazo con cuantía de acero suficiente para garantizar una resistencia apta para el paso de camiones, así como dar cumplimiento a la normativa en materia de movilidad y accesibilidad en el medio urbano vigente en la Comunidad Valenciana.

Tanto la ejecución, como el coste de las obras de adaptación de las aceras para la constitución del vado permanente, serán de cuenta íntegramente de los propietarios de la parcela a la que sirven.

Con el fin de garantizar la seguridad en los espacios comunes dentro de las parcelas privadas, en aplicación de la perspectiva de género, se recomienda evitar los diseños con recovecos poco iluminados y de escasa visibilidad, que provocan una percepción de inseguridad en las personas.

Art. 1.2.7.- Fases de urbanización

1. De conformidad con el artículo 141.2.f) del TRLOTUP, la Unidad de Ejecución única del Plan Parcial se podrá dividir en tantas fases de ejecución como se estime oportuno, siempre que se justifique su conveniencia y la funcionalidad autónoma de cada fase, que sea aceptado por el Agente Urbanizador y compatible con el normal desarrollo de la actuación. Dicha subdivisión en fases de ejecución, previos los tramites que procedan, deberá ser aprobada por el Ayuntamiento, si no estuviese ya contenida en el propio Proyecto de Urbanización..



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL "AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL MONCADA III (SUHI-2)":
"CENTRAL LOGÍSTICA" (MONCADA) – Versión Final

2. Cada una de las fases de urbanización podrá ser recibida por el Ayuntamiento de modo independiente, en aplicación del artículo 168.2 del TRLOTUP y habilitará para el otorgamiento de licencia a aquellas parcelas a las que la fase de urbanización recibida dote de la condición de solar en al menos uno de sus frentes.

3. Asimismo, de conformidad con el artículo 243.5 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, o normativa que la sustituya, será posible hacer recepciones parciales de aquellas partes de obra susceptibles de ser ejecutadas por fases que puedan ser entregadas al uso público, según lo establecido en el contrato, sin perjuicio y con independencia de lo regulado en el apartado anterior.

CAPÍTULO 3. GESTIÓN URBANÍSTICA

Art. 1.3.1.- Régimen de gestión

1. El presente Plan Parcial contiene delimitada una única unidad de ejecución que coincide con la delimitación del sector y con el área de reparto.

2. La presente actuación se gestionará mediante la figura del Programa de Actuación Integrada (PAI) en régimen de gestión por las personas propietarias, que comprenderá toda la Unidad de Ejecución delimitada por el planeamiento, todo ello al amparo de lo regulado en el art. 120 del TRLOTUP.

3. En el plano O.2 "Calificación del suelo. Zonificación" se delimita un ámbito de conexiones exteriores al Sector, a los meros efectos de garantizar la correcta conexión de los viales interiores de la ordenación con los viales de tráfico rodado exteriores, en aquello que resulte imprescindible para cumplir dicha finalidad.

Estas conexiones exteriores tienen la consideración de condición de conexión e integración de la nueva urbanización en su entorno que debe desarrollarse junto a la Actuación Integrada.

El coste de las actuaciones de reurbanización y de conexiones viarias exteriores necesarias, se incluirá en las cargas de urbanización del PAI; a tal efecto, el Proyecto de Urbanización deberá definir la totalidad de las obras, tanto las interiores al Sector, como las exteriores al mismo.

Art. 1.3.2.- Obtención de terrenos de dominio y uso público

Los terrenos dotacionales de dominio y uso público integrados en la unidad de ejecución, se obtendrán a través de la correspondiente adaptación de la reparcelación a promover por el Agente Urbanizador designado para la ejecución



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL "AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL MONCADA III (SUHI-2)":
"CENTRAL LOGÍSTICA" (MONCADA) – Versión Final

del Programa de Actuación Integrada. El área reparcelable estará integrada por la totalidad de los terrenos integrados en la unidad de ejecución.

En el caso que fuera necesario, la obtención de terrenos privados afectados por el ámbito de conexiones exteriores se realizará mediante expropiación, con cargo a la unidad de ejecución.

CAPÍTULO 4. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Art. 1.4.1.- Medidas de integración paisajística

1. Plantaciones

Las especies vegetales cumplirán las funciones de mejorar la calidad de las vistas y actuar como elemento de transición hacia unidades de paisaje con características diferentes. A tal efecto, se realizarán las siguientes plantaciones de vegetación y arbolado:

- a) Con carácter general, se plantará vegetación autóctona o adaptada al clima mediterráneo y, por tanto, sin necesidad de riego. Solamente se establecerá red de riego, limitada a ciertos puntos o especies, en el jardín SVJ-5 y para el arbolado de alineación del vial PCVT, sin perjuicio de que el Proyecto de Urbanización prevea el riego temporal de las plantaciones de arbolado durante el primer año de puesta en servicio de las obras de urbanización para facilitar el arraigo del arbolado principal y de los arbustos mediterráneos previstos.*
- b) Se dispondrá arbolado, acompañado de vegetación arbustiva, en la franja paralela más próxima al trazado de las vías perimetrales de circulación con el fin de generar una pantalla verde continua y homogénea.*
- c) Se incorporará arbolado de alineación en todas las calles de nueva urbanización, señalizándose los pasos de peatones con arbolado diferenciado del arbolado de alineación.*
- d) En las intersecciones entre calles internas de la ordenación se dispondrán de isletas y zonas ajardinadas con vegetación de tipo arbustivo o herbáceo, de porte bajo para no interferir la visibilidad.*

2. Carteles publicitarios fuera de la edificación (Tótems)

Con la finalidad de ordenar y regular el impacto visual de los carteles publicitarios fuera de la edificación (los denominados tótems), la disposición de los mismos deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Se podrá disponer como máximo de un tótem por parcela.*
- La separación mínima de cualquier parte o elemento del tótem a lindes, deberá respetar las establecidas con carácter general para la edificación.*

3. Condiciones para el diseño de la edificación



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL "AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL MONCADA III (SUHI-2)":
"CENTRAL LOGÍSTICA" (MONCADA) – Versión Final

Los proyectos de edificación deberán cuidar al máximo el diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales, como en cubiertas y carpinterías, teniendo en cuenta el ambiente en que se encuentren y el efecto de su imagen sobre el paisaje y el espacio público.

A tal efecto, se establece la condición de que tanto las paredes medianeras que temporalmente queden vistas, como los paramentos de un mismo edificio que sean susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada. Así mismo, las edificaciones ubicadas en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada (las que dan frente a cualquier espacio público exterior) tengan la misma calidad de acabado.

CAPÍTULO 5. PERSPECTIVA CLIMÁTICA

Art. 1.5.1.- Medidas generales para incorporar la perspectiva climática en el desarrollo del planeamiento:

1. Medidas de mitigación:

- *Eficiencia energética: Los proyectos edificatorios deberán incorporar la generación de energía con fuentes renovables de acuerdo con las exigencias legales. Los proyectos de urbanización deberán incorporar la exigencia de redes de alumbrado eficientes.*
- *Fomentar la movilidad sostenible teniendo en consideración la necesaria buena accesibilidad de los espacios públicos urbanos para los futuros usuarios.*
- *Optimización del ciclo del agua mediante la construcción de redes de abastecimiento y saneamiento eficientes y su vinculación al ciclo urbano del agua.*
- *Reducción y gestión sostenible del residuo: permitir la reutilización y la gestión adecuada de los residuos y la adecuada información al usuario.*
- *Sumideros y zonas verdes: Emplear, siempre que sea posible, las especies locales adaptadas al clima del lugar y, por tanto, sin necesidad de riego, que, además, sean resistentes al entorno urbano, y de alta capacidad de retención de CO2.*

1. Medidas de adaptación

- *Cuando sea compatible con la edificación privada se preverán dotaciones de espacios verdes o arbolado en el interior de las manzanas, diseñándolas para un uso eficiente del agua y agrupando plantas según sus necesidades de agua.*
- *Valorar la instalación de pérgolas, toldos o instalaciones fotovoltaicas para generar sombras y energía en espacios como aparcamiento de bicicletas, etc.*



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL "AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL MONCADA III (SUHI-2)":
"CENTRAL LOGÍSTICA" (MONCADA) – Versión Final

- *Incremento de la capacidad de infiltración del suelo urbano mediante la instalación y diseño de SUDs en los suelos dotacionales públicos.*

TITULO II: REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPITULO 1: PRINCIPIOS GENERALES

Art. 2.1.1.- Régimen urbanístico.

1. La clasificación como suelo urbanizable de los terrenos incluidos en el Plan Parcial no supone más que la mera aptitud de estos para su urbanización, previa programación.

Hasta que se apruebe el programa para el desarrollo de la correspondiente actuación integrada quedarán sujetos al régimen establecido en los Art. 226 y 227 del TRLOTUP, o normativa que los sustituya.

2.- Las calificaciones de suelo contenidas en la presente actuación, agrupadas por el carácter básico de su propiedad, y con expresión de sus superficies, son las siguientes:

SUELOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO

<i>Red viaria ⁽¹⁾</i>	<i>181.447,18 m²s</i>
<i>Jardines y espacios libres de red primaria</i>	<i>32.586,44 m²s</i>
<i>Jardines y espacios libres de red secundaria</i>	<i>75.225,67 m²s</i>
<i>Equipamientos públicos</i>	<i>37.483,72 m²s</i>
<i>Total suelos de dominio y uso público</i>	<i>326.743,01 m²s (39,84%)</i>

SUELOS DE DOMINIO PRIVADO

<i>Industrial</i>	<i>225.126,42 m²s</i>
<i>Industrial-Logístico</i>	<i>496.705,37 m²s</i>
<i>Infraestructura/Servicio urbano de titularidad privada</i>	<i>312,74 m²s</i>
<i>Total suelos de dominio privado</i>	<i>493.391,93 m²s (60,16%)</i>



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL "AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL MONCADA III (SUHI-2)":
"CENTRAL LOGÍSTICA" (MONCADA) – Versión Final

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR DE PLANEAMIENTO 820.134,94 m²s

Ámbito de conexiones exteriores. 23.746,19 m²s

SUPERFICIE TOTAL ORDENADA POR EL PLAN PARCIAL 843.881,13 m²s

(1) Incluye tanto la red primaria, como la red secundaria, los aparcamientos en vía pública y las porciones de las zonas verdes no computables

Art. 2.1.2.- Principios generales.

La programación de los terrenos incluidos en el Plan Parcial comportará para sus propietarios los siguientes deberes.

- 1. Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas, de la red secundaria de dotaciones públicas al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.*
- 2. Ceder obligatoriamente el suelo necesario para la ejecución de la red primaria de dotaciones públicas que el planeamiento general, incluye en el ámbito del plan parcial, en la proporción que corresponda.*
- 3. Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con las redes primarias exteriores a la actuación, y en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de éstas, requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general.*
- 4. Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento objetivo del sector.*
- 5. Proceder a la equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.*
- 6. Costear o ejecutar la urbanización del sector o ámbito correspondiente, en los términos establecidos en los programas que desarrollen el Plan Parcial.*
- 7. Edificar los solares en el plazo que, en su caso, se establezca en el planeamiento. A los efectos previstos en el artículo 188 del TRLOTUP o normativa que lo sustituya, se establece un plazo de 10 años desde que los solares del presente plan estén urbanizados y en condiciones de solicitar licencia.*
- 8. Destinar los terrenos y construcciones a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y del patrimonio arqueológico.*
- 9. Costear las obras necesarias según lo dispuesto en el número anterior, en la proporción que establezca la legislación aplicable.*



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL "AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL MONCADA III (SUHI-2)":
"CENTRAL LOGÍSTICA" (MONCADA) – Versión Final

CAPITULO 2: RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Art. 2.2.1. Facultades urbanísticas

1. *Mientras no se apruebe y adjudique el correspondiente programa, los propietarios de los terrenos incluidos en el Plan Parcial tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los mismos, conforme a su naturaleza rústica.*
2. *La programación determina la urbanización del suelo urbanizable, estableciendo la planificación para su gestión y ejecución conforme a los preceptos contenidos en el TRLOTUP o normativa urbanística que lo sustituya.*
3. *Hasta que se apruebe el programa para el desarrollo de la correspondiente actuación integrada los terrenos incluidos en el Plan Parcial no se entienden incluidos en ámbitos, ni cuentan con las condiciones establecidas para su desarrollo; en consecuencia, no se podrán urbanizar y están sometidos a las limitaciones siguientes:*
 - a) *Respetarán las determinaciones que sobre usos establece el planeamiento general.*
 - b) *No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas o cinegéticas o similares, que guarden relación directa con la naturaleza y destino de la finca, se ajusten a los planes o normas establecidos por la Consellería competente en materia de agricultura y en tal sentido haya ésta emitido informe, así como las correspondientes a obras y servicios públicos y las vinculadas funcionalmente a la ejecución, el entretenimiento y funcionamiento de estos últimos.*
 - c) *Los tipos de estas construcciones habrán de ser adecuados a su emplazamiento y condición aislada, conforme a las normas establecidas en el plan general, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.*
 - d) *En las construcciones legalmente consolidadas se podrán realizar, además, obras reparación o reforma, sin ampliación, que exija la conservación y su disfrute según el uso que les sea propio y no estén prohibidas en los planes, ni obstaculicen la ejecución de obras públicas previstas.*
 - e) *No se podrán autorizar, con carácter definitivo, nuevas actividades de dichas construcciones, salvo las funcionalmente vinculadas a servicios públicos o al destino agrario específico de la naturaleza de cada finca concreta.*
 - f) *En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de las determinaciones que sobre parcela mínima contiene el planeamiento general y, en su defecto y en cualquier supuesto, disponga la legislación agraria.*
4. *El derecho a promover la transformación del suelo urbanizable, mediante la presentación ante el Ayuntamiento del plan parcial para su tramitación y aprobación, se puede ejercer desde el momento en que el planeamiento general delimite su ámbito y se establezcan las condiciones para su desarrollo.*



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL "AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL MONCADA III (SUHI-2)":
"CENTRAL LOGÍSTICA" (MONCADA) – Versión Final

5. *Los derechos de los propietarios, así como las prerrogativas del Urbanizador en la ejecución de programas para el desarrollo de actuaciones integradas, vienen reguladas en el capítulo IV del TRLOTUP.*

CAPITULO 3: PLAZOS DE ADQUISICIÓN DE FACULTADES URBANÍSTICAS

Art. 2.3.1. Plazo para el ejercicio del derecho a urbanizar

El derecho a urbanizar los terrenos incluidos en el ámbito del Plan Parcial se extinguirá si la urbanización efectiva de los mismos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución, no se realiza en los plazos previstos en el programa que lo desarrolla.

Este plazo será susceptible de prórrogas expresas, por causa justificada, otorgadas antes de la fecha prevista de caducidad, y cumpliendo las limitaciones establecidas en el artículo 115.5 del TRLOTUP o normativa urbanística que lo sustituya.

Art. 2.3.2.- Plazo para el ejercicio del derecho a edificar.

1. *El derecho a edificar se extingue con la declaración formal de caducidad de la licencia por incumplimiento de los plazos de iniciación, interrupción máxima o finalización de las obras fijados en la misma.*
2. *Salvo lo dispuesto en los apartados siguientes, dichos plazos no serán superiores a los que se relacionan continuación.*
 - a) *Comienzo de las obras: seis meses desde la concesión de la licencia.*
 - b) *Interrupción de las obras: seis meses.*
 - c) *Finalización de las obras: tres años desde la concesión de la licencia.*
3. *Excepcionalmente, cuando las características de las obras así lo exijan, y el interesado lo solicite simultáneamente con la licencia, el Ayuntamiento podrá establecer plazos superiores.*
4. *En todo caso, a solicitud del interesado, podrán prorrogarse los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras amparadas por licencia, hasta el doble de los anteriormente establecidos, en el supuesto de que las obras se demorasen o paralizasen por causa de fuerza mayor u otra circunstancia imprevista o inevitable; la cual a tal efecto, deberá ser puesta en conocimiento del Ayuntamiento con anterioridad al vencimiento de los plazos establecidos en la licencia.*
5. *Todos los plazos fijados anteriormente se entienden sin perjuicio del obligado cumplimiento de los plazos de edificación fijados en los correspondientes programas para el desarrollo de actuaciones integradas.*



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL "AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL MONCADA III (SUHI-2)":
"CENTRAL LOGÍSTICA" (MONCADA) – Versión Final

TITULO III: NORMAS DE LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO.

CAPITULO 1: NORMAS DE LA EDIFICACIÓN

Art. 3.1.1.- Parámetros urbanísticos. Definiciones.

Para la definición de los parámetros urbanísticos de carácter genérico en todas las zonas comprendidas en el presente plan parcial son de aplicación las normas urbanísticas contenidas en el Título Quinto, "Ordenanzas Generales de la Edificación", del plan general.

Las definiciones contenidas en el Título II del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana Parámetros Urbanísticos (Definiciones), serán de aplicación sólo con carácter subsidiario de aquellas. No obstante, en cualquier caso, prevalecerá sobre ambas normas el contenido más específico del plan parcial, en el caso que hubiese discrepancias entre este y aquellas.

Art. 3.1.2.- Normas específicas.

Las normas específicas de la edificación establecidas para cada zona por el plan parcial están ajustadas a la terminología y conceptos contenidos en el plan general para zonas del mismo uso. En caso de contradicción prevalecerán las condiciones establecidas por el plan parcial, frente a las del plan general, que actuarán de forma subsidiaria.

CAPITULO 2: NORMAS Y USOS

Art. 3.2.1.- Definición y clasificación de los usos.

Para la determinación del contenido de los distintos usos establecidos en el presente plan parcial se estará a lo dispuesto en el Título Séptimo, "Concepto y clasificación de los usos", del plan general.

Art. 3.2.2.- Usos específicos.

Los usos específicos definidos para cada zona calificada por el plan parcial están ajustados a la terminología y conceptos del plan general.

No obstante, en caso de contradicción, prevalecerán las determinaciones de uso más específicas que se establecen en el plan parcial.

Art. 3.2.3. Carteles Publicitarios.



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL "AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL MONCADA III (SUHI-2)":
"CENTRAL LOGÍSTICA" (MONCADA) – Versión Final

Los carteles publicitarios sólo se podrán emplazar, previa licencia municipal. Los carteles recayentes a zonas verdes, exentos de la edificación principal serán del tipo "tótem", sobre mástiles, con una altura comprendida entre 4,5 m y 50 m.

Art. 3.2.4. Infraestructuras energéticas.

- 1. En relación a la implantación de centrales generadoras de energía eléctrica de carácter distribuido (centrales fotovoltaicas) serán de aplicación las normas y parámetros urbanísticos referidos en los artículos 13 a 17 del DL 14/2020, de 7 de agosto, o normativa que la sustituya.*
- 2. Se permite la implantación de los servicios de recarga de vehículos eléctricos en vía pública con las condiciones indicadas en el artículo 48 de la modificada Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector eléctrico, o normativa que la sustituya.*
- 3. En relación al alumbrado público, el proyecto de urbanización deberá contemplar las previsiones técnicas del Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07, o normativa que la sustituya.*
- 4. Se permite la existencia de dotación energética en las parcelas industriales con el fin de dar suministro a las propias parcelas y, en el caso de instalaciones fotovoltaicas, en los términos del apartado 1 anterior.*

CAPITULO 3: NORMAS ESPECÍFICAS PARA DOTACIONES

Art. 3.3.1.- Tipos de dotaciones.

- 1. Respetando las previsiones del planeamiento superior el plan parcial califica las siguientes dotaciones, con el carácter de Red Primaria.*
 - a) Red viaria.*

Red viaria de tránsito y zona de reserva viaria (PCVT).
 - b) Zona verde*

Jardines-Espacios libres (PVJ).
- 2. El plan parcial califica las siguientes dotaciones públicas propias de la red secundaria.*
 - a) Red viaria.*

Red viaria de tránsito (SCVT).

Red viaria prioridad peatonal (SCVP).
 - b) Equipamientos*

Infraestructuras – servicio urbano (SQI).



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL "AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL MONCADA III (SUHI-2)":
"CENTRAL LOGÍSTICA" (MONCADA) – Versión Final

Educativo-cultural (SQE)

Dotacional múltiple (SQM)

c) *Zonas verdes y espacios libres*

Jardines-Espacios libres (SVJ).

Áreas de juego (SVA)

Art. 3.3.2.- Condiciones específicas de la red primaria.

1. *Sobre la red viaria integrante de la red primaria (PCVT) no se permitirán otras actuaciones que las propias de su función para el tránsito de vehículos y peatones, así como para la conducción enterrada de las redes públicas de servicios y aquellas privadas que el Ayuntamiento autorice, con las siguientes salvedades.*
 - a) *Los proyectos de obras o urbanización respetarán en lo básico la ordenación propuesta en este plan parcial, no pudiendo modificar su ancho, aunque si distribuir el esquema de sección propuesto en cuanto a la situación de las calzadas, aceras y espacios libres, así como reajustar parámetros como radios de giro, diseño de isletas y encuentros de calles, etc., en función de la topografía y rasantes definitivas.*
 - b) *Los proyectos de obras o urbanización estudiarán la distribución de infraestructuras enterradas para minimizar la afeción al tratamiento paisajístico y de jardinería*
 - c) *Podrá admitirse la ejecución de aparcamientos subterráneos en régimen de concesión administrativa o mera autorización.*
 - d) *El Ayuntamiento podrá efectuar los pasos a distinto nivel de vehículos y peatones que sean convenientes para la adecuada ordenación de la circulación.*
2. *La red primaria calificada como jardines-Espacios libres (PVJ), integradas en las franjas de 16,50 metros afectadas por las vías pecuarias Cordel de Lliria y Cordel del Camino de la Calderona, se integrará como paseo o alameda junto a la zona verde de red secundaria. Su adecuación, conservación y mantenimiento corresponderá al Ayuntamiento de Moncada.*

Art. 3.3.3.- Condiciones específicas de la red secundaria.

1. *Sobre la red viaria de tránsito integrante de la red secundaria de dotaciones públicas (SCVT), se permitirán las mismas actuaciones previstas en este plan para la red viaria integrante de la red primaria (PCVT).*
2. *Sobre la red secundaria de zonas verdes y espacios libres (SVJ) y de áreas de juego (SVA), sólo se permitirán las actuaciones derivadas de su función como arbolado, ajardinamiento, mobiliario urbano, así como las siguientes instalaciones:*
 - a) *Instalaciones urbanas de abastecimiento de energía eléctrica (tales como Centros de transformación para el suministro de energía eléctrica, centros de reparto, parcelas para apoyos de torres eléctricas, etc.), telefonía, de abastecimiento de*



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL "AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL MONCADA III (SUHI-2)":
"CENTRAL LOGÍSTICA" (MONCADA) – Versión Final

aguas u otras instalaciones similares que pudieran implantarse de escasa entidad superficial.

- b) *Quioscos, templetos y similares, de una sola planta, con una superficie máxima de veinte metros cuadrados (20 m²) a razón de uno por cada cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) o fracción superior a tres mil metros cuadrados (3.000 m²).*
 - c) *Infraestructuras enterradas de carácter público que no menoscaben la funcionalidad de estos espacios libres. Los proyectos de obras o urbanización estudiarán la distribución de infraestructuras enterradas para minimizar la afección al tratamiento paisajístico y de jardinería.*
3. *Sobre los terrenos incluidos en la red secundaria de dotaciones públicas como infraestructuras y servicio urbano (SQI) se permitirán las edificaciones necesarias para la implantación de los servicios a que se destinan, con las características y tipologías singulares exigidas por estas instalaciones. El emplazamiento de estos equipamientos podrá ser modificado mediante Estudios de detalle.*
4. *En las zonas en las que expresamente se permite la compatibilidad hidráulica en virtud de las presentes normas, el diseño de las balsas de laminación deberá ser adecuado para el uso de las mismas por las personas como jardines-espacios libres durante las condiciones normales y no excepcionales de episodios de lluvias torrenciales.*

Entre otras cuestiones, los elementos del mobiliario urbano se deberán ubicar en las cotas más elevadas para preservarlos del posible deterioro por la inundación y se deberán prever recorridos accesibles para todas las personas. Se aplicarán técnicas de implantación de vegetación cuyos objetivos serán conseguir la mayor estabilidad en los diferentes tipos de taludes, así como la integración paisajística de la obra; a tal efecto, el ajardinamiento, tanto de las zonas elevadas como de las áreas de sacrificio hidráulico, con especies arbóreas, arbustivas y herbáceas autóctonas se adaptará a las diferentes características ecológicas del lugar, en función de su régimen hídrico.

Art. 3.3.4.- Condiciones específicas de la calificación Dotacional Múltiple (SQM).

1. Ámbito

La normativa de suelo de equipamiento denominado Dotacional Múltiple se aplica a las áreas que se grafían con dicha calificación (SQM) en el Plano O.3 Delimitación de la red de reservas de suelo dotacional público.

2. Condiciones de usos

a) Uso dominante:

Preferentemente se destinará, en planta baja, al uso aparcamiento (Par) recogido en el artículo 7.09 del Plan General y, secundariamente, al resto de usos Dotacionales recogidos en el artículo 7.08 del Plan General, a excepción del uso cementerio (Dce).

Las plantas superiores se destinarán a un uso polivalente: socio-cultural, administrativo-institucional o educativo.

b) Usos permitidos o compatibles:

Usos provisionales o transitorios: jardín, espacio libre, área de juegos o aparcamiento al aire libre con arbolado.



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL "AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL MONCADA III (SUHI-2)":
"CENTRAL LOGÍSTICA" (MONCADA) – Versión Final

En el caso de destinarse a jardines-espacio libre (Del), se admite su compatibilidad Hidráulica en toda o en parte de su superficie; en consecuencia, tendrán la función adicional de permitir su inundabilidad parcial para efectos de laminación de puntas de caudal en el sistema hidráulico del Sector, que se puedan producir durante episodios de lluvias intensas de periodos de retorno superiores a 25 años y, excepcionalmente, para periodos inferiores.

d) *Usos incompatibles: Todos los demás no relacionados en los apartados a) y b) anteriores.*

3. *Condiciones de edificabilidad.*

a) *Se establece un índice de edificabilidad neta de 2 m²/m², conforme al plan General, y un máximo de 5 plantas de edificación.*

b) *Se establece una altura de cornisa máxima de 25 m., dentro de la cual se podrá edificar un número de plantas comprendido entre una y un máximo de cinco.*

c) *La ocupación de parcela máxima será del 80 %.*

Art. 3.3.5.- *Condiciones específicas de la calificación Infraestructura-Servicio Urbano (SQI).*

1. *Usos:*

a) *Usos global o dominante: Evacuación y depuración de aguas residuales (Din.3).*

b) *Usos permitidos o compatibles:*

- *Infraestructuras (Din): se permiten todos los recogidos en el apartado 4 del artículo 7.08 del Plan General, a excepción de los siguientes, que se consideran prohibidos: "almacenamiento y transporte industrial de gas, gasolina y otros productos energéticos" (Din.4), "actividades vinculadas a los cauces naturales que constituyan áreas de Dominio Público Hidráulico" (Din.5) y "Estaciones de servicio de suministro de carburantes" (Din.6).*
- *Aparcamiento (Par).*
- *Jardines-Espacios libres (Del)*

En el caso de destinarse a jardines-espacio libre (Del), se admite su compatibilidad Hidráulica en toda o en parte de su superficie; en consecuencia, tendrán la función adicional de permitir su inundabilidad parcial para efectos de laminación de puntas de caudal en el sistema hidráulico del Sector, que se puedan producir durante episodios de lluvias intensas de periodos de retorno superiores a 25 años y, excepcionalmente, para periodos inferiores.

c) *Usos incompatibles: Todos los demás no relacionados en los apartados a) y b) anteriores.*

2. *Condiciones de la parcela y de la edificación:*

Las condiciones de edificabilidad se adecuarán a sus usos y características singulares, así como a las características de su entorno.



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL "AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL MONCADA III (SUHI-2)":
"CENTRAL LOGÍSTICA" (MONCADA) – Versión Final

3. El Plan Parcial garantiza la depuración autónoma de las aguas residuales generadas en el Sector mediante la reserva de la parcela SQI destinada a la implantación de la Estación Depuradora de Aguas Residuales y la ejecución de dicha infraestructura. Si, con posterioridad a la aprobación del Plan Parcial, se adoptara otra solución de depuración que no requiriera la utilización de la parcela SQI-1 para el destino inicialmente propuesto, esta parcela podrá destinarse a cualquier otro uso dotacional público permitido que estime oportuno el Ayuntamiento de Moncada.

Art. 3.3.6.- Condiciones específicas de la calificación Educativo-Cultural (SQE)

1. Usos

Uso global o dominante: Protección del Patrimonio Histórico.

Usos complementarios: parque arqueológico, museo, jardín, y otros análogos.

2. Condiciones de la parcela y de la edificación

Las condiciones de edificabilidad se adecuarán a sus usos y características singulares, así como a las características de su entorno.

Art. 3.3.7.- Condiciones específicas de la calificación "Jardines-Espacios Libres" (SVJ).

1. Ámbito

La normativa de Jardines-Espacios Libres (SVJ) se aplica a las áreas que se grafían con dicha calificación en el Plano O.3 "Delimitación de la red de reservas de suelo dotacional público".

2. Condiciones de uso

b) *Uso dominante: Zonas verdes y espacios libres (Del).*

Comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, de la población, desarrolladas en terrenos dotados del arbolado, jardinería y mobiliario urbano necesarios, de modo que se garanticen las citadas actividades, así como la mejora de las condiciones medioambientales.

c) *Usos compatibles:*

- Área de juegos.

- Instalaciones deportivas, de hostelería y quioscos de una sola planta y de superficie inferior a un 5% del total de la superficie de la zona verde.

- Pistas deportivas o de juego informal al aire libre, con las limitaciones reguladas en las normas urbanísticas del Plan General.

- Compatibilidad Hidráulica: en el área expresamente grafiada en el Plano O.3 "Delimitación de la red de reservas de suelo dotacional público", dentro de la zona verde ubicada en los lindes sur, este y oeste del Sector, como "Zona con compatibilidad hidráulica", además de su función como jardines y espacios libres, tendrán la función complementaria de permitir su inundabilidad parcial para efectos de laminación de puntas de caudal en el sistema hidráulico del Sector, que se puedan producir durante episodios de lluvias intensas. El uso dominante de



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL "AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL MONCADA III (SUHI-2)":
"CENTRAL LOGÍSTICA" (MONCADA) – Versión Final

esta área será el de zonas verdes y espacios libres, en particular, podrán ajardinarse con especies tapizantes, arbustivas y arbóreas de cualquier porte, así como implantarse áreas con bancos y zonas de juego de niños en las partes de cota más alta de las mismas no inundables.

- d) *Usos incompatibles: Todos los demás no relacionados en los apartados a) y b) anteriores, sin perjuicio de las instalaciones permitidas en el artículo 3.3.3 de las presentes normas, con la única excepción de prohibición expresa de la implantación de cualquier tipo de instalación eléctrica, así como de elementos o construcciones fijas no compatibles con la inundación ocasional, en el área grafiada como "Zona con compatibilidad hidráulica".*

3. *Cómputo como dotacional público*

El área expresamente grafiada en el Plano O.3 "Delimitación de la red de reservas de suelo dotacional público" como "Zona con compatibilidad hidráulica", computará como dotación pública de la red secundaria a los efectos del cumplimiento de los estándares dotacionales mínimos de zonas verdes, de igual modo que el resto de suelos integrados en la calificación Jardines-espacios libres (SVJ).

CAPITULO 4: NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA INDUSTRIAL – IND-1

Art. 3.4.1.- *Ámbito.*

La Zona Industrial está constituida por el área grafiada en el plano de O-2 "Calificación del suelo. Zonificación" como IND-1.

Art. 3.4.2.- *Usos.*

1. *El uso global o dominante es el Industrial (Ind) y Almacén (Alm), tal como se define en los Arts. 7.6 y 7.7 de las Normas Urbanísticas del Plan General¹. El uso logístico, como parte del uso Almacén, y el uso de centro de datos (data center), se entienden expresamente incluidos en el uso dominante.*

¹ Conforme al artículo 7.07 de las NNUU del PGOU el Uso Almacén "Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes o productos, así como las funciones propias de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios del Uso Terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público"



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL "AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL MONCADA III (SUHI-2)":
"CENTRAL LOGÍSTICA" (MONCADA) – Versión Final

2. *Se prohíben expresamente los siguientes usos definidos en el Título Séptimo "Concepto y clasificación de los usos", Capítulo Segundo "Clasificación de los usos", Sección Tercera "Según su función "de las Normas del Plan General:*
 - a) *Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por industria.*
 - b) *Terciarios (T):*
 - *Locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas (Tre.2, Tre. 3 y Tre.4)².*
 - *Campamentos (Tho.2)*
 - c) *Dotacionales:*
 - *Cementerios (Dce), Educativo (Ded), y las categorías de Infraestructuras de Estaciones depuradoras de aguas residuales (Din.3) y Almacenamiento y transporte industrial de gas, gasolina y otros productos energéticos (Din.4).*
3. *Se permite cualesquiera otros usos no incluidos entre los prohibidos expresamente, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante industrial o de almacenes asignado a esta zona.*
4. *El régimen de usos que se establece está sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios, de Ordenanzas Municipales específicas, o de normativa sectorial aplicable en su caso):*
 - a) *Tho.1 - Hoteles, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera:*
 - *Se admite en edificio de uso exclusivo.*
 - *Deberá tener un aislamiento acústico que garantice que el nivel sonoro máximo transmitido al interior de las habitaciones o locales no supere los 30 dBA en horario nocturno y de 40 dB(A) en horario diurno. Para su justificación se establece un nivel de ruido exterior diurno de 70 dB(A) y nocturno de 60 dB(A).*
 - b) *Tco.2 Comercial enclavado en zonas no residenciales.*

Deberán cumplir, además de las limitaciones establecidas por el Plan General, las limitaciones y determinaciones establecidas en el artículo 35 del PATSECOVA "Usos comerciales en suelo industrial", o normativa que le sustituya.

Art. 3.4.3.- Condiciones de la parcela y de la edificación.

² Implican aforos entre 300 hasta 1.500 personas. Si que se permiten aforos inferiores a 300 personas (Tre.1)



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL "AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL MONCADA III (SUHI-2)":
"CENTRAL LOGÍSTICA" (MONCADA) – Versión Final

Los parámetros de parcela y edificación regulados en el presente apartado son de aplicación directa y no requieren la formulación de Estudio de Detalle, salvo el supuesto expresamente contemplado para incremento de alturas de cornisa.

1. *Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:*

- a) *La superficie mínima de parcela edificable será de 300 metros cuadrados.*
- b) *Todos y cada uno de sus lindes frontales serán, como mínimo, de 10 metros.*
- c) *La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un círculo de $\phi 10$ metros y tangente a las alineaciones viarias. En parcelas de superficie inferior a 2.000 m², sus lindes laterales deben formar un ángulo no inferior a 60 grados sexagesimales con la alineación exterior, en las parcelas de nueva creación.*
- d) *Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas que limiten con parcelas con edificación legalmente implantada.*

2. *Parámetros de emplazamiento:*

- a) *Se establece un coeficiente de ocupación máximo de la parcela del 80 %.*
- b) *Los espacios libres resultantes no ocupados por la edificación se podrán destinar a aparcamientos al aire libre o en sótano, jardines privados, áreas peatonales, viales privados, instalaciones al aire libre de tipo deportivo, hostelero o recreativo, y otros usos al aire libre compatibles con el uso dominante de la parcela y que no requieran edificación cerrada.*

En el caso de aparcamiento al aire libre se permitirá la cubrición mediante marquesinas abiertas, que no computarán a efectos de edificabilidad, ni de ocupación.

Queda terminantemente prohibido la utilización de estos espacios como depósitos de materiales de carácter permanente, así como el vertido o almacenamiento de residuos, ya sean libres o en contenedor.

c) *Distancia a lindes:*

- *Distancia a lindes frontales (*), igual o superior a 5 m.*
- *Distancia a resto de lindes igual o superior a 3 m. En parcelas de superficie igual o menor a 2.000 m² no se exige retiro a lindes laterales.*
- *En parcelas de superficie mayor a 2.000 m²s se permite la construcción de naves pareadas (**) en uno de sus lindes laterales y naves adosadas en sus lindes laterales, siempre que aporte compromiso notarial con el colindante.*

() Se entiende por lindes por lindes frontales aquellos que recaen a vial público. El resto se consideran como lindes laterales y traseros.*

*(**) Se entiende por nave pareada la adosada a un linde lateral.*

En el supuesto de incrementar las alturas mediante la formulación de uno de los Estudios de Detalle previstos en el artículo 1.2.3 se deberá justificar la adecuación de la separación a lindes a la nueva ordenación.

3. *Condiciones de volumen y forma de los edificios:*



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL "AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL MONCADA III (SUHI-2)":
"CENTRAL LOGÍSTICA" (MONCADA) – Versión Final

a) Medición de la altura máxima de cornisa:

- *Cota de referencia:*

Es la cota establecida en la rasante de la acera, en base a las determinaciones de las presentes normas, que sirve de origen para la medición de la altura de cornisa y otras consideraciones.

En el caso de parcelas con un único frente a vial, la cota de referencia se tomará en la cota de acera perpendicular a la alineación de fachada, pasando por el centro geométrico de la edificación o bloque edificatorio, con una tolerancia de 50 cm. en más o en menos respecto de dicha cota.

En el caso de parcelas con frentes recayentes a varios viales, la cota de referencia (que no necesariamente deberá ser única para toda la parcela), se tomará para cada bloque edificatorio en un punto intermedio a definir en el Proyecto Edificatorio, entre la mayor y la menor cota de los viales a los que recae dicha parcela, con un margen de tolerancia en más o en menos de medio metro (0,50 m) respecto de dicha cota. Si como consecuencia de la fijación de la cota de referencia es necesaria la construcción de muros perimetrales de parcela, éstos no podrán tener una altura superior a 1,50 m., debiendo el resto de la diferencia de cotas resolverse mediante taludes.

- *Concepto de altura de cornisa:*

Es la altura que mide desde la cota de referencia hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio en esa última planta, o con el plano de apoyo de las cubiertas a cara inferior de la viga en el caso de naves de producción, almacenamiento y logística.

b) Número máximo de plantas y altura de la edificación:

Los parámetros de edificación regulados en el presente apartado son de aplicación directa y no requieren la formulación de Estudio de Detalle. La configuración geométrica de los edificios es libre y la establecerá el proyecto de edificación, dentro de los parámetros geométricos y de edificabilidad que se definen en este mismo apartado.

La máxima altura de cornisa de la edificación será de 20 metros y el número máximo de plantas de 3, excepto para edificios de oficinas y hoteles, en los que se podrán alcanzar 5 plantas y 28 m.

Se admitirá, no obstante, por encima de dicha altura aquellos elementos (chimeneas, silos, depósitos, instalaciones de climatización, energías renovables, etc.) indispensables para el funcionamiento de la industria y de los usos compatibles admitidos, que por sus justificados requerimientos funcionales necesiten superar la altura citada. El volumen de estos elementos por encima de la altura no computará a los efectos de la edificabilidad máxima admitida, ni del número máximo de plantas.

En edificios de una sola planta, se podrá alcanzar una altura máxima de cornisa de 20,00 m, permitiéndose entreplantas, sin limitación de superficie, que computarán dentro de la edificabilidad máxima permitida.



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL "AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL MONCADA III (SUHI-2)":
"CENTRAL LOGÍSTICA" (MONCADA) – Versión Final

En el supuesto de formulación de Estudios de Detalle previstos en el artículo 1.2.3 se podrán alcanzar las plantas previstas en dicho artículo y las alturas de cornisa previstas en éste, según la siguiente tabla:

<i>nº de plantas</i>	<i>altura de cornisa máxima</i>
-----	-----
1	20,00 m
2	20,00 m
3	20,00 m
4	24,00 m
5	28,00 m
6	32,00 m
7	36,00 m
8	40,00 m
9	44,00 m
10	48,00 m

- c) *Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 1,656 m²t/m²s en todas las manzanas con la calificación IND-1.*

La edificabilidad de cada parcela podrá destinarse al uso dominante o a cualquiera de los usos compatibles descritos en el Art. 3.4.2 de estas Normas Urbanísticas, con las condiciones de compatibilidad allí establecidas.

Se permiten cubiertas inclinadas o de directriz curva, limitándose la altura de cumbrera a 4 metros sobre la altura de cornisa; no siendo de aplicación, en este caso, las limitaciones establecidas en el artículo 5.46 apartado 1º de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Moncada.

- d) *Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas generales. En el caso de construirse semisótanos, se limitarán al espacio ocupado por la edificación computable.*
- e) *La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 4,00 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros.*
- f) *Se permite la construcción de entreplantas en la planta baja, con una ocupación máxima del 75%, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado b) anterior para edificios de una sola planta. La altura libre resultante no podrá ser inferior a 3 metros en ningún caso. La superficie de las entreplantas computará dentro de la edificabilidad máxima permitida. Necesariamente estarán vinculados a la planta baja, no pudiendo por ello adquirir la condición de local independiente.*
- g) *No se permiten cuerpos salientes más allá de las distancias a lindes establecidas en el presente artículo. Las marquesinas, aleros, impostas, molduras, pilastras y elementos compositivos, no computarán a efectos de volumen o superficie construida máxima total.*



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL "AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL MONCADA III (SUHI-2)":
"CENTRAL LOGÍSTICA" (MONCADA) – Versión Final

- h) *La edificación en planta primera o superiores podrá coincidir o no con la alineación de edificación de planta baja, siendo libre su composición arquitectónica y computando su edificabilidad en los términos regulados en las Normas Urbanísticas del Plan General de Moncada.*
- i) *Vallados de parcela. Conceptos iniciales:*
- 1. Muro de contención. Se permiten para salvar los desniveles de parcela y con la rasante de la calle.*
 - 2. Coronación del muro de contención. Es la rasante del pavimento o nivel del terreno en la parte superior del muro.*
 - 3. Lindes de parcela. Límite de la misma con los predios vecinos y con el espacio público. Pueden ser lindes frontales con el espacio público, laterales y traseros.*
 - 4. Vallados de parcela. Elemento de separación de la parcela ubicado en los lindes de parcela. Pueden ser medianeros o lindantes.*
 - 5. Muretes de separación de parcelas. Pueden ser medianeros o lindantes.*
 - 6. Taludes. Se permite la resolución de desniveles mediante taludes de pendiente máxima del 100% (45°).*
- j) *El cierre de la parcela es obligatorio en todos sus lindes, bien mediante vallado o bien mediante murete, y a cargo del propietario o titular de la parcela.*
- k) *En el caso de vallado, será de apariencia y consistencia adecuados. Su altura máxima será de 3,50 m, pudiendo contar como máximo con 1,20 m, sobre la rasante de muro de fábrica debiendo ser el resto del cerramiento de elementos vegetales, vallados metálicos ligeros, celosías o tela metálica.*
- Las puertas podrán ser completamente opacas. Los materiales y estética de los cerramientos de parcela serán homogéneos y coherentes con la de los edificios de la parcela.*
- l) *En el caso de murete, será de 0,40 m. para delimitar el espacio público y el privado y entre propiedades, salvo en zonas de paso de vehículos y peatones. El espacio resultante en los retiros respecto al vial público o parcela vecina, podrá destinarse a cualquiera de los usos señalados en el apartado 2 del presente artículo.*
- m) *Alternativamente, podrán salvarse los desniveles entre aceras perimetrales y planta baja del edificio o rasante de parcela mediante taludes ajardinados con pendiente máxima del 100% (45°). En el pie del talud podrá ejecutarse un cerramiento macizo o muro de altura máxima de 1,50 m, mientras que en la cabeza del talud el cerramiento no podrá tener una altura maciza superior a 1,20 m sobre la rasante interior de la parcela, por encima del cual se admitirá exclusivamente cerramiento diáfano con altura total máxima (incluyendo la parte maciza) de 3,50 m, realizado con verja metálica.*

4. *Condiciones estéticas.*



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL "AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL MONCADA III (SUHI-2)":
"CENTRAL LOGÍSTICA" (MONCADA) – Versión Final

- a) *Los paramentos de fachada recayentes a vía pública, así como los paramentos laterales y/o medianeros vistos deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.*
- b) *Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias, deberán ofrecer asimismo, un nivel de acabado digno, asimilable a los acabados de los edificios principales, y que no desmerezcan de la estética del conjunto.*
- c) *Los espacios libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano.*

5. *Reserva de aparcamiento en parcela privada*

Se efectuará una reserva de aparcamiento de una plaza por cada ciento cuarenta metros cuadrados de edificación (1pz/140 m²t), las cuales cumplirán las siguientes condiciones:

- a) *Las plazas de aparcamiento se definirán conforme a las Normas de Diseño y Calidad vigentes.*
 - b) *Respecto a la dotación de aparcamientos para personas con discapacidad, se estará a lo dispuesto en la Normativa específica de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas vigente que sea de aplicación, así como a la Normativa sectorial específica vigente.*
 - c) *Las plazas que se reserven en el interior de la construcción se contendrán en local expresamente destinado para garaje, que cumplirá tanto las ordenanzas generales como la normativa de protección contra incendios en vigor.*
 - d) *Para usos hosteleros o similares, la reserva de plazas se hará en función del aforo calculado según CTE-DB-SI a razón de una plaza cada 10 personas o fracción.*
 - e) *A los usos comerciales y recreativos, se les aplicarán las especificaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General.*
 - f) *Uso de oficinas: la reserva de plazas se hará en función del aforo calculado según CTE-DB-SI o normativa equivalente a razón de una plaza cada 10 personas o fracción.*
 - g) *Para uso Hotelero se dispondrá como mínimo 1 plaza cada 140 m² de superficie construida o fracción como reserva general, a la que se sumará la reserva específica según categoría del hotel.*
6. *En el caso de implantación del uso Industrial-logístico se aplicará la ratio establecida con carácter general por el Plan Parcial de una plaza cada 140 m²t construidos, pero los espacios destinados a almacén o para depósito de mercancías o similares, sin presencia permanente de personas y que funcionen con sistemas robotizados, computarán al 15% de su superficie a efectos del cálculo de la reserva de aparcamiento. Esta minoración no podrá superar el 50 % de las plazas de aparcamiento privadas en el conjunto del Sector SUHI-2. A estas plazas se les añadirán las de aparcamiento de vehículos pesados que los proyectos de edificación justifiquen como necesarios.*

7. *Condiciones higiénicas, de seguridad y ambientales*



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL "AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL MONCADA III (SUHI-2)":
"CENTRAL LOGÍSTICA" (MONCADA) – Versión Final

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales, el Código Técnico de Edificación y normativa sectorial que corresponda.

Art. 3.4.4. Vertidos líquidos residuales.

- 1. Disposiciones Generales. El uso de la red de saneamiento será obligatorio. Para el uso de la red de saneamiento será imprescindible disponer del permiso de vertido y que la red donde se pretenden verter los residuos esté en servicio.*
- 2. Condiciones de los Vertidos. Los vertidos líquidos residuales generados en el ámbito del Sector son de tipo industrial. Será de aplicación lo establecido en el Modelo de Ordenanza de Vertidos a la red de Saneamiento vigente en la Comunidad Valenciana, y demás reglamentos o regulaciones de aplicación a vertidos no domésticos a las redes de colectores o al alcantarillado, o normas que las sustituyan.*
- 3. Control de los Vertidos. El Ayuntamiento determinará para cada caso las condiciones del muestreo, en función de las concentraciones estimadas, las cuales se realizarán bajo la supervisión de un representante del Ayuntamiento y otro del usuario, pudiendo éste solicitar un contraanálisis o contraste, con presencia de notario, a cargo del usuario. Las inspecciones de vertido podrán ser realizadas por el Ayuntamiento cuando lo estime oportuno y sin previo aviso, garantizándose el acceso franco a la arqueta de registro.*

La arqueta de registro para toma de muestras deberá ubicarse en el espacio libre de parcela, con acceso franco para la administración o compañías concesionarias.

Se prohíbe el vertido de aguas pluviales a la red de saneamiento.

Los proyectos de actividad que se redacten contemplarán un Plan de muestreo a aprobar por el Ayuntamiento.

- 4. Sin detrimento del cumplimiento en las normativas específicas, en el caso de que la industria produzca residuos no admisibles se debería presentar contrato con empresa especializada en el tratamiento de residuos, así como inclusión de una depuradora específica si se trata de vertidos al alcantarillado. En general, se estará a lo dispuesto en el art. 5.120 del PGOU (Modificación nº 11), relativa a vertidos industriales, o norma que lo sustituya.*
- 5. Es obligatorio el cumplimiento de la Ordenanza de Vertidos de la Entidad de Saneamiento.*

CAPITULO 5: NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA INDUSTRIAL-2 - (IND-2)

Art. 3.5.1.- Ámbito.



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL "AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL MONCADA III (SUHI-2)":
"CENTRAL LOGÍSTICA" (MONCADA) – Versión Final

La Zona Industrial-Logístico (IND-2) está constituida por los suelos de titularidad privada expresamente grafiados con este título en el Plano O-2 "Calificación del Suelo. Zonificación".

Art. 3.5.2.- Usos.

1. *El uso global o dominante es el Industrial (Ind) y Almacén (Alm), tal como se define en los Arts. 7.6 y 7.7 de las Normas Urbanísticas del Plan General. El uso logístico y el uso de centro de datos (data center), como parte del uso almacén, se entienden expresamente incluidos en el uso dominante.*
2. *Se prohíben expresamente los siguientes usos definidos en el Título Séptimo "Concepto y clasificación de los usos", Capítulo Segundo "Clasificación de los usos", Sección Tercera "Según su función" de las Normas del Plan General:*
 - a) *Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por industria.*
 - b) *Terciarios (T):*
 - *Locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas (Tre.2, Tre. 3 y Tre.4)*
 - *Campamentos (Tho.2)*
 - c) *Dotacionales:*
 - *Cementerios (Dce), Educativo (Ded), y las categorías de Infraestructuras de Estaciones depuradoras de aguas residuales (Din.3) y; Almacenamiento y transporte industrial de gas, gasolina y otros productos energéticos (Din.4).*
3. *Se permite cualesquiera otros usos no incluidos entre los prohibidos expresamente, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante industrial o de almacenes asignado a esta zona.*
4. *El régimen de usos que se establece está sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios, de Ordenanzas Municipales específicas, o de normativa sectorial aplicable en su caso):*
 - a) *Tho.1 - Hoteles, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera:*
 - *Se admite en edificio de uso exclusivo.*
 - *Deberá tener un aislamiento acústico que garantice que el nivel sonoro máximo transmitido al interior de las habitaciones o locales no supere los 30 dBA en horario nocturno y de 40 dB(A) en horario diurno. Para su justificación se establece un nivel de ruido exterior diurno de 70 dB(A) y nocturno de 60 dB(A).*
 - b) *Tco.2 Comercial enclavado en zonas no residenciales.*

Deberán cumplir, además de las limitaciones establecidas por el Plan General, las limitaciones y determinaciones establecidas en el artículo 35 del PATSECOVA "Usos comerciales en suelo industrial" o normativa que lo sustituya.



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL "AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL MONCADA III (SUHI-2)":
"CENTRAL LOGÍSTICA" (MONCADA) – Versión Final

Art. 3.5.3.- Condiciones de la parcela y de la edificación.

Los parámetros de parcela y edificación regulados en el presente apartado son de aplicación directa y no requieren la formulación de Estudio de Detalle, salvo el supuesto expresamente contemplado para incremento de alturas de cornisa.

1. *Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:*

- a) *La superficie mínima de parcela edificable será de 50.000 metros cuadrados.*
- b) *Todos y cada uno de sus lindes frontales serán, como mínimo, de 100 metros.*
- c) *La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un círculo de $\phi 100$ metros y tangente a las alineaciones viarias, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la alineación exterior.*
- d) *Quedan excluidas de las anteriores condiciones aquellas parcelas que limiten con parcelas con edificación legalmente implantada.*

2. *Parámetros de emplazamiento:*

- a) *Se establece un coeficiente de ocupación máximo de la parcela del 80 %.*

Las zonas de la parcela no ocupadas por la edificación se destinarán a aparcamientos al aire libre o en sótano, jardines privados, áreas peatonales, viales privados, instalaciones al aire libre de tipo deportivo, hostelero o recreativo, y otros usos al aire libre compatibles con el uso dominante de la parcela y que no requieran edificación cerrada.

En el caso de aparcamiento al aire libre se permitirá la cubrición mediante marquesinas abiertas, que no computarán a efectos de edificabilidad, ni de ocupación.

Queda terminantemente prohibido la utilización de estos espacios como depósitos de materiales de carácter permanente, así como el vertido o almacenamiento de residuos, ya sean libres o en contenedor

- b) *Distancia a lindes:*

- *Distancia a lindes frontales, igual o superior a 10 m.*
- *Distancia a resto de lindes: igual o superior a 5 m.*

(Se entiende por lindes frontales aquellos que recaen a vial rodado. El resto se consideran como lindes laterales y traseros.*

3. *Condiciones de volumen y forma de los edificios:*

- a) *Medición de la altura máxima de cornisa:*

- Cota de referencia:

Es la cota establecida en la rasante de la acera, en base a las determinaciones de las presentes normas, que sirve de origen para la medición de la altura de cornisa y otras consideraciones.

En el caso de parcelas con un único frente a vial, la cota de referencia, se tomará en la cota de acera perpendicular a la alineación de fachada, pasando por el centro



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL "AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL MONCADA III (SUHI-2)":
"CENTRAL LOGÍSTICA" (MONCADA) – Versión Final

geométrico de la edificación o bloque edificatorio, con una tolerancia de 50 cm. en más o en menos respecto de dicha cota.

En el caso de parcelas con frentes recayentes a varios viales, la cota de referencia (que no necesariamente deberá ser única para toda la parcela), se tomará para cada bloque edificatorio en un punto intermedio a definir en el Proyecto Edificatorio, entre la mayor y la menor cota de los viales a los que recae dicha parcela, con un margen de tolerancia de más o menos medio metro (0,50 m) respecto de dicha cota. Si como consecuencia de la fijación de la cota de referencia es necesaria la construcción de muros perimetrales de parcela, éstos no podrán tener una altura superior a 1,50 m., debiendo el resto de la diferencia de cotas resolverse mediante taludes.

- *Concepto de altura de cornisa:*

Es la altura que mide desde la cota de referencia hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio en esa última planta, o con el plano de apoyo de las cubiertas a cara inferior de la viga en el caso de naves de producción, almacenamiento y logística.

b) Número máximo de plantas y altura de la edificación:

Los parámetros de edificación regulados en el presente apartado son de aplicación directa y no requieren la formulación de Estudio de Detalle. La configuración geométrica de los edificios es libre y la establecerá el proyecto de edificación, dentro de los parámetros geométricos y de edificabilidad que se definan en este mismo apartado.

La máxima altura de cornisa de la edificación será de 20 metros y el número máximo de plantas de 3, excepto para edificios de oficinas y hoteles, en los que se podrán alcanzar 5 plantas y 28 m.

Se admitirá, no obstante, por encima de dicha altura aquellos elementos (chimeneas, silos, depósitos, instalaciones de climatización, energías renovables, etc.) indispensables para el funcionamiento de la industria y de los usos compatibles admitidos, que por sus justificados requerimientos funcionales necesiten superar la altura citada. El volumen de estos elementos por encima de la altura no computará a los efectos de la edificabilidad máxima admitida, ni del número máximo de plantas.

En edificios de una sola planta destinados a almacén logístico, se podrá alcanzar una altura máxima de cornisa de 20,00 m, permitiéndose entreplantas, sin limitación de superficie, que computarán dentro de la edificabilidad máxima permitida.

En el supuesto de formulación de Estudios de Detalle previstos en el artículo 1.2.3 se podrán alcanzar las plantas previstas en dicho artículo y las alturas de cornisa previstas en éste, según la siguiente tabla:

<i>nº de plantas</i>	<i>altura de cornisa máxima</i>
<i>-----</i>	<i>-----</i>
<i>1</i>	<i>20,00 m</i>



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL "AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL MONCADA III (SUHI-2)":
"CENTRAL LOGÍSTICA" (MONCADA) – Versión Final

2	20,00 m
3	20,00 m
4	24,00 m
5	28,00 m
6	32,00 m
7	36,00 m
8	40,00 m
9	44,00 m
10	48,00 m

En parcelas de superficie superior a 100.000 m²s se permitirán las instalaciones y/o elementos edificatorios, tales como almacenes automatizados o reguladores en altura, complementarios de la edificación principal, que podrán ocupar un área de un máximo del 50% de la superficie ocupada en planta baja por la totalidad de edificaciones de la parcela y podrán alcanzar una altura máxima de cornisa de 50 m.

- c) *Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 1,360 m²t/m²s en las manzanas con la calificación IND-2.*

La edificabilidad de cada parcela podrá destinarse al uso dominante o a cualquiera de los usos compatibles descritos en el Art. 3.5.2 de estas Normas Urbanísticas, con las condiciones de compatibilidad allí establecidas.

Se permiten cubiertas inclinadas o de directriz curva: limitándose la altura de cumbrera a 4 metros sobre la altura de cornisa; no siendo de aplicación, en este caso, las limitaciones establecidas en el artículo 5.46 apartado 1º de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Moncada.

- d) *Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas generales. En el caso de construirse semisótanos, se limitarán al espacio ocupado por la edificación computable.*
- e) *La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 4,00 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros.*
- f) *Se permite la construcción de entreplantas en la planta baja, con una ocupación máxima del 75%, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado b) anterior para edificios de una sola planta. La altura libre resultante no podrá ser inferior a 3 metros en ningún caso. La superficie de las entreplantas computará dentro de la edificabilidad máxima permitida. Necesariamente estarán vinculados a la planta baja, no pudiendo por ello adquirir la condición de local independiente.*
- g) *No se permiten cuerpos salientes más allá de las distancias a lindes establecidas en el presente artículo. Las marquesinas, aleros, impostas, molduras, pilastras y elementos compositivos, no computarán a efectos de volumen o superficie construida máxima total.*
- h) *La edificación en planta primera o superiores podrá coincidir o no con la alineación de edificación de planta baja, siendo libre su composición*



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL "AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL MONCADA III (SUHI-2)":
"CENTRAL LOGÍSTICA" (MONCADA) – Versión Final

arquitectónica y computando su edificabilidad en los términos regulados en las Normas Urbanísticas del Plan General de Moncada.

i) *Vallados de parcela. Conceptos iniciales:*

1. Muro de contención. Se permiten para salvar los desniveles de parcela y con la rasante de la calle.

2. Coronación del muro de contención. Es la rasante del pavimento o nivel del terreno en la parte superior del muro.

3. Lindes de parcela. Límite de la misma con los predios vecinos y con el espacio público. Pueden ser lindes frontales con el espacio público, laterales y traseros.

4. Vallados de parcela. Elemento de separación de la parcela ubicado en los lindes de parcela. Pueden ser medianeros o lindantes.

5. Muretes de separación de parcelas. Pueden ser medianeros o lindantes.

6. Taludes. Se permite la resolución de desniveles mediante taludes de pendiente máxima del 100% (45°).

j) *El cierre de la parcela es obligatorio en todos sus lindes, bien mediante vallado o bien mediante murete, y a cargo del propietario o titular de la parcela.*

k) *En el caso de vallado, será apariencia y consistencia adecuados. Su altura máxima será de 3,50 m, pudiendo contar como máximo con 1,20 m, sobre la rasante de muro de fábrica debiendo ser el resto del cerramiento de elementos vegetales, vallados metálicos ligeros, celosías o tela metálica.*

Las puertas podrán ser completamente opacas. Los materiales y estética de los cerramientos de parcela serán homogéneos y coherentes con la de los edificios de la parcela.

l) *En el caso de murete, será de 0,40 m. para delimitar el espacio público y el privado y entre propiedades, salvo en zonas de paso de vehículos y peatones. El espacio resultante en los retiros respecto al vial público o parcela vecina, podrá destinarse a cualquiera de los usos señalados en el apartado 2 del presente artículo.*

m) *Alternativamente, podrán salvarse los desniveles entre aceras perimetrales y planta baja del edificio o rasante de parcela mediante taludes ajardinados con pendiente máxima del 100% (45°). En el pie del talud podrá ejecutarse un cerramiento macizo o muro de altura máxima de 1,50 m, mientras que en la cabeza del talud el cerramiento no podrá tener una altura maciza superior a 1,20 m sobre la rasante interior de la parcela, por encima del cual se admitirá exclusivamente cerramiento diáfano con altura total máxima (incluyendo la parte maciza) de 3,50 m, realizado con verja metálica.*

4. Condiciones estéticas.

a) *Los paramentos de fachada recayentes a vía pública, así como los paramentos laterales y/o medianeros vistos deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.*



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL "AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL MONCADA III (SUHI-2)":
"CENTRAL LOGÍSTICA" (MONCADA) – Versión Final

- b) *Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias, deberán ofrecer asimismo, un nivel de acabado digno, asimilable a los acabados de los edificios principales y que no desmerezcan de la estética del conjunto.*
- c) *Los espacios libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano.*

5. *Reserva de aparcamiento en parcela privada*

Se efectuará una reserva de aparcamiento de una plaza por cada ciento cuarenta metros cuadrados de edificación (1pz/140 m²t), las cuales cumplirán las siguientes condiciones:

- a) *Las plazas de aparcamiento se definirán conforme a las Normas de Diseño y Calidad vigentes.*
 - b) *Respecto a la dotación de aparcamientos para personas con discapacidad, se estará a lo dispuesto en la Normativa específica de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas vigente que sea de aplicación, así como a la Normativa sectorial específica vigente.*
 - c) *Para usos hosteleros o similares, la reserva de plazas se hará en función del aforo calculado según CTE-DB-SI a razón de una plaza cada 10 personas o fracción.*
 - d) *A los usos comerciales y recreativos, se les aplicarán las especificaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General.*
 - e) *Uso de oficinas: la reserva de plazas se hará en función del aforo calculado según CTE-DB-SI o normativa equivalente a razón de una plaza cada 10 personas o fracción.*
 - f) *Para uso Hotelero se dispondrá como mínimo 1 plaza cada 140 m² de superficie construida o fracción como reserva general, a la que sumará, la reserva específica según categoría del hotel.*
6. *En el caso de implantación del uso Industrial-logístico se aplicará la ratio establecida con carácter general por el Plan Parcial de una plaza cada 140 m²t construidos, pero los espacios destinados a almacén o para depósito de mercancías o similares, sin presencia permanente de personas y que funcionen con sistemas robotizados, computarán al 15% de su superficie a efectos del cálculo de la reserva de aparcamiento. Esta minoración no podrá superar el 50 % de las plazas de aparcamiento privadas en el conjunto del Sector SUHI-2. A estas plazas se les añadirán las de aparcamiento de vehículos pesados que los proyectos de edificación justifiquen como necesarios.*

7. *Condiciones higiénicas, de seguridad y ambientales*

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales, el Código Técnico de Edificación y normativa sectorial que corresponda.

Art. 3.5.4. *Vertidos líquidos residuales.*

1. *Disposiciones Generales. El uso de la red de saneamiento será obligatorio. Para el uso de la red de saneamiento será imprescindible disponer del permiso de vertido y que la red donde se pretenden verter los residuos esté en servicio.*



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL "AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL MONCADA III (SUHI-2)":
"CENTRAL LOGÍSTICA" (MONCADA) – Versión Final

2. *Condiciones de los Vertidos. Los vertidos líquidos residuales generados en el ámbito del Sector pueden ser de tipo industrial o aguas negras de carácter urbano.*
Será de aplicación lo establecido en el Modelo de Ordenanza de Vertidos a la red de Saneamiento vigente en la Comunidad Valenciana, y demás reglamentos o regulaciones de aplicación a vertidos no domésticos a las redes de colectores o al alcantarillado, o normas que las sustituyan.
3. *Control de los Vertidos. El Ayuntamiento determinará para cada caso las condiciones del muestreo, en función de las concentraciones estimadas, las cuales se realizarán bajo la supervisión de un representante del Ayuntamiento y otro del usuario, pudiendo éste solicitar un contraanálisis o contraste, con presencia de notario, a cargo del usuario. Las inspecciones de vertido podrán ser realizadas por el Ayuntamiento cuando lo estime oportuno y sin previo aviso, garantizándose el acceso franco a la arqueta de registro.*
La arqueta de registro para toma de muestras deberá ubicarse en el espacio libre de parcela, con acceso franco para la administración o compañías concesionarias.
Se prohíbe el vertido de aguas pluviales a la red de saneamiento.
Los proyectos de actividad que se redacten contemplarán un Plan de muestreo a aprobar por el Ayuntamiento.
4. *Sin detrimento del cumplimiento en las normativas específicas, en el caso de que la industria produzca residuos no admisibles se debería presentar contrato con empresa especializada en el tratamiento de residuos, así como inclusión de una depuradora específica si se trata de vertidos al alcantarillado. En general, se estará a lo dispuesto en el art. 5.120 del PGOU (Modificación nº 11), relativa a vertidos industriales, o norma que lo sustituya.*
5. *Es obligatorio el cumplimiento de la Ordenanza de Vertidos de la Entidad de Saneamiento.*

CAPITULO 6: NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA INFRAESTRUCTURA-SERVICIO URBANO DE TITULARIDAD PRIVADA - (SQI*)

Art. 3.6.1. Zona Infraestructura - Servicio Urbano de titularidad privada (SQI)*

La Zona Infraestructura - Servicio Urbano de titularidad privada (SQI) está constituida por los suelos de titularidad privada expresamente grafiados con este título en el Plano O-2 "Calificación del Suelo. Zonificación".*

El uso exclusivo de estas parcelas será el de infraestructuras y servicios urbanos, que se define en el presente Plan como el característico de los espacios que alojan las instalaciones urbanas de abastecimiento de energía eléctrica (tales como centros de transformación y centros de reparto, parcelas para apoyos de torres eléctricas, etc.), telefonía, de abastecimiento de aguas u otras instalaciones similares que pudieran implantarse y carecen de aprovechamiento urbanístico lucrativo, constituyendo dotaciones de titularidad privada.



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL "AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL MONCADA III (SUHI-2)":
"CENTRAL LOGÍSTICA" (MONCADA) – Versión Final

No se establece parcela mínima, pudiendo parcelarse en tantas porciones como sea necesario para su cesión a las distintas compañías de suministro eléctrico, de telefonía, etc., en función de sus requerimientos técnicos.

Las instalaciones a ubicar se integrarán, a través del adecuado tratamiento de materiales y cerramientos, en el entorno, a fin de disminuir su impacto visual.

La ubicación exacta y dimensiones de las parcelas con calificación SQI podrá ajustarse tanto en el Proyecto de Urbanización, como en el Proyecto de Reparcelación, sin necesidad de tramitar una modificación puntual del Plan Parcial, pudiendo crearse parcelas adicionales con esta calificación en el Proyecto de Urbanización. La edificabilidad correspondiente al suelo ocupado por las mismas se trasladará al resto de parcela afectada por su implantación.*



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL "AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL MONCADA III (SUHI-2)":
"CENTRAL LOGÍSTICA" (MONCADA) – Versión Final

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

SECTOR "AMPLIACIÓN POLÍGONO INDUSTRIAL MONCADA III (SUHI-2)" DETERMINACIONES URBANÍSTICAS		
DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO		
	Zona de calificación urbanística	SUH
	Denominación del Sector	SUHI-2 (Ampliación Pol. Ind. Moncada III)
A	Superficie Sector	820.134,94 m ² s
B	Red Primaria computable (100%): - Acceso al sector y conexión con la VV-6024 mediante rotonda de 70 m de diámetro. - Ampliación de la rotonda existente hasta 70 m de diámetro. - Ampliación de arcén de la CV-315 (VV-6024). - Varios interiores que conectan con las rotondas de acceso.	PRV 53.723,32 m ² s
C	Superficie computable a efectos de edificabilidad	782.921 m ² s
D	Coefficiente de edificabilidad bruta	1,00 m ² t/m ² s
E	Superficie dotacional afecta a su destino	16.057 m ² s
f=cxd	Aprovechamiento objetivo sector SUHI-2	782.921 m ² t
g=a-e	Superficie de cálculo	804.077,94 m ² s
h=f/g	Aprovechamiento tipo	0,97 m ² t/m ² s
DETERMINACIONES DE LA EDIFICACIÓN		
OTRAS DETERMINACIONES		
Sistema de gestión	- Preferente: Indirecta, en régimen de gestión por las personas propietarias. - Gestión directa por la Administración. - Gestión Indirecta por Agente Urbanizador	



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL "AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL MONCADA III (SUHI-2)":
"CENTRAL LOGÍSTICA" (MONCADA) – Versión Final

Usos dominantes	Industrial y Almacén
<p>Usos incompatibles:</p> <p>A) Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por industria.</p> <p>B) Terciarios:</p> <p style="padding-left: 40px;">Locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas (Tre.2, Tre. 3 y Tre.4)</p> <p style="padding-left: 40px;">Campamento (Tho.2)</p> <p>C) Dotacionales:</p> <p style="padding-left: 40px;">Cementerios (Dce), Educativo (Ded), y las categorías de Infraestructuras Din. 3 y Din.4</p>	
CONDICIONES DE CONEXIÓN DE LA ORDENACIÓN	
<p>Conexión a la CV-315 (VV-6024) y by-pass a través de una rotonda de 70 m de diámetro, ampliándose la actual rotonda de conexión al polígono Moncada-III (SUHI-1) hasta 70 m de diámetro, a ejecutar ambas a cargo del sector.</p>	
<p>Al objeto de establecer una reserva de suelo que permita el desdoblamiento de la VV-6024; de acuerdo con la sección tipo programada por la Diputación, se establece una reserva viaria de suelo en una zona paralela a la VV-6024 de 31 m de anchura, de los cuales se ejecutarán 6,50 m para la ampliación de arceles a cargo del sector.</p> <p>Asimismo se establecerá una reserva viaria de suelo en una zona paralela al vial de servicio paralelo al by-pass de 18 m de anchura.</p>	
<p>Red de saneamiento: la red será separativa.</p> <p>Las aguas pluviales se verterán al barranco del Carraixet. De forma previa al vertido al cauce, se dispondrá como elemento de regulación una balsa de laminación – infiltración.</p> <p>La red de aguas residuales se conectará al colector existente en el Camí del Pou que vierte a la EDAR de Cuenca del Carraixet a través del Colector IV de la Red de Saneamiento Integral de Horta Nord.</p>	
<p><i>El abastecimiento del agua potable del sector se alimentará de:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - La canalización que discurriendo entre los términos municipales de Moncada y Museros, abastece al Polígono Industrial Moncada III. - Nueva canalización a la red municipal que abastece al Polígono Industrial Moncada II. - Suministro de energía eléctrica y conexión exterior de telefonía y datos a definir en Proyecto de Urbanización conforme a normativa. 	

