MEMORIA INFORMATIVA.

1. CONDICIONES GEOGRÁFICAS.

   - CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO.
   - USOS PRESENTES EN EL SUELO.
   - APROVECHAMIENTOS POTENCIALES DEL TERRITORIO.

2. CONDICIONES INSTITUCIONALES.

   - CONDICIONES DERIVADAS DE LA ORDENACIÓN DEL PGOU EN ORDEN AL SECTOR OBJETO DEL PLAN PARCIAL.
   - DETERMINACIONES DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.
   - OBRAS PROGRAMADAS EN EL SECTOR Y POLÍTICA DE INVERSIONES PÚBLICAS EN ORDEN AL DESARROLLO DEL PGOU Y DE LA PLANIFICACIÓN SECTORIAL.
   - ANÁLISIS DE LAS AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL EN EL ÁMBITO DEL SECTOR.

MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1. ALTERNATIVAS PONDERADAS Y ACREDITACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.
2. JUSTIFICACIÓN DE SU ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

   - DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.
   - FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.
4. DEFINICIÓN, CÓMPUTO Y JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS Y ELEMENTOS PROPIOS DE LA RED SECUNDARIA.
5. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN PARA DESARROLLO POR ACTUACIONES INTEGRADAS.
6. DELIMITACIÓN DE LAS AREAS QUE PUEDAN SER OBJETO DE ORDENACIÓN MEDIANTE ESTUDIOS DE DETALLE.
7. ANEXOS

   - JUSTIFICACIÓN DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO.
   - JUSTIFICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD EN PARCELA NETA.

NORMAS URBANÍSTICAS.

1. USOS ESPECÍFICOS Y TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN.
2. TERMINOLOGÍA Y DEFINICIONES.

ANEXO. HOMOLOGACIÓN DEL SECTOR A LA LEY 6/1994 (LRAU).

GENERALITAT VALENCIANA
APROBACION DEFINITIVA EN SESION
21 DIC. 1999
DE LA COMISION TERRITORIAL
URBANISMO

19 NOV 1999

MEMORIA INFORMATIVA.

El presente documento tiene por objeto la redacción del Plan Parcial del Sector NPI-3 de Suelo Urbanizable No Programado Industrial, del Plan General de Ordenación Urbana de Ribarroja del Turia.

1. CONDICIONES GEOGRAFICAS.

CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

Los terrenos que constituyen el ámbito de este Sector están destinados en la actualidad al cultivo de naranjos. La pendiente natural del terreno va de Oeste a Este, con pequeñas variaciones, si bien el conjunto de la topografía es prácticamente llano.

Las características edafológicas de los terrenos son homogéneas, siendo las siguientes:

a. *Relieves.* Prácticamente llano.
b. *Materiales.* Arcillas con capacidad portante media, corrosividad baja y de baja a media permeabilidad.
c. *Suelos.* Compuestos por terreno sedimentario arcilloso elevado espesor, con bajo porcentaje de materia orgánica, salinidad baja.
d. *Hidrología.* Régimen de lluvias estacionales.
e. *Riesgos.* Erosión laminar prácticamente nula, pérdida de suelo de 0 a 2 tm/Ha.año, riesgo de inundación nulo, riesgo sísmico nulo.
f. *Factores bióticos.* Los propios de las zonas cultivadas con plantaciones de naranjos. Ningún factor adicional especial.

El clima es el mediterráneo, con inviernos templados y veranos calurosos, con temperatura media de 11°C en Diciembre y 26°C de Julio a Septiembre.
Las precipitaciones son irregulares, siendo más abundantes y torrenciales en Otoño, con una pluviometría media de 450mm/año.

Los lindes del Sector son:

N Suelo No Urbanizable común G0, previsto como tal en el PGOU por la afección del futuro encauzamiento del Barranco del Pozalet.

S *Camino de la Sargueta*, incluido en el ámbito de la Unidad, y que lo separa de la UE OLIV 6 y de la UE OLIV 7, está última sin desarrollar urbanísticamente.

E *Camino del Oliveral*, que lo separa de la UE OLIV 5.

O Suelo No Urbanizable común GO, previsto como tal en el PGOU por la afección producida por la existencia de la Autovía de Circunvalación de Valencia.

USOS PRESENTES EN EL SUELO.

En la actualidad los terrenos incluidos en el Sector, están destinados al cultivo de cítricos, existiendo un pozo de regadío (Pozo de San Antonio).
Además, existen algunas infraestructuras de naturaleza rústica, tales como casetas de aperos, tuberías de distribución del agua de riego a los campos, caminos rurales,..., redes aéreas de media tensión, red aérea de telefonía, etc,...

APROVECHAMIENTOS POTENCIALES DEL TERRITORIO.

A pesar de que en la actualidad su uso es el cultivo de cítricos, por su situación geográfica el PGOU lo clasifica como Urbanizable Industrial, por su colindancia con otros suelos del mismo destino de reciente desarrollo y puesto que de sus características se deduce que estos terrenos son aptos para un asentamiento urbano. Todo ello enmarcado, dentro de las previsiones y estrategia del PGOU para el desarrollo urbanístico del territorio.

APROBACION DEFINITIVA EN SESION
2 1 DIC. 1999
19 NOV 1999

2. CONDICIONES INSTITUCIONALES.

CONDICIONES DERIVADAS DE LA ORDENACIÓN DEL PGOU EN ORDEN AL SECTOR OBJETO DEL PLAN PARCIAL.

A tenor de lo dispuesto en los arts.44-46.2-52.a de la LRAU, y a instancias de PROMOCIONES INDUSTRIALES MAFORT, S.L., se redacta el presente documento como parte integrante de la *Alternativa Técnica* del Programa para el Desarrollo de la Actuación Integrada de Sector NPI 3 BY-PASS.

La vocación urbana de estos terrenos, ya anunciada por el Plan General al clasificarlos como Suelo Urbanizable No Programado y su vinculación con la trama urbana que le rodea, propician el desarrollo del Sector para lo cual es imprescindible la formulación del presente Plan Parcial y su homologación.

El municipio cuenta con PGOU aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo con fecha 23 de Octubre de 1.996 (BOP de 8 de Enero de 1997).
En él, se clasifica al Sector a desarrollar como Suelo Urbanizable No Programado, con las siguientes características:

- Superficie total *(según PGOU)* 110.201 m²
- Superficie total *(según medición real)* 112.058 m²
- Parcela mínima 1.000 m²
- Coeficiente edificabilidad bruta: 0.5 m²t/m²s
- Uso dominante: Industrial en Polígono II
- Usos prohibidos: Los residenciales en todas sus categorías, salvo una vivienda por cada 1.000m² industriales construidos.

DETERMINACIONES DE LA LEGISLACIÓN URBANISTICA VIGENTE.

La formulación, redacción y ejecución del presente Plan Parcial se encuentra supeditada al cumplimiento de las determinaciones urbanísticas que dimanan de la legislación vigente y más concretamente:
- *Ley 6/94*, de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, *Reguladora de la Actividad Urbanística.*
- *Ley 6/98*, de 13 de abril, *sobre régimen del suelo y valoraciones.*
- *Sentencia 61/97* de 20 de marzo del Tribunal Constitucional.
- *Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana* (Real Decreto Legislativo1/92 de 26 de junio) en lo que resultara de aplicación tras la Sentencia 61/97 del Tribunal Constitucional.
- *Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana* (Real Decreto legislativo 1346/76 de 9 de abril), en lo que resultara de aplicación tras la Sentencia 61/97 del Tribunal Constitucional.
- *Real Decreto 304/93*, de 26 de febrero, *por el que se aprueba la tabla de vigencias de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y registro municipal de solares y reparcelaciones.*
- *Reglamento de Planeamiento* (Decreto 201/98 de 15 de Diciembre, del Gobierno Valenciano)
- *Reglamento de Gestión Urbanística* (Real Decreto 3288/78 de 25 de agosto).

OBRAS PROGRAMADAS EN EL SECTOR Y POLÍTICA DE INVERSIONES PÚBLICAS, EN ORDEN AL DESARROLLO DEL PGOU Y DE LA PLANIFICACIÓN SECTORIAL.

En el Sector que nos ocupa no se ha realizado ni planificado ninguna obra pública y su encuadre en el marco de la política general municipal de inversiones obedece a la previsión en el PGOU del hecho que se está generando ahora, que no es más que una demanda de suelo en la zona para su desarrollo industrial y económico y la creación de riqueza. Este es el sentido del encuadre citado, el cual en su día avaló su clasificación.

ANÁLISIS DE LAS AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL EN EL ÁMBITO DEL SECTOR.

No existe ninguna afección conocida en este sentido, máxime cuando la delimitación del ámbito del mismo se basó en los límites de afección del futuro encauzamiento del Barranco del Pozalet y la distancia a la Autovía de Circunvalación de Valencia de 500 metros, a informe de la Demarcación de Carreteras del Estado.

APROBACION DEFINITIVA EN SESION
21 DIC. 1999
19 NOV 1999

MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1. ALTERNATIVAS PONDERADAS Y ACREDITACION DE LA SOLUCION PROPUESTA.

El hecho de que este Sector sea una especie de continuación física de otros suelos urbanos industriales colindantes, condiciona en gran manera la ordenación del mismo. De igual modo, se deberá tener en cuenta las infraestructuras colindantes a la actuación. Todo ello independientemente de la solución concreta que se proponga.

Así pues, nos encontramos al Este la UE OLIV 5 que en este momento está completando su urbanización, y cuya conexión con el Sector que nos ocupa son dos viales de 14,5m de anchura que inciden perpendiculares al *camino del Oliveral*, que limita el Sector por el Este, con lo cual el Plan Parcial se plantea:

- Por un parte, conectar dos viales del Sector con los dos citados de la UE OLIV 5, con lo cual garantizamos la conexión del sistema viario, tanto a nivel de tráfico como de conexión de redes de servicios (alcantarillado, evacuación de pluviales, agua potable, etc...).
- Sustituir el *camino del Oliveral*, en todo el tramo que discurre por el Sector, por un vial, para poder mantener las servidumbres de paso con los caminos adyacentes.

Algo similar ocurre en el linde Sur, si bien en este caso el *camino del Oliveral* aparece en el planeamiento de la UE OLIV 7 convertido o sustituido por un vial, con lo cual el Plan Parcial que nos ocupa plantea también su continuidad física en un futuro a través del propio viario interno.

Las zonas verdes, cuantificadas en un 10% de la superficie computable del Sector, se opta por emplazarlas en la zona SO del Sector, por considerarla una buena ubicación.

Igualmente el Plan se plantea la necesidad de conectar mediante viario, todos los puntos del perímetro en los que incidan caminos que impliquen el mantener servidumbres de paso o de otro tipo, por lo que es necesario que el *camino de la Sargueta*, que constituye el límite S del Sector, sea convertido en vial.

Habida cuenta que el total de suelo dotacional público ha de ser, como mínimo, del 40% de la superficie computable del Sector, en este caso 40.418m², se opta por ubicar junto a la zona verde y colindando con la misma, como *suelo dotacional deportivo-recreativo*, el remanente que no sea viario o jardín.

En un primer momento se valoró la posibilidad de continuar los viales con el mismo ancho que los que inciden en el Sector (14,5m). No obstante, y entendiendo, según criterio también compartido por el aspirante a urbanizador y por el Ayuntamiento, que la anchura actual de los viales es insuficiente para el optimo funcionamiento de los mismos, y más si ha de albergar la dotación de aparcamientos públicos, estimada en 169 plazas, se ha optado por una revisión del diseño ampliando a 18m el ancho de aquellos viales que den servicio a parcelas por sus 2 lados.

Finalmente se ha adoptado la última solución. Además, se han incorporado elementos de mobiliario urbano a las zonas de aparcamiento unidas al viario, de modo que no sea posible circular por las mismas, con lo que cumplimos, a nuestro criterio, los requisitos del art. 31 del *Reglamento de Planeamiento*.

Con ello, la solución propuesta podría resumirse del siguiente modo:

- Se traza un viario perimetral por los límites Sur y Este del Sector,
- Se completa el viario con calles de 18m de ancho, como prolongación de las del suelo urbano colindante,
- Se ubican las parcelas de suelo dotacional público (jardín y equipamiento deportivo-recreativo), del modo indicado anteriormente, y el área de aparcamientos anexa a la red viaria.
  En el art.15.1 del *Anexo al Reglamento de Planeamiento*, se establece que, en sectores destinados a usos industriales, se reservará una plaza de *aparcamiento en parcela privada* por cada 150m² construidos, y que el número de plazas de *aparcamiento en suelo dotacional público* será, como mínimo, del 50% de la reserva obligatoria de aparcamiento en parcela privada. Por lo tanto, en este Sector serán necesarias las siguientes plazas:

Sup.parcelas Edificables (m²s)	*Coef.edific. (m²t/m²s)*	*Total m² construidos*	*Plazas aparcamiento en parcela privada según art.15.1.Anexo RP (1plaza/150m²const.)*	*Plazas aparcamiento en suelo dotacional público según art.15.2 Anexo RP (50% anterior)*
71.640	0.70	50.523	337	169

APROBACION DEFINITIVA EN SESION
21 DIC. 1999
DE LA COMISION TERRITORIAL
DE URBANISMO
19 NOV 1999

Por lo tanto, vemos como cumplimos con el estándar de aparcamiento al tener una dotación en suelo dotacional público (244 plazas) superior al mínimo exigible (169 plazas).

Con todo ello, entendemos que la propuesta, si bien no es la única posible, es suficientemente coherente y perfectamente válida.

2. JUSTIFICACION DE SU ADECUACION A LA ORDENACION ESTRUCTURAL.

Por tratarse de un PGOU no adaptado a la LRAU y no estar homologado el Sector, no existe la *Ordenación estructural de red primaria* en el mismo, si bien se considera a efectos de la homologación del Sector, como red primaria los viales de las Unidades de Ejecución en suelo urbano consolidado o proyectados en el Plan General, y tal como se ha indicado en el apartado precedente, el desarrollo del Sector se estructura a partir de los mismos por lo que se puede considerar suficientemente justificada su adecuación a la Ordenación estructural del Plan General.

DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.

En la *Memoria* del PGOU se establece, en su *Título IX*, como estrategia prevista para el desarrollo de los Suelos Industriales, la clasificación de dichos suelos y sus motivos. En este caso, se clasifica como SUNP por tratarse de suelos que podrían tener su desarrollo en dos supuestos:

- por agotamiento de los Suelos en Ejecución de su Plan, cosa que todavía no ha sucedido, o
- como necesidad de prever la modificación de las condiciones económicas del momento, cosa que sí que ha sucedido, y por tanto facilitar el desarrollo de la iniciativa privada en caso de coyuntura económica favorable, como ocurre en este caso y momento.

Por tanto, comprobamos que la planificación y gestión del SUNP NPI-3.BY-PASS se engloba dentro de la estrategia de evolución urbana que plantea el PGOU.

FICHAS DE PLANEAMIENTO Y DE GESTIÓN.

Se adjunta la ficha que aparece en el PGOU, en la que se establecen las condiciones para el desarrollo del Sector.

APROBACION DEFINITIVA EN SESION
21 DIC. 1999
DE LA COMISION TERRITORIAL
URBANISMO

19 NOV 1999

.3 **NPI 3.BY-PASS.**

DENOMINACIÓN	S TOTAL	S PARCELA	COEF EDIF.	COEF. EDIF.	EDIFIC.
	M2	MÍNIMA m2	NETA	BRUTA	m2
NPI3 BY-PASS	110.201	S/PP >=1000	S/PP	0,5	55.100
Uso dominante	Industrial en Polígono II.				
Usos prohibidos	Los residenciales en todas sus categorías, salvo una vivienda por cada 1.000 m2 industriales construidos, y vinculada a la edificación industrial.				

APROBACION DEFINITIVA EN SESION
21 DIC. 1999

19 NOV 1999

3. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA.

Ya ha sido descrita y justificada anteriormente, en el apartado *Alternativas ponderadas y acreditación de la solución propuesta*.
No obstante, convendría incidir tal vez en la propuesta de ubicación de los suelos dotacionales públicos no viarios. Se ha considerado, tras estudiar y valorar diversas opciones, que su emplazamiento óptimo es en la parte Oeste del Sector, donde sirven a su función de manera totalmente adecuada. Su accesibilidad, tanto desde dentro el Sector como desde el exterior, es buena; y, en cuanto a su superficie, se está a lo dispuesto en el art.14 del *Anexo del Reglamento de Planeamiento* de la Comunidad Valenciana (*Decreto 211/1998 de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano*).

Por otra parte, dada su interacción, tanto con el SNU como con las parcelas industriales colindantes, entendemos es más adecuada la ubicación propuesta que si estuviesen situadas en la zona central del Sector. Al mismo tiempo, la zona verde y el equipamiento (deportivo) se potencian mutuamente.

4. DEFINICION, COMPUTO Y JUSTIFICACION DE LOS ESTANDARES URBANISTICOS Y ELEMENTOS PROPIOS DE LA RED SECUNDARIA.

Para el cumplimiento de los estándares propios de la red secundaria u ordenación pormenorizada, se incluirá también el suelo dotacional público que se declara de ordenación estructural en el *Documento de Homologación*, puesto que, según se indica en el art.2 del *Anexo al Reglamento de Planeamiento*, a la vez que lo estructuran con otras partes del territorio, son de utilidad para la organización interna.

El terreno se divide en las siguientes zonas:

PARCELAS PRIVADAS	*71.608,11 m²*
– *Parcelas industriales*	71.406,12 m²
– *Pozo*	201,98 m²
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:	*40.450,24 m²*
– *Jardín*	10.127,38 m²
– *Red viaria*	26.997,86 m²
– *Equipamiento deportivo-recreativo*	3.325,00 m²
TOTAL SUPERFICIE DEL SECTOR	*112.058,36 m²*

GENERALITAT VALENCIANA
APROBACION DEFINITIVA EN SESION
21 DIC. 1999
COMISION TERRITORIAL

Los estándares mínimos aplicables para la redacción de planes parciales industriales se establecen en el art.14 del *Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana*. Se concretan en un 40% mínimo de la superficie computable del Sector, con destino dotacional público, incluyendo un 10% de la superficie computable para zona verde pública.
La superficie computable del Sector es la superficie total menos la superficie ocupada por la red primaria.

– Superficie total *(según medición real)*	112.058 m²	(1)
– Superficie red primaria	11.012 m²	(2)
– Superficie computable del Sector	101.046 m²	(1) – (2)

El cumplimiento de dichos estándares se justifica en el siguiente cuadro:

ESTANDAR	*RPCV*		*PLAN PARCIAL*		*CUMPLE*
– Zona verde	10%	10.105 m²s	10%	10.127 m²s	SI
– Dotación pública	40%	40.418 m²s	40%	40.450 m²s	SI
– Plazas aparcamiento	169 plazas		244 plazas		SI

5. DELIMITACION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION PARA DESARROLLO POR ACTUACIONES INTEGRADAS.

Este Programa abarca una única Unidad de Ejecución, constituida por el ámbito total del Sector NPI-3 BY-PASS.

A pesar de que la LRAU, en su art.33.6, permite extender el ámbito de la unidad a otros terrenos necesarios para conectar la actuación a las redes de servicios, en este caso, por la continuidad física del Sector con otros ya

19 NOV 1999

urbanizados, y a la existencia de dos viales de un Plan Parcial preexistente y contiguo que inciden directamente en el Sector, lo que permite conectarlo a nivel de acceso viario y de evacuación de aguas, no es necesario proceder a su ampliación.

6. DELIMITACION DE LAS AREAS QUE PUEDEN SER OBJETO DE ORDENACION MEDIANTE ESTUDIOS DE DETALLE.

Podrán redactarse Estudios de Detalle en todo el ámbito del Sector, siempre y cuando abarquen manzanas completas o superficies dotacionales completas.

Tal y como se indica en el art.26 de la LRAU, los Estudios de Detalle tendrán por objeto prever o reajustar, según proceda:
- El señalamiento de alineaciones y rasantes.
- La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.

Los Estudios de Detalle no pueden alterar el destino del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico. Podrán crear nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos por el Plan.

7. ANEXOS.

JUSTIFICACIÓN DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO.

Siguiendo las indicaciones del art.64.2 de la LRAU, para calcular el aprovechamiento tipo se dividirá el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie de esta, excluida la del terreno dotacional existente ya afectado a su destino.

- Superficie total *(según medición real)*	112.058 m²	(1)
- Superficie red primaria	11.012 m²	(2)
- Superficie computable del Sector	101.046 m²	(1) – (2)
- Coeficiente edificabilidad bruta:	0.5 m²/m²	

$$\text{Aprov.tipo} = (0{,}5\text{m}^2/\text{m}^2 \times 101.046\text{m}^2) \,/\, 112.058{,}36\text{m}^2 = 0{,}4508$$

JUSTIFICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD EN PARCELA NETA.

- Superficie total *(según PGOU)*	110.201 m²	
- Superficie total *(según medición real)*	112.058 m²	(1)
- Superficie red primaria	11.012 m²	(2)
- Superficie computable del Sector	101.046 m²	(1) – (2)
- Parcela mínima	1.000 m²	
- Coeficiente edificabilidad bruta:	0.5 m²/m²	

Según el PGOU, el coeficiente de aprovechamiento lucrativo bruto es de 0.50m²/m², por lo que la superficie construida total edificable de *aprovechamiento lucrativo* es de:

$$0{,}50\text{m}^2/\text{m}^2 \times 101.046\text{m}^2 = 50.523\text{m}^2$$

que, ubicado en el total de parcelas edificables, que son 71.640m², resulta *un coeficiente de edificabilidad de parcela neta* de:

$$50.523\text{m}^2 \,/\, 71.608\text{m}^2 = 0.7055\text{m}^2/\text{m}^2$$

Por redondeo, resulta 0.70m²/m².

GENERALITAT VALENCIANA
APROBACION DEFINITIVA EN SESION
21 DIC. 1999
DE ORDENACION TERRITORIAL

19 NOV 1999

NORMAS URBANISTICAS.

1. USOS ESPECÍFICOS Y TIPOLOGIA DE EDIFICACION.

CONDICIONES DE USO.

1. Usos autorizados y prohibidos.

A. *Uso principal.* El uso principal será el industrial, talleres y artesanía.

B. *Usos autorizados.*

B.1. Vivienda para el propietario, guarda o encargado que no exceda de 150m² construidos, composición libre, máximo dos plantas, guardando los retiros a vial indicados en el punto correspondiente de estas Ordenanzas, con un máximo de 1 vivienda por cada instalación industrial o de servicios.

B.2. Uso comercial, hostelero, hotelero y servicios. Cumpliendo en cada caso los estándares de aparcamiento.

B.3.Industrias calificadas como MOLESTAS, siempre y cuando sean aplicadas las debidas medidas correctoras en cuanto a ruidos y residuos.

GENERALITAT VALENCIANA
APROBACION DEFINITIVA EN SESION
21 DIC. 1999
DE LA COMISION TERRITORIAL

B.4. Industrias calificadas de NOCIVAS O INSALUBRES:

Por contaminación ambiental atmosférica:	Hasta índice 3 inclusive
Por vertidos:	Hasta grado 5 inclusive
Por radiaciones ionizantes:	Ninguna

B.5. Industrias calificadas como PELIGROSAS:

Por incendios:	SÍ
Por sustancias tóxicas:	Hasta índice 3 inclusive
Por radiaciones ionizantes:	Ninguna

Por explosión: Todas, salvo las que tengan por objeto fabricar o almacenar sustancias explosivas; o en los procesos, operaciones, instalaciones y equipos que por su naturaleza haya, o pueda haber, gases o vapores inflamables en índice capaz de formar mezclas explosivas o inflamables.

C. *Usos prohibidos.*

C.1. Industrias calificadas como NOCIVAS O INSALUBRES

Por contaminación ambiental atmosférica:	Indices 4 y 5
Por radiaciones ionizantes:	Todas

C.2. Industrias calificadas como PELIGROSAS:

Por sustancias tóxicas:	Indices 4 y 5
Por radiaciones ionizantes:	Todas

Por explosión: Las que tengan por objeto fabricar o almacenar sustancias explosivas, o las que en procesos de fabricación se generen gases o vapores susceptibles de formar mezclas explosivas o inflamables.

NOTA. Los índices del presente apartado están referidos a la regulación contenida en el Decreto 54/1990 de 26 de Marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba el Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, en cumplimiento de lo establecido en el art.1 de la Ley de la Generalidad Valenciana 3/1989 de 2 de mayo, de Actividades Calificadas.

CONDICIONES ESTÉTICAS.

- La composición será libre en cuanto no se contravengan estas Ordenanzas.
- El tipo de edificación debe ser preferentemente adecuado al paisaje y al entorno urbanístico.
- Las obras de reforma o ampliación, exigirán los mismos requisitos que las originales de nueva planta.

1. Cerramientos de parcela.

El cerramiento con otras parcelas consistirá en obra de fábrica continua de un máximo de 2m sobre el plano

19 NOV 1999

de rasante del terreno, y cerramiento calado el resto hasta un máximo de 3,5m en total, pudiendo ser seto vivo. El cerramiento de fachada no será obligatorio realizarlo en cada parcela. En caso de que se realice será de características similares al cerramiento con otras parcelas.
Se podrá disponer de un seto vivo sin limitaciones de altura y de los accesos que se consideren necesarios.

CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE VERTIDOS.

1. *Residuos gaseosos y radiaciones.* La capacidad máxima de polvo contenida en los gases y humos emanados por las industrias no excederá de 1,5Kg/m³. Quedan totalmente prohibidas las emanaciones de polvo o gases nocivos o insalubres, así como todo tipo de radiaciones ionizantes.

2. *Aguas residuales y su evacuación.* Para su vertido a la red se deberá cumplir los siguientes requisitos:
- Los sólidos en suspensión no excederán de 1000mg/l.
- La demanda bioquímica de oxígeno será inferior a 1000mg, absorbido en 5 días a 18 °C.
- La concentración de NH_4, será inferior a 25mg/l.
- El afluente estará desprovisto de productos que puedan perjudicar a las tuberías de la red.
- El PH del afluente estará comprendió entre 5,5 y 10.
- La temperatura del afluente será inferior a 50°C.
- Será obligatoria una poceta de 60x60cm registrable previa el vertido a la red, para control de estas condiciones por los servicios municipales.

3. *Ruidos.* Según ordenanzas de PGOU para uso industrial en Polígono II.

4. *Aseos.* Se dispondrán aseos independientes para los dos sexos, en la proporción que indique la normativa específica de la actividad.

5. *Evacuación de residuos.* Los residuos que produzca cualquier actividad, y que por sus características, no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal, deberán ser trasladados y recogidos por cuenta del titular de la misma, según la legislación en vigor.

GENERALITAT VALENCIANA
APROBACION DEFINITIVA EN SESION
21 DIC. 1999

CONDICIONES DE SEGURIDAD.

Como condiciones de seguridad deberán cumplirse los siguientes requisitos:

1. *Hidrantes.* Se deberá disponer un hidrante como boca de incendios en la acera al menos cada 50m, y, al menos, uno por actividad.

2. *Sistemas de control.* En aquellas industrias en las que se considere necesario deberán instalarse los sistemas de seguridad que exija la legislación en vigor.

3. *Otras.* Se dispondrán los accesos especiales y salidas de emergencia, así como de los aparatos, instalaciones y útiles que, en cada actividad, y de acuerdo con la naturaleza de la misma, determinen los Organismos Competentes con el fin de garantizar la seguridad.

APARCAMIENTOS.

Será obligatorio en el interior de todas las parcelas, excepto en las dotacionales, el disponer de una plaza de aparcamiento por cada 150m² de edificación o fracción, en cumplimiento de los estándares actualmente en vigor. El 2% de dichas plazas serán para usuarios minusválidos, debiendo existir al menos una plaza de estas características.

Para otros usos autorizados, los estándares aplicables serán los siguientes:
- Para usos comerciales o recreativos, 1 plaza por cada 25m² construidos.
- Para uso hotelero o de aparcamiento turístico sujeto a la normativa sectorial reguladora de los mismos, 1 plaza por cada 200m² construidos, debiendo preverse aparcamientos para autobuses cuando sea posible y necesario.
- Para usos hosteleros, 1 plaza por cada 50m² construidos.
- Para otros usos terciarios distintos a los anteriormente regulados, 1 plaza por cada 100m² construidos.

CONDICIONES DE VOLUMEN.

11. Altura de cornisa y de coronación.

Altura de cornisa de 14m y altura de coronación de 16m.

Sobre está altura únicamente podrán elevarse elementos singulares, tales como cajas de escalera, cierres

19 NOV 1999

volumétricos de cubierta, etc,...

Se establece un número máximo de plantas de CUATRO.

12. *Edificabilidad máxima y ocupación parcela:*

- *Parcelas edificables.* La edificabilidad máxima neta sobre parcela será de 0,70m²/m².

No se contabilizará como superficie construida a efectos de edificabilidad, aquella integrada en la edificación y cuya cubrición no exceda, en ningún caso, del plano de rasante +0,75m.
Las áreas cubiertas y no cerradas lateralmente, al menos en dos de sus lados, computarán un 50%.

La ocupación máxima en planta será del 85 %.

13. *Separación a lindes.*

En las *edificaciones en parcela industrial*, las distancias mínimas a linde de calle y con otras parcelas serán las siguientes:
- *A calle*. 5 m.
- *A otras parcelas*. Ninguna, se podrá construir adosado, pero en el caso de no hacerlo, se exigirá una distancia mínima de 3m para evitar servidumbres.

Dichas distancias se medirán desde el plano del paramento de fachada al linde con otras parcelas, y serán igualmente aplicables a cualquier construcción auxiliar.

GENERALITAT VALENCIANA
APROBACION DEFINITIVA EN SESION
21 DIC. 1999
DE LA COMISION TERRITORIAL
URBANISMO

PARCELACIÓN DE LOS TERRENOS O REGIMEN PARA PARCELARLOS.

14. *Parcela mínima edificable.*

Superficie mínima de 1.000m² y fachada mínima de 14m.

En cuanto al régimen de parcelación se estará a lo establecido en la legislación urbanística vigente.

NORMAS URBANISTICAS APLICABLES AL SUELO DOTACIONAL

- La edificabilidad máxima neta sobre parcela será de 0.5m²/m².
- La ocupación máxima será del 85 %.

Se podrán construir pistas o canchas destinadas a juegos deportivos sin limitación de ocupación o superficie.

La distancia mínima a linde de calle será de 3m.

La dotación plazas de aparcamiento será de 1 plaza cada 300m² construidos.

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO, CON RELACION A LOS ESTUDIOS DE DETALLE Y PROYECTOS DE URBANIZACION.

ESTUDIOS DE DETALLE.

Podrán redactarse Estudios de Detalle en todo el ámbito del Sector, siempre y cuando abarquen manzanas completas o superficies dotacionales completas.

Los Estudios de Detalle tendrán por objeto prever o reajustar, según proceda:
- El señalamiento de alineaciones y rasantes.
- La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.

Los Estudios de Detalle no pueden alterar el destino del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico. Podrán crear nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos por el Plan.

PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

A efectos de urbanización, regirán las normas mínimas, que a tal efecto, se especifican en el PGOU vigente en este Municipio, sin perjuicio del cumplimiento del resto de disposiciones vigentes de rango superior.

19 NOV 1999

2. TERMINOLOGIA Y DEFINICIONES.

1. *Línea de fachada.*

   Es la alineación geométrica que marca la separación entre el suelo privado y la vía pública. Viene reflejada en los planos de alineaciones y rasantes.

2. *Rasante.*

   Es la línea que define el perfil viario público en su acera.

3. *Distancia al linde.*

   Se entiende por linde a calle la distancia que separa el plano de fachada, o en su caso un saliente, de la línea de fachada, medida sobre una recta perpendicular a esta.

   Son lindes laterales los restantes.

4. *Retranqueo.*

   Es la distancia entre la alineación exterior y la línea de edificación, o en su caso alineación de fachada medida sobre una recta perpendicular a aquella.

5. *Ocupación máxima de parcela.*

   Es la proporción de parcela, expresada en términos porcentuales, que puede ser ocupada por la edificación en proyección horizontal.

6. *Superficie libre de parcela.*

   Es la superficie de la parcela en la que no se puede edificar sobre rasante como consecuencia de la aplicación de las condiciones de ocupación.

7. *Edificabilidad.*

   Es el valor máximo total, expresado en m², de la edificación que podrá realizarse en un terreno.

8. *Coeficiente de edificabilidad.*

   Es la relación entre la superficie total y la superficie real del ámbito de referencia.

9. *Superficie construida total.*

   Es la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen el edificio.

10. *Altura de cornisa.*

    Es la distancia vertical, medida en m, desde un plano horizontal situado en la línea de rasante, en el punto más cercano de la alineación exterior en cada parcela, hasta la intersección que forma la cara inferior del último forjado o el plano de cubierta con el plano de fachada.

11. *Altura de coronación.*

    Es el valor límite, expresado en m, de la altura de la edificación por encima de la cual solo se permitirán elementos ligeros no habitables, vinculados a las instalaciones de los edificios o chimeneas de ventilación o de humos.

12. *Número de plantas.*

    Es la altura del edificio, expresada en número de plantas por encima de la rasante incluida la baja.

GENERALITAT VALENCIANA
APROBACION DEFINITIVA EN SESION
21 DIC. 1999
DE LA COMISION TERRITORIAL

19 NOV 1999

ANEXO. HOMOLOGACION DEL SECTOR A LA LEY 6/1994 (LRAU).

APROBACION DEFINITIVA EN SESION
2 1 DIC. 1999

MEMORIA.

OBJETO.

El objeto del presente documento es homologar el Sector NPI.3 BY-PASS, clasificado en el PGOU como Suelo Urbanizable No Programado, a las determinaciones de la LRAU, con el fin de poder proceder a la aprobación del Plan Parcial del Sector, como documento integrante de la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Integrada. Todo ello según se dispone en la *Ley Reguladora de la Actividad Urbanística en su Disposición Transitoria Segunda*, así como en *la Instrucción de Planeamiento 1/1996, sobre Homologación de Planes de Urbanismo a la Ley 6/1994*.

PROMOCIÓN Y ENCARGO.

El presente documento se redacta por encargo de PROMOCIONES INDUSTRIALES MAFORT, S.L., como Anexo y parte integrante del propio Plan Parcial, que a su vez forma parte del Programa de Actuación Integrada.

JUSTIFICACIÓN.

Tal y como se indica en la *Instrucción de Planeamiento 1/1996*, para la aprobación de un Plan Parcial en Suelo Urbanizable No Programado en Planes NO adaptados a la Ley 6/1994, se requiere la aprobación definitiva por parte de la Comisión Territorial de Urbanismo, como si de un Plan Parcial modificativo se tratase. Por ello, es necesario tramitar simultáneamente este Documento.

ENCUADRE LEGAL.

El Plan Parcial se redacta por iniciativa privada, como parte integrante del Programa. No obstante, una vez aprobado provisionalmente el Plan por el Ayuntamiento, e introducidas por tanto en él las determinaciones que estime oportunas, la Corporación someterá el documento a la aprobación de la Generalitat.

TIPO DE HOMOLOGACIÓN.

Es una *homologación sectorial*, cuya función es distinguir dentro de la ordenación del propio Sector, las determinaciones propias de la *red estructural* y que por tanto no pueden ser modificadas sin acuerdo de la Comisión Territorial, de las propias de la *red secundaria* u *ordenación pormenorizada*, que en el futuro podrían modificarse por acuerdo municipal.

SITUACIÓN.

El Sector se encuentra en el polígono industrial El Oliveral al Sur del término municipal de Ribarroja del Turia, correspondiéndose con el delimitado NPI.3 BY-PASS del PGOU.

ANEXO 1. AFECCIONES DE ORGANISMOS SECTORIALES.

No existe ninguna afección conocida, máxime cuando la delimitación del ámbito del mismo se basó en los límites de afección del futuro encauzamiento del Barranco del Pozalet y la distancia a la Autovía de Circunvalación de Valencia de 500 metros, a informe de la Demarcación de Carreteras del Estado.

ANEXO 2. INFORMACIÓN URBANISTICA PREVIA.

DELIMITACIÓN Y TOPOGRAFÍA DEL TERRENO AFECTADO.

Los terrenos que constituyen el ámbito de este Sector están destinados en la actualidad al cultivo de naranjos. La pendiente natural del terreno va de Oeste a Este, con pequeñas variaciones, si bien el conjunto de la topografía es prácticamente llano.

Las características edafológicas de los terrenos son homogéneas, siendo las siguientes:

19 NOV 1999

a. *Relieves.* Prácticamente llano.
b. *Materiales.* Arcillas con capacidad portante media, corrosividad baja y de baja a media permeabilidad.
c. *Suelos.* Compuestos por terreno sedimentario arcilloso elevado espesor, con bajo porcentaje de materia orgánica, salinidad baja.
d. *Hidrología.* Régimen de lluvias estacionales.
e. *Riesgos.* Erosión laminar prácticamente nula, pérdida de suelo de 0 a 2 tm/Ha.año, riesgo de inundación nulo, riesgo sísmico nulo.
f. *Factores bióticos.* Los propios de las zonas cultivadas con plantaciones de naranjos. Ningún factor adicional especial.

Siendo sus lindes:

N Suelo No Urbanizable común G0, previsto como tal en el PGOU por la afección del futuro encauzamiento del Barranco del Pozalet.

S *Camino de la Sargueta*, incluido en el ámbito de la Unidad, y que lo separa de la UE OLIV 6 y de la UE OLIV 7, está última sin desarrollar urbanísticamente.

E *Camino del Oliveral*, que lo separa de la UE OLIV 5.

O Suelo No Urbanizable común G0, previsto como tal en el PGOU por la afección producida por la existencia de la Autovía de Circunvalación de Valencia.

APROBACION DEFINITIVA EN SESION
DE LA COMISION TERRITORIAL
DE URBANISMO

MEDIOS DE COMUNICACIÓN ACTUALES Y FUTUROS.

Nos encontramos al Este la UE OLIV 5 en suelo urbano que en este momento está completando su urbanización, y cuya conexión con el Sector que nos ocupa son dos viales de 14.5m de anchura que inciden perpendiculares al *camino del Oliveral*, que limita el Sector por el Este, con lo cual el Plan Parcial se plantea; por un parte el conectar dos viales del Sector con los dos citados de la UE del Oliveral, con lo cual garantizaríamos ya la conexión del sistema viario, tanto a nivel de tráfico como la conexión con la red de servicios existentes (alcantarillado, evacuación de pluviales, agua potable, etc...). También se plantea el Plan sustituir el camino citado, en todo el tramo que discurre por el Sector, por un vial, para poder mantener las servidumbres de paso con los caminos adyacentes, a la vez que limitamos el Sector con vial público, de acuerdo al criterio de Sectorización de la LRAU.

Algo similar ocurre en el linde Sur, si bien en este caso el *camino del Oliveral* aparece en el Planeamiento de la UE OLIV 7 convertido o sustituido por un vial, con lo cual el Plan Parcial que nos ocupa plantea también su continuidad física en un futuro a través del propio viario interno, y el *camino de la Sargueta*, que limita el Sector por el Sur, se mantiene en la Ordenación, también convertido en un vial y por tanto convenientemente pavimentado, para acceso a las zonas verdes de éste y otros Sectores colindantes, y para mantenimiento de servidumbres de paso, además de dar acceso a parcelas edificables. Se considerará igualmente en la Ordenación como un vial de la Red Estructural o Primaria.

USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

En la actualidad los terrenos incluidos en el Sector, están destinados al cultivo de cítricos, existiendo una edificación destinada a pozo (Pozo de San Antonio). Además, existen algunas infraestructuras de naturaleza rústica, tales como casetas de aperos, tuberías de distribución del agua de riego a los campos, caminos rurales, redes de media tensión, red de telefonía, etc,.

ABASTECIMIENTO DE AGUA.

El abastecimiento de agua potable se resuelve por conexión a la red existente en el Sector colindante. Esta conducción procede de la potabilizadora y depósito de Montemayor, explotados en la actualidad por Aguas de Valencia, S.L. No obstante, esta compañía tiene los derechos de suministro sobre los terrenos que están urbanizados en la actualidad, pero no sobre los que se urbanicen próximamente (como es el caso de este Sector), en cuyo caso sería necesario una ampliación de la concesión a los nuevos terrenos, bien a favor de esta compañía o de cualquier otra que licite.

Al no existir problemas de suministro, presión o potabilidad del agua, según se desprende de las conversaciones iniciadas con Aguas de Valencia, S.L., a cuya red pertenece dicha conducción, la red del Sector conectará directamente con la red del Sector colindante UE OLIV 5 (en el punto de conexión dicha red, realizada con tubería de fibrocemento, tiene un Ø=150mm), que acomete perpendicularmente, sin que se considere necesaria la ubicación de un depósito de reserva o almacenamiento para regular las variaciones de consumo a lo largo del día, ni una depuradora en el curso del agua pues esta llega en condiciones aceptables en cuanto a potabilidad.

El trazado en planta de la red de distribución se realiza por el sistema de anillos cerrados, discurriendo bajo las aceras junto al resto de servicios, lo cual nos permite el suministro a cualquier parcela o punto de acometida por

19 NOV 1999

mas de un camino, con la consiguiente ventaja en caso de posibles roturas o averías en la red, ya que manejando convenientemente las válvulas de corte situadas en los nudos puede aislarse el tramo averiado sin cortar el suministro al resto del Sector. Además, estas válvulas de corte se han dispuesto en numero suficiente para poder efectuar reparaciones por Sectores evitando el corte de suministro en zonas amplias. Para realizar el vaciado total de la red, en estas operaciones de reparación, se han dispuesto en los puntos bajos de la misma llaves de paso con desagüe, conectado a la red de alcantarillado (preferentemente a la de aguas pluviales). De igual modo, en los puntos altos se han dispuesto ventosas, que garanticen la expulsión del aire.
Todos estos dispositivos van alojados en sus respectivas arquetas.
En todas las calles se han previsto conducciones en ambas aceras con el fin de evitar excesivos cruces de calzada.

Las conducciones serán de polietileno de alta densidad de diámetro nominal 140mm.

La valvulería será de cierre elástico, y las acometidas particulares serán de tubería de polietileno (PN=10atm), con collarín, manchón, llave de paso integral y portilla de hierro fundido en arqueta de 40x40cm. Cada parcela tendrá su llave de paso de 25mm de diámetro.
Los detalles de la red, se indican en el plano correspondiente, en el que se indican la situación de las ventosas, válvulas de descarga, llaves de paso, bocas de riego, hidrantes y acometidas, así como las secciones de las zanjas.

Se ha previsto un sistema automatizado para el riego por goteo de la zona verde conectada a la red de abastecimiento de agua, con dispositivo temporizador y centro de mando.
Además, a lo largo del trazado de las calles, se ha previsto la instalación de bocas de riego, mediante derivaciones directas de la red general de diámetro 40mm. Se utilizarán bocas de riego blindadas con cuerpo y tapa de fundición y mecanismos en bronce, diámetro de entrada y salida 40mm y racor de salida con enlace Barcelona.

Las bocas de incendio estarán conectadas a la red mediante una conducción, de 100mm de diámetro, para cada boca, provista en su comienzo de una llave de paso. En calles con dos conducciones se conectará a ambas.
Serán enterradas en arqueta.
Se han colocado en lugares fácilmente visibles, fuera del espacio destinado a circulación y estacionamiento de vehículos, debidamente señalizados conforme a la norma UNE 23033 y accesibles al equipo de bomberos.
La distancia entre bocas se ha establecido en función del riesgo en la zona, de su posibilidad de propagación y de los daños posibles a causa del mismo, siendo como máximo de 200m.

APROBACION DEFINITIVA EN SESION
21 DIC. 1999
DE LA COMISION TERRITORIAL

SANEAMIENTO.

El sistema de redes de saneamiento será de tipo separativo, es decir, con dos redes distintas para aguas residuales y pluviales.

Red de aguas pluviales.

Las aguas circularán por gravedad, es decir, en lámina libre, debido a la pendiente que tiene el colector.

La red será toda ella subterránea, con tuberías de hormigón armado con enchufe vaso-campana y juntas elastómero, estancas, sin grietas ni roturas y con la superficie interior totalmente lisa. Irá asentada sobre cama de arena de río de 10 cm de espesor. No obstante, dada la pequeña pendiente que se le ha podido dar a los conductos es mejor solución técnica la *tubería corrugada de PVC de saneamiento ASACOR*, al tener una mayor capacidad hidráulica. La lisura interna del PVC utilizado en estas tuberías, con un coeficiente de rugosidad k=120, en pluviales, comparado con los de las tuberías tradicionales (k=70) permite ajustar el diámetro del conducto, reduciendo por consiguiente el movimiento de tierras necesario. Además, cuando las pendientes son reducidas (como ocurre en este caso, con $p \leq 3‰$), la velocidad de circulación mínima (>0,60m/s) permite su instalación sin problemas de sedimentación.

La red es ramificada. Su trazado será por el eje de las calzadas. Como, por las características topográficas de la zona, no se ha podido conseguir que, en todos los puntos, los colectores se encuentren a una profundidad superior a 1m (en el pto menos profundo la generatriz superior del conducto se encuentra a 0.80m de la rasante de la calle), como se recomienda en el *Pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de saneamiento de poblaciones*, y dadas las cargas a que se van a ver sometidos los viales por el carácter industrial de la zona, se ha estimado conveniente reforzar las zanjas en la forma indicada en los planos de detalle.

Esta red, al igual que la de aguas residuales, tiene pozos de registro en los encuentros de colectores, cambios de rasante o diámetro de estos, así como cuando la distancia entre aquellos se hace excesiva para facilitar la labor de mantenimiento y limpieza de los conductos. Se ha mantenido en todo momento la limitación máxima establecida en la NTE-ISA y en el *Pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de saneamiento de poblaciones*, de 50m.
Los pozos serán prefabricados de hormigón (Øint=1.00m). Deberán tener aberturas en la base para las conexiones y, mediante machihembrado, asegurar la estabilidad. La junta entre anillos del pozo será estanca y la del pozo-tubo (que conecta el imbornal) debe ser, además, flexible. El marco, provisto de junta de elastómero, y la tapa serán de fundición dúctil y clase D 400 UNE EN 124.

19 NOV 1999

Estos pozos se colocarán centrados con el eje del colector, y de forma que la conexión de los imbornales, mediante tubo de PVC de diámetro nominal 200mm, sea en ellos, y no diréctamente a colector.
Los sumideros, de fundición dúctil y clase C 250 UNE EN 124, se han dispuesto de forma que la superficie de recogida de aguas de lluvia y riego no exceda de 600m², ni su separación sea mayor que 50m, tal y como se establece en la NTE-ISA.

La red del Sector desemboca en la red general del polígono, a través de los colectores de la UE OLIV 5, la cual tiene como pto final las balsas reguladoras de aguas pluviales del Oliveral situadas en el extremo NE del Polígono, lindando con el término municipal de Quart de Poblet, y desde allí se bombean al Barranco de Poyo, situado al Sur del Polígono, cruzando la N-III.

El PGOU contempla en su *Memoria*, en el *Título VI. Descripción de la propuesta*, y refiriéndose a la zona Sur, el que las aguas pluviales se evacuarán por escorrentía, con la construcción de aliviaderos y balsas de recogida, allí donde hiciera falta.

Red de aguas residuales

En cuanto al destino final de las aguas residuales el primitivo Plan Parcial del Polígono Industrial del Oliveral, preveía estaciones depuradoras en cada fase o subpolígono para las aguas de origen doméstico y en cada parcela para las aguas de origen industrial. El afluente final del conjunto de fases o subpolígonos era impulsado para uso agrícola. Ese mismo criterio se contenía en los Proyectos de Urbanización de 1978 y 1980.

La solución finalmente adoptada consiste en una red de evacuación de agua sin depurar, en lo que a aguas residuales se refiere, que vierten en una depuradora única para todo el Polígono, del tipo de lagunas de aireación. Es a esta red a la que conectaremos la del propio Sector.

No obstante, en el caso de aguas con contaminación industrial específica, cada industria contaminante deberá establecer su propio proceso de depuración antes del vertido a la red general, de forma que cumpla la Ordenanza de vertidos que rige en el Plan Parcial.

Esta red, al igual que la de aguas pluviales, tiene pozos de registro dispuestos convenientemente.

En el Plan General de Ordenación Urbana no se prevé ningún tipo de depuradora específica para este Sector, entendiéndose por tanto que es factible, de acuerdo a las determinaciones de este Planeamiento de rango superior, el que la depuración se realice conjuntamente con las aguas del Polígono del Oliveral.

ENERGÍA ELÉCTRICA.

Se procederá al desvío y enterramiento de las líneas de media tensión existentes y sustitución de apoyos y nueva aparamenta de seccionamiento para unión de trazado aéreo y subterráneo, siguiendo las alineaciones del sistema viario para su nuevo tendido por las aceras de los viales. Estos apoyos deberán ser de tipo C-2000 y desviar la línea una vez instalados.

La red de distribución de energía en Baja Tensión, será enterrada y discurrirá por las aceras de los viales.
Tanto la dotación de abastecimiento, como las características del trazado, dimensionado de la red, etc..., se hará en función de lo que indique la compañía suministradora (Iberdrola), para lo cual se ha solicitado a la misma informe de suministro para el Sector.

ANEXO 3. ORDENACION ESTRUCTURAL.

En la *Memoria* del PGOU se establece, en su *Título IX*, y como estrategia prevista para el desarrollo de los Suelos Industriales, la clasificación de dichos suelos y sus motivos. En este caso, se clasifica como SUNP por tratarse de suelos que podrían tener su desarrollo en dos supuestos:

- por agotamiento de los Suelos en Ejecución de su Plan, cosa que todavía no ha sucedido, o
- como necesidad de prever la modificación de las condiciones económicas del momento, cosa que sí que ha sucedido, y por tanto facilitar el desarrollo de la iniciativa privada en caso de coyuntura económica favorable, como ocurre en este caso y momento.

Por tanto, comprobamos que la planificación y gestión del SUNP NPI.3.BY-PASS se engloba dentro de la estrategia de evolución urbana que plantea el PGOU.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Como ya se ha dicho, se trata de un Suelo Urbanizable No Programado, de uso Industrial.

GENERAL VALENCIANA
APROBACION DEFINITIVA EN SESION
2 1 DIC. 1999
DE LA COMISION TERRITORIAL
DE VALENCIA

19 NOV 1999

ZONIFICACIÓN. USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES.

1. *Usos autorizados y prohibidos.*

A. *Uso principal.* El uso principal será el industrial, talleres y artesanía.

B. *Usos autorizados.*

B.1. Vivienda para el propietario, guarda o encargado que no exceda de 150m² construidos, composición libre, máximo dos plantas, guardando los retiros a vial indicados en el punto correspondiente de estas Ordenanzas, con un máximo de 1 vivienda por cada instalación industrial o de servicios.

B.2. Uso comercial, hostelero, hotelero y servicios. Cumpliendo en cada caso los estándares de aparcamiento.

B.3.Industrias calificadas como MOLESTAS, siempre y cuando sean aplicadas las debidas medidas correctoras en cuanto a ruidos y residuos.

B.4. Industrias calificadas de NOCIVAS O INSALUBRES:

Por contaminación ambiental atmosférica:	Hasta índice 3 inclusive
Por vertidos:	Hasta grado 5 inclusive
Por radiaciones ionizantes:	Ninguna

B.5. Industrias calificadas como PELIGROSAS:

Por incendios:	SÍ
Por sustancias tóxicas:	Hasta índice 3 inclusive
Por radiaciones ionizantes:	Ninguna

Por explosión: Todas, salvo las que tengan por objeto fabricar o almacenar sustancias explosivas; o en los procesos, operaciones, instalaciones y equipos que por su naturaleza haya, o pueda haber, gases o vapores inflamables en índice capaz de formar mezclas explosivas o inflamables.

C. *Usos prohibidos.*

C.1. Industrias calificadas como NOCIVAS O INSALUBRES

Por contaminación ambiental atmosférica:	Indices 4 y 5
Por radiaciones ionizantes:	Todas

C.2. Industrias calificadas como PELIGROSAS:

Por sustancias tóxicas:	Indices 4 y 5
Por radiaciones ionizantes:	Todas

Por explosión: Las que tengan por objeto fabricar o almacenar sustancias explosivas, o las que en procesos de fabricación se generen gases o vapores susceptibles de formar mezclas explosivas o inflamables.

APROBACIÓN DEFINITIVA 1ª SESIÓN
21 DIC. 1999

NOTA. Los índices del presente apartado están referidos a la regulación contenida en el Decreto 54/1990 de 26 de Marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba el Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, en cumplimiento de lo establecido en el art.1 de la Ley de la Generalidad Valenciana 3/1989 de 2 de mayo, de Actividades calificadas.

DELIMITACIÓN DEL SECTOR.

El Sector viene delimitado en el PGOU, y no se considera necesaria su redelimitación, por considerar que la misma se ajusta a los criterios establecidos en la LRAU y más concretamente en el art.17 del *Reglamento de Planeamiento* de la Comunidad Valenciana.

Por tratarse de un PGOU no adaptado a la LRAU y NO estar homologado el Sector, no existe la Ordenación estructural de *Red Primaria* en el mismo, si bien se considera a efectos de la homologación del Sector, como Red Primaria los viales de las Unidades de Ejecución en suelo Urbano consolidado o proyectados en el Plan General, y tal como se ha indicado en el apartado precedente, el desarrollo del Sector se estructura a partir de los mismos; por lo que se puede considerar suficientemente justificada su adecuación a la Ordenación estructural del Plan General.

Por tanto comprobamos que se delimita el Sector con elementos de la Red estructural de dotaciones públicas, excepto en la delimitación Norte que se mantiene con el SNU como excepción, contemplada en la propia LRAU.

PROTECCIÓN DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL.

No existen zonas de dominio público no municipales a los cuales haya que preservar ni establecer áreas de protección.

19 NOV 1999

AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.

Los terrenos del Sector se corresponden con una única *área de reparto,* al cumplirse los requisitos que para ello se indican en el art.62.1 de la LRAU, es decir, incluir:
- Como mínimo, un Sector completo, y
- Suelo dotacional público – propio de la red primaria o estructural de reservas de suelo dotacional- no incluido en ningún Sector.

El aprovechamiento tipo, determinado según el art.64.2 de la LRAU, es 0.4508.

RED PRIMARIA O ESTRUCTURAL DE DOTACIONES PÚBLICAS.

La *red primaria* está formada por parte de la red viaria, con una superficie total de 11.012,37m². En concreto, se trata de:
- El vial, de 18m de ancho, que sustituye al *camino del Oliveral*, y que nos sirve de separación con la Unidad UE OLIV 5,
- El vial, de 14.5m de ancho, que sustituye al *camino de la Sargueta*, que nos sirve de separación con las Unidades UE OLIV 6 y UE OLIV 7.

SECUENCIA LÓGICA DE DESARROLLO DEL SECTOR.

En este caso se puede desarrollar ya el Sector por no haber condicionamientos especiales previos a cumplir, según el PGOU.

JUSTIFICACIÓN DE LA INTERACCIÓN CON MUNICIPIOS COLINDANTES.

No existe ningún tipo de interacción con Municipios colindantes.

APROBACION DEFINITIVA EN SESION
21 DIC. 1999
DE LA COMISION TERRITORIAL

19 NOV 1999

ESTE DOCUMENTO CONSTITUYE EL *PLAN PARCIAL* DEL SECTOR NPI 3 BY-PASS EN SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO DE USO INDUSTRIAL, EN EL POLÍGONO INDUSTRIAL EL OLIVERAL EN RIBARROJA DEL TURIA (VALENCIA).

En Ribarroja del Turia, octubre de 1999.

Fdo.Emilio Farinós Mossi
arquitecto

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA
-7 OCT. 1999
VISADO ESTATUTARIO

GENERALITAT VALENCIANA
APROBACION DEFINITIVA EN SESION
21 DIC. 1999
...TERRITORIAL

19 NOV 1999

19 NOV 1999