

CONSELL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes
Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial
Servicio Territorial de Urbanismo y Ordenación Territorial
Sección de Planeamiento

Anuncio de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo
y Transportes sobre el acuerdo que se cita.

ANUNCIO

Expediente número 20.010.482 FB/pb
Acuerdo

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el día 16 de noviembre de 2001, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Riba-roja de Túria referido a la Homologación y Plan Parcial del Sector Urbanizable Industrial Bassa, del Plan General de Ordenación Urbana de Riba-roja de Túria, y de conformidad con los siguientes:

Antecedentes de hecho

Primero.—La documentación se sometió a información pública por resolución de la Alcaldía, de fecha 23 de marzo de 2001, publicándose edicto en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana», de fecha 25 de abril de 2001, y en el periódico «Las Provincias», de fecha 29 de marzo de 2001.

Tras la resolución de las alegaciones presentadas se aprobó provisionalmente por el pleno municipal en fecha 25 de julio de 2001.

Segundo.—El proyecto consta de documento de homologación con memoria y planos, documento de plan parcial con memoria informativa, memoria justificativa, normas urbanísticas y planos, y documento de programa para la actuación integrada con memoria y anexos.

Tercero.—El objeto del proyecto es la homologación de un sector de suelo urbanizable industrial actualmente clasificado como suelo urbanizable no programado por el PGOU de la población.

El sector se encuentra colindante con el Sector 12 Polígono Industrial Poyo de Reva, y el Sector 15 residencial por el este, con la antigua carretera a Cheste por el norte, con la carretera nacional A-3 Valencia-Madrid por el sur y con suelo no urbanizable por el oeste.

Las condiciones que para el sector se establecen en el PGOU son las siguientes:

- Clasificación: Suelo urbanizable no programado industrial
- Superficie total del sector: 216.596 m²s
- Parcela mínima: 1.000 m²s
- Índice de edificabilidad bruta: 0,5 m²t/m²s
- Sistema general/estructurante adscrito: 6.500,08 m²s
- Uso dominante: Industrial en Polígono II
- Usos prohibidos: Los residenciales en todas sus categorías, excepto 1 Viv. cada 1.000 m² industriales construidos

La homologación establece como red primaria el sistema estructurante externo, adscrito al sector, indicado en las determinaciones establecidas por el PGOU.

En el siguiente cuadro se realiza esta comprobación:

Parámetros	Proyecto	RPCV	Diferencia	Cumple
Superficie computable (Sc)	216.596 m ² s			
Índice de edificabilidad bruta (IEB)	0,5 m ² t/ m ² s			
Edificabilidad máxima	108.298 m ² t			
Dotaciones:				
Zona verde (ZV)	35.455,87 m ² s	21.659,60 m ² s (10 % s/Sc)	+ 13.796,27 m ² s	SI
Equipamiento (EQ)	6.681,46 m ² s			
Red viaria (RV + AV)	44.501,07 m ² s			
Total suelo dotacional	86.638,40 m ² s	86.638,40 m ² s (40 % s/Sc)	0	SI
Aparcamiento en suelo dotacional público	386	361 (1 plaza/300 m ² t)	+ 25	SI

Sobre el sector son de aplicación dos afecciones de bienes de dominio público:

— La impuesta por la línea ferroviaria Utiel-Cheste, la cual marca la línea de edificación a una distancia mínima de 8 m, contados desde la arista de explanación.

— La impuesta por la carretera comarcal a Cheste, la cual nos establece una línea de edificación a 25 m desde la arista de explanación.

Ambas infraestructuras tienen incidencia en el perímetro norte del sector. Estas afecciones se respetan ubicando una zona verde en esa zona norte del sector.

Por otro lado, se modifica el régimen de usos respecto lo establecido en el PGOU incluyendo:

— Uso principal: Industrial, talleres y artesano.

— Usos permitidos:

- Vivienda con superficie inferior a 150 m², con un máximo de una vivienda por instalación industrial o de servicios.

- Usos comercial y servicios.

- Industrias molestas, nocivas y peligrosas en algunos casos y niveles concretos.

— Usos prohibidos: Industrias molestas, nocivas y peligrosas en algunos casos y niveles concretos.

Cuarto.—Durante la tramitación del expediente no se ha solicitado informe alguno a organismos sectoriales.

Quinto.—Riba-roja de Túria cuenta con Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 13 de marzo de 1997.

Sexto.—La comisión informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 8 de noviembre de 2001, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en el artículo 11 del Decreto 77/1996, de 16 de abril, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organismos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

Fundamentos de derecho

Primero.—La tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en el artículo 52, en relación con la disposición transitoria primera, apartado 2, de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, y en el punto III de la instrucción de planeamiento 1/1996, sobre Homologación de Planes de Urbanismo a la citada ley.

Segundo.—La documentación está completa a los efectos de cumplimiento de lo preceptuado en los artículos 27 y 28 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística y en la instrucción de planeamiento 1/1996, sobre Homologación de Planes de Urbanismo a la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Tercero.—Se debe comprobar el cumplimiento, respecto a los estándares mínimos establecidos en el Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, que aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

A la vista del cuadro anterior se entiende suficientemente acreditado el cumplimiento de los estándares aplicables al sector.

Cuarto.—No se modifica ni la red primaria adscrita al sector ni el coeficiente de edificabilidad bruta del mismo.

La única modificación corresponde al régimen de usos. Se trata de detallarlos más en cuanto a usos permitidos y prohibidos en función de los niveles de industrias molestas, insalubres, nocivas y peligrosas que se establecen en la normativa sectorial.

Por tanto, las determinaciones contenidas en el proyecto se consideran correctas desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat, tal y como se recoge en el artículo 40 de la LRAU.

El expediente dispone de informe previo favorable emitido por la Comisión Informativa de Urbanismo, de fecha 25 de mayo de 2001.

Quinto.—La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Urbanismo y Ordenación Territorial, es el órgano competente para emitir dictamen resolutorio sobre la aprobación definitiva de las homologaciones y planes parciales de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria primera, punto 3, y el artículo 54.2.B de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con el artículo 10.A, por remisión del artículo 9.1, del Decreto 77/1996, de 16 de abril, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana, y el artículo 10 del Decreto 32/1998, de 31 de marzo, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento Orgánico y Funcional de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 16 de noviembre de 2001, acuerda: Aprobar definitivamente la Homologación y Plan Parcial del Sector Bassa del PGOU de Riba-roja de Túria.

Contra el presente acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso de alzada ante el conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente de la fecha de su publicación.

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime oportuno.

El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo, José Manuel Palau Navarro.

Ordenanzas reguladoras Plan Parcial Polígono Industrial Bassa

Normas Urbanísticas

1. Usos específicos y tipología de edificación.

1.1. Condiciones de uso.

Usos autorizados y prohibidos.

A) Uso principal. El uso principal será el industrial, talleres y artesano.

B) Usos autorizados.

B.1. Vivienda para el propietario, guarda o encargado que no exceda de 150 m² 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 y servicios (así como almacenes, laboratorios, centros informáticos, hipermercados, así como la venta y distribución de los productos correspondientes), cumpliendo en cada caso los estándares de aparcamiento.

B.3. Industrias calificadas como molestas, por ruidos y vibraciones hasta grado 3 inclusive, y por olores, humos y emanaciones hasta grado 3 inclusive.

B.4. Industrias calificadas de nocivas o insalubres:

Por contaminación ambiental atmosférica: Hasta índice 2, 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 hayan, o puedan 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: Índices 3, 4 y 5.

Por radiaciones ionizantes: Todas.

C.2. Industrias calificadas como peligrosas:

Por sustancias tóxicas: Índices 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, 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 Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 1 de la Ley de la Generalitat Valenciana 3/1989, de 2 de mayo, de Actividades Calificadas.

Para las industrias no especificadas por este decreto se estará a lo dispuesto en la siguiente tabla:

Parámetros	Unidad de medida	Nivel de emisión
Partículas sólidas	mg/m ³ N	150
Opacidad		1 escala Ringel normal 2 escala Bacharach
SO ₂	mg/m ³ N	4.300
CO	ppm	500
NO _x medido como NO ₂	ppm	300
F total	mg/m ³ N	250
CL	mg/m ³ N	230
HCL	mg/m ³ N	460
SH ₂	mg/m ³ N	10

1.2. 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 los originales de nueva planta.

1. Cerramientos de parcela.

El cerramiento con otras parcelas consistirá en obra de fábrica continua de un máximo de 2 m sobre plano de rasante del terreno, y cerramiento calado el resto hasta un máximo de 3,5 m 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.

2. Condiciones higiénicas y de vertidos.

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

2.2. Aguas residuales y su evacuación. Para su vertido a la red se deberán cumplir los siguientes requisitos:

— Los sólidos en suspensión no excederán de 1.000 mg/l.

— La demanda bioquímica de oxígeno será inferior a 1.000 mg, absorbido en 5 días a 18 °C.

— La concentración de NH₃ será inferior a 25 mg/l.

— El afluente estará desprovisto de productos que puedan perjudicar a las tuberías de la red.

— El PH del afluente estará comprendido entre 5,5 y 10. La temperatura del afluente será inferior a 50 °C.

— Será obligatoria una poceta de 60 × 60 cm registrable, previo el vertido a la red, para control de estas condiciones por los servicios municipales.

2.3. Ruidos. Según ordenanzas de-PGOU para uso industrial en Polígono II.

2.4. Aseos. Se dispondrán aseos independientes para las dos sexos en la proporción que indique la normativa específica de la actividad.

2.5. Evacuación de residuos. Los residuos que produzca cualquier actividad y que, por sus características, no puedan ser recogidas por el servicio municipal deberán ser trasladados y recogidos por cuenta del titular de la misma según la legislación en vigor.

3. Condiciones de seguridad.

Como condiciones de seguridad deberán cumplirse los siguientes requisitos:

3.1. Hidrantes. Se deberá disponer un hidrante como boca de incendios en la acera según lo recogido en la CPI-96.

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

3.3. Otros. 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.

4. Aparcamientos.

Será obligatorio en el interior de todas las parcelas, excepto en las dotacionales, el disponer de una plaza de aparcamiento por cada 150 m² de edificación o fracción, en cumplimiento de los estándares actualmente en vigor. El 2 por ciento 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 (según el artículo 13 Sección C del anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana) reserva mínima de aparcamientos en sectores terciarios:

— Para usos comerciales o recreativos: 1 plaza por cada 25 m² construidos.

— Para otros usos terciarios distintos a los anteriormente regulados, 1 plaza por cada 100 m² construidos.

5. Condiciones de volumen.

5.1. Altura de cornisa y de coronación.

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

Sobre esta altura únicamente podrán elevarse elementos singulares tales como cajas de escaleras, cierres volumétricos de cubierta, etc.

5.2. Edificabilidad máxima y ocupación parcelas.

— Parcelas edificables. La edificabilidad máxima neta sobre parcela será de 0,83 m²/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 + 0,75 m.

Las áreas cubiertas y no cerradas lateralmente, al menos en dos de sus lados, computarán en un 50 por ciento.

La ocupación máxima en planta será del 85 por ciento.

5.3. Separación o lindes.

En las edificaciones en parcela industrial, las distancias mínimas a linde de calle y con otras parcelas serán las siguientes:

— A calle: 10 m.

— A otras parcelas: Ninguna, se podrá construir adosado, pero, en el caso de no hacerlo, se exigirá una distancia mínima de 3 m 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.

6. Parcelación de los terrenos o régimen para parcelarlos.

6.1. Parcela mínima edificable.

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

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

7. Normas urbanísticas aplicables al suelo dotacional.

— La edificabilidad máxima neta sobre parcela será de 0,85 m²/m.

— La ocupación máxima será del 85 por ciento.

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

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

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

8. Régimen urbanístico del suelo, con relación a los estudios de detalle y proyectos de urbanización. 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 precisen la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos por el plan.

9. 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.

10. Terminología 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 ésta.

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 aquélla.

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 metros cuadrados, 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 metros, 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 interior del último forjado o el plano de cubierta con el plano de fachada.

11. Altura de coronación.

Es el valor límite, expresado en metros, de la altura de la edificación por encima de la cual sólo 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.