



Departamento: Urbanismo  
Expte. Núm.: 754/2018/GEN

## ANUNCIO

### **APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 21 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO DEL PLAN GENERAL Y DE DIVERSOS PLANES PARCIALES.**

Por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Riba-roja de Túria de fecha 4 de febrero de de 2019, se aprobó definitivamente la Modificación Puntual número 21 de las normas urbanísticas de carácter pormenorizado del Plan General y de diversos planes parciales, por todo ello se publica a los efectos del artículo 57, de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP). La propuesta definitiva de la Modificación puntual nº 21 es la siguiente:

#### **4. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.**

El contenido de la Modificación de las normas urbanísticas del Plan General y de diversos planes parciales es el que se contiene en los cuatro apartados siguientes, identificados con las letras A a D:

##### **A. MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL Y DE DIVERSOS PLANES PARCIALES DE USO INDUSTRIAL**

Comprende la Modificación de la ordenación pormenorizada del suelo industrial, tanto en el suelo urbano como en los sectores de suelo urbanizable industrial con planeamiento parcial aprobado, estableciendo en las normas urbanísticas un régimen homogéneo en cuanto a algunas condiciones de edificabilidad y estéticas, sin alterar la edificabilidad ni el aprovechamiento del Plan General, con la finalidad de uniformizar esta regulación en los siguientes sectores de uso industrial del municipio.

1. Suelo urbano en la zona de ordenación Industrial, artículos XIII-53 y XIII-54 de las Normas Urbanísticas (Oliveral) y artículos XIII-58 a XIII-62 (UE GAS-2)
2. Plan Parcial Industrial del sector 7 Entrevias.
3. Plan Parcial Industrial del sector 12 Poyo de Reva.
4. Plan Parcial Industrial del sector 13 Reva.



Identificador a5c1 UsMo vocK zy7q +pDg 5vvy 9N4=

URL Comprobar autenticidad en: <http://oficinavirtual.ribarroja.es/Portal/Ciudadania>

5. Plan Parcial Industrial del sector 14 Mas del Oliveral.
6. Plan Parcial Industrial del sector PI6 Peyland.
7. Plan Parcial Industrial del sector NPI-1 Mas de San Antonio.
8. Plan Parcial Industrial del sector NPI-3 By Pass .
9. Plan Parcial Industrial del sector NPI-4 Bassa,
10. Plan Parcial Industrial del sector Masia de Baló.
11. Plan Parcial Industrial del sector Masía San Rafael.
12. Plan Parcial Industrial del sector Casanova.
13. Plan Parcial Industrial del sector Segunda Fase Parque Logístico.

## **CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.**

### **Altura de cornisa.**

1. Como norma general la altura máxima de cornisa de los edificios será de 14 metros, excepto en los sectores cuyo planeamiento parcial establezca una altura mayor. La altura máxima de cornisa podrá superarse por los elementos de la instalación que requieran más altura en función de sus características concretas.

2. En los casos en que justificadamente, a causa de las características específicas de los procesos de producción industrial, logística o de almacenaje se requiriese, se admitirán construcciones con una altura superior, sin que en ningún caso pueda superarse una altura de cornisa de 25 metros, ni incrementarse la edificabilidad máxima permitida. En estos casos se exigirá un retranqueo en todos los lindes de las edificaciones superior al establecido en h metros, siendo h la mitad del incremento de la altura del edificio respecto a la altura máxima de cornisa fijada por el planeamiento con carácter general.

3. La altura máxima de las edificaciones será de 3,5 metros sobre la altura de cornisa.

### **Instalaciones en la zona de retranqueo.**

1. En las zonas de retranqueo o espacio existente entre la edificación y la alineación a vial o a otras parcelas, siempre que esté justificado por las características del proceso industrial, podrán situarse los equipos de proceso de fabricación exteriores a las naves, tales como bombas, tanques, torres de refrigeración, chimeneas, silos, elementos propios de las instalaciones del edificio, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, aljibes, grupo contra incendios, grupos electrógenos, centros de transformación eléctrica, instalaciones de publicidad o marquesinas de cubrición de aparcamientos.

Las referidas instalaciones no podrán invadir las zonas de acceso ni los recorridos de evacuación.

El Ayuntamiento podrá exigir la implantación de medidas complementarias de mimetización para favorecer la reducción del impacto visual de las instalaciones en el entorno.

En el caso de que las nuevas instalaciones puedan suponer una ampliación del proceso productivo en el establecimiento, se podrá supeditar la concesión de la licencia de obras a la aprobación del oportuno instrumento de intervención ambiental.

2. Estos elementos no consumen edificabilidad y deben cumplir con los requerimientos de situación y distancias determinados por la legislación sectorial de aplicación.

Se permite también la instalación en este espacio de casetas de control de acceso con una superficie máxima de 20 m<sup>2</sup>, construidas preferentemente con tecnologías desmontables.

3. En el caso de instalarse muelles de carga deberá garantizarse que se dispone de espacio suficiente en el interior de la parcela para permitir que los trabajos de carga y descarga se realicen sin que los vehículos de transporte invadan el vial público.

#### **Altillos y entreplantas.**

1. En el caso de destinarse íntegramente la implantación o mantenimiento de instalaciones técnicas de la actividad los altillos o entreplantas podrán tener una altura libre no inferior a de 2 m, sin computar edificabilidad cuando se construyan con sistemas desmontables sin cerramientos.

2. Se admite asimismo la instalación de plataformas desmontables de almacenamiento superpuestas en varios niveles. Cuando se destinen íntegramente al acceso y depósito del material almacenado o al instalación y mantenimiento de servicios técnicos no consumirán edificabilidad.

#### **Edificaciones y viales privados en parcela mancomunada.**

1. Podrán realizarse dos o más edificaciones sobre una parcela en régimen de división horizontal, mancomunidad o condominio, siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:

- a) El conjunto de edificaciones cumplirán los parámetros y determinaciones generales y particulares de la parcela conjunta que sirve de soporte a las mismas.
- b) Cada nave o establecimiento susceptible de uso individualizado dispondrá de un punto único y diferenciado de vertido de aguas pluviales y residuales a la red municipal.
- c) Cada nave o establecimiento susceptible de uso individualizado tendrá acceso peatonal y rodado suficiente al vial público o, en caso de no darse esta circunstancia, a vial interior privado.

2. En el caso de disponer viales interiores privados, se deberán cumplir, además, las siguientes condiciones:

- a) El vial interior privado deberá tener una anchura no inferior a 12 metros y permitir la entrada, circulación, giros, acceso a cada nave individual y salida a vial público, para vehículos pesados, sin necesidad de hacer maniobras.
- b) Toda licencia de construcción o autorización de instrumento ambiental estará precedida de la aprobación de un Estudio justificativo que defina las características de los elementos mancomunados (cerramientos de vial público y de lindes, accesos, viales interiores, aparcamiento, arbolado, pavimento, infraestructuras, etc..) número y situación de las naves, cuota de participación en el mantenimiento y otros costes, etc. Dicho Estudio Justificativo podrá ser presentado y tramitado conjuntamente con el Proyecto de Obras o Instrumento Ambiental correspondiente.
- c) La ejecución por los propietarios de los viales interiores y elementos mancomunados será previa o simultánea a la construcción de las naves, condicionándose la concesión de la licencia de actividad a la finalización de las obras de urbanización o acondicionamiento total de la parcela mancomunada.
- d) El estudio justificativo deberá detallar las obligaciones de los propietarios en cuanto al mantenimiento y uso de los viales privados interiores.



Identificador a5c1 UsMo vocK zy7q +pDg 5vvy 9N4=

URL Comprobar autenticidad en: <http://oficinavirtual.ribarroja.es/PortalCiudadania>

e) Se otorgará servidumbre ilimitada al ayuntamiento para acceso a dichos viales al objeto de la prestación de cualquier servicio público y de la realización de las labores de control, inspección y policía de obras y actividades.

#### **Cerramientos de parcela.**

1. Los cerramientos de parcela recayentes a vial o espacio público o situados en el espacio de retranqueo limitarán su parte maciza a un metro de altura, por encima de la cual sólo podrán situarse elementos calados de tipo malla o celosía, hasta una altura máxima de 3,5 metros, o elementos vegetales. El cerramiento de fachada no se considera obligatorio.

2. El resto de cerramientos tendrán preferentemente las mismas características, aunque podrán admitirse vallados macizos hasta una altura máxima de 2,5 metros.

#### **Instalaciones de publicidad.**

1. Se admite la colocación de elementos de señalización, con una altura máxima de 10 metros, referidos exclusivamente a las actividades realizadas en la propia parcela y situados completamente en el interior de la misma.

2. Asimismo se podrá autorizar la instalación de monopostes publicitarios, cuya altura total no podrá ser superior a 20 metros. Cuando se sitúen en el entorno de los tramos urbanos de las carreteras será necesario el informe previo favorable del organismo tutelar de las mismas. No obstante, en estos casos no se autorizará la instalación de estructuras publicitarias con iluminación, letreros luminosos tipo LED o cualquier otro elemento similar que perjudique a la seguridad viaria. El Ayuntamiento podrá redactar una Ordenanza municipal para regular las condiciones de instalación y de funcionamiento de estas instalaciones.

3. En la publicidad visible desde los tramos urbanos de las carreteras no se autorizarán los siguientes tipos de carteles informativos:

- a) Los rótulos cuya distancia a la arista exterior de la explanación sea inferior a vez y media su altura, incluyendo los elementos de soporte.
- b) Los rótulos que por sus características o luminosidad, vistos desde cualquier punto de las calzadas de la carretera, puedan producir deslumbramientos, confusión o distracción a los usuarios de ésta, o sean incompatibles con la seguridad de la circulación vial.
- c) Los rótulos que, pese a informar de la identidad corporativa, puedan soportar mensajes variables que cambien de forma programada.
- d) Los rótulos, anuncios, monopostes o estructuras de sustentación que requieran cimentación y se sitúen por delante de la línea de edificación de la carretera.

#### **Edificaciones adosadas a linde común.**

Se podrán adosar edificaciones a un linde común cuando, cumpliendo el resto de parámetros urbanísticos de cada una de las edificaciones, los propietarios autoricen y se obliguen mutuamente a alinearse respecto de dicho linde, haciendo constar dicha circunstancia en el registro de la propiedad.

### **CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN EN EL SUELO INDUSTRIAL.**

En el Cuadro de la página siguiente se incluyen los valores resultantes de los principales parámetros de edificación en los sectores del suelo industrial, referidos a los siguientes aspectos:

**Parcela mínima.** Superficie en m<sup>2</sup>s.

**Fachada mínima.** Longitud en m.

**Edificabilidad.** Índice de edificabilidad neta en m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

**Ocupación.** En % de la superficie de parcela.

**Retranqueo frontal.** En m.

**Retranqueos laterales.** En m.

**Altura cornisa para el uso industrial.** En m.

**Nº plantas para el uso industrial.** En m.

**Aparcamientos:** En plazas/m<sup>2</sup>c.

**Cerramientos de parcela.** Altura en m.

SECTOR	Parcela mínima	Fachada mínima	Edificabilidad	Ocupación	Retranqueo frontal	Retranqueo lateral	Altura cornisa Industrial	Nº plantas Industrial	Aparcam.	Cerramientos de parcela
EL OLIVERAL	1.000 m <sup>2</sup>	20 m	1	/	10 m	5 m	14 m	3	1/100 m <sup>2</sup>	1 m de obra y hasta 3,5m calado
SECTOR 13 / 12	2.000 m <sup>2</sup>	30 m	0,71	70 %	10 m	6 m	14 m	/	1/100 m <sup>2</sup>	1 m de obra y hasta 3,5m calado
NPI3 BY PASS	1.000 m <sup>2</sup>	14 m	0,7	85 %	5 m	0 o 3m	14 m	4	1/150 m <sup>2</sup>	1 m de obra y hasta 3,5m calado
CASANOVA	1.000 m <sup>2</sup>	20 m	0,83	/	5 m	0 m	14 m	3	1/150 m <sup>2</sup>	1 m de obra y hasta 3,5m calado
NPI 1 MASIA SAN ANTONIO DE POYO	2000 m <sup>2</sup>	30 m	0,836	70 %	5 m	5 m	14 m	libre	1/150 m <sup>2</sup>	1 m de obra y hasta 3,5m calado
MASÍA DE BALÓ	1000 m <sup>2</sup>	20 m	0,8	/	10 m	5 m	14 m	3	1/150m <sup>2</sup>	1 m de obra y hasta 3,5m calado
ENTREVIES	1.000 m <sup>2</sup>	20 m	0,9	70 %	0 m	3 m	LIBRE	/	1/100 m <sup>2</sup>	1 m de obra y hasta 3,5m calado
SECTOR 14	2500 m <sup>2</sup>	/	0,75372	80 %	10 m / 16m carga	5 m	25 m	8	/	1 m de obra y hasta 3,5m calado
NPI4 BASSA	1.000 m <sup>2</sup>	14 m	0,83	85 %	10 m	0 m	14 m	/	1/150 m <sup>2</sup>	1 m de obra y hasta 3,5m calado

## B. MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL Y DE DIVERSOS PLANES PARCIALES DE SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL EXTENSIVO.

Comprende la Modificación de la ordenación pormenorizada del suelo residencial extensivo, tanto en el suelo urbano como en los sectores de suelo urbanizable con planeamiento parcial aprobado, estableciendo en las normas urbanísticas un régimen homogéneo en cuanto a la altura de los cerramientos laterales y traseros de parcela y en cuanto a los usos permitidos, sin alterar la edificabilidad ni el aprovechamiento del Plan General, con la finalidad de uniformizar esta regulación en los siguientes sectores de uso residencial extensivo del municipio:

1. Suelo urbano en la zona de ordenación Residencial Extensivo, Segunda Residencia, artículos XIII-25 a XIII-28 (Viviendas unifamiliares aisladas), XIII-31 y XIII-34 (Segunda residencia) de las Normas Urbanísticas, que incluyen las zonas de ordenación Monte Alcedo, Entrenaranjos, Santa Rosa, El Clot, Pou d'Escoto, Valencia la Vella, Els Pous y Llobatera.
2. Plan Parcial del Sector residencial El Molinet.
3. Plan Parcial del Sector residencial Gallipont.
4. Plan Parcial del Sector residencial La Mallà.
5. Plan Parcial del Sector residencial Mas d'Escoto.
6. Plan Parcial del Sector residencial Reva
7. Plan Parcial del sector residencial Masía de Traver

## **CONDICIONES DE VOLUMEN**

### **Construcciones auxiliares.**

Las construcciones auxiliares se podrán adosar a los lindes medianeros mediante acuerdo con el colindante.

En los sectores residenciales La Mallà y NPR5 Mas d'Escoto las piscinas podrán adosarse a los lindes frontales, laterales y traseros, sin necesidad de acuerdo con el colindante.

## **CONDICIONES ESTÉTICAS**

### **Cerramientos de parcela.**

Los cerramientos de parcela recayentes a vial o espacio público, así como los cerramientos medianeros, limitarán su parte maciza a 2 metros de altura, por encima de la cual sólo podrán situarse elementos calados de tipo malla o celosía, hasta una altura máxima de 3 metros, o elementos vegetales.

En el caso de existir desniveles entre parcelas o con viales, la parte maciza, incluida la correspondiente a la contención de tierras, no superará en ningún caso 2,50 metros de altura.

## **C. MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR NPR-5 MAS D'ESCOTO.**

### **Artículo 19. Tipología de la edificación.**

Los tipos edificatorios permitidos serán en todas las manzanas los de viviendas unifamiliares aisladas, adosadas y pareadas.

*(Anteriormente: Los tipos edificatorios permitidos serán los de viviendas unifamiliares aisladas, adosadas y pareadas).*



Identificador a5c1 UsMo vocK zy7q +pDg 5vvy 9N4=

URL Comprobar autenticidad en: <http://oficinavirtual.ribarroja.es/Portal/Ciudadania>

## **Artículo 20. Condiciones de volumen.**

### **4. Retiros y retranqueos:**

Mediante acuerdo entre propietarios las edificaciones podrán adosarse ente ellas.

*(texto añadido)*

### **5. Edificabilidad.**

La edificabilidad máxima en cada manzana será la indicada en el cuadro del artículo 18 y en los planos de ordenación, independientemente de cual sea la tipología de las viviendas.

*(Anteriormente: Edificación aislada: máxima neta sobre parcela 0,64 m2t/m2s. Edificación adosada: máxima neta sobre parcela 0,78 m2t/m2s).*

### **11. Construcciones auxiliares:**

Las piscinas podrán adosarse a los lindes frontales, laterales y traseros.

*(texto añadido)*

Contra la presente resolución que resuelve un recurso de reposición podrá interponerse en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente a la recepción de la notificación de la presente resolución, RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO ante el Juzgado/Sala del Tribunal Superior de Justicia de lo Contencioso-Administrativo de la ciudad de Valencia/la Comunidad Valenciana, según lo dispuesto en el art. 46.1 y 3 de la Ley 29/1998, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Una vez transcurrido el plazo sin que se haya interpuesto recurso, el acto quedará firme y no será impugnabile.

No obstante el interesado podrá interponer cualquier otro que estime pertinente en defensa de sus derechos e intereses.

En Riba-roja de Túria,

Firmado por: CERTIFICADO DE SELLO DEL AREA DE ALCALDIA AYUNTAMIENTO DE RIBA-ROJA DE TURIA

Cargo: CERTIFICADO DE SELLO DEL AREA DE ALCALDIA AYUNTAMIENTO DE RIBA-ROJA DE TURIA

Fecha firma: 11/04/2019 14:19:23 CEST