

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 aprobación de la homologación y plan parcial sector NPI-1 de Riba-roja de Túria.

ANUNCIO

Expediente: 2001.0802 JP/gn

Acuerdo

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 30 de abril de 2002, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Riba-roja de Túria referido a la homologación modificativa, plan parcial y programa de actuación integrada del sector NPI-1 del suelo urbanizable no programado del Plan General de Ordenación Urbana de Riba-roja de Túria, y de conformidad con los siguientes:

Antecedentes de hecho

Primero.—El expediente se inició por la sociedad mercantil Mertre, S. A., mediante el procedimiento abreviado del artículo 48 de la LRAU, protocolizando la documentación en fecha 3 de agosto de 2000 en el notario don Manuel Cerdá García del Moral, y depositando la documentación en las oficinas municipales. La exposición pública se notificó en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana», de fecha 22 de agosto de 2000, y en la publicación «Cinco Días» de fecha 8 de agosto de 2000.

Dicha exposición se prorrogó, por resolución de la Alcaldía de fecha 11 de septiembre de 2000, al manifestar la agrupación de interés urbanístico Masía de San Antonio de Poyo, constituida en fecha 25 de julio de 2000, su intención de presentar una alternativa técnica sustancialmente distinta de la presentada.

Se produjo el acto de apertura de pliegos en fecha 26 de octubre de 2000.

En fecha 4 de junio de 2001, el pleno municipal aprobó provisionalmente el programa para la actuación integrada junto con la homologación y plan parcial –ordenación pormenorizada– del sector, presentado por la agrupación de interés urbanístico Masía de San Antonio, adjudicándose el mismo a la citada agrupación de interés urbanístico.

Segundo.—El proyecto consta de homologación –que incluye memoria y planos– y de plan parcial –que incluye memoria informativa, memoria justificativa, ordenanzas y planos de información y de ordenación–.

Tercero.—El objeto del proyecto es la homologación y la ordenación pormenorizada del sector NPI-1 de suelo urbanizable no programado industrial del PGOU de Riba-roja de Túria.

Cuarto.—Durante la tramitación del expediente se ha solicitado informe a los siguientes organismos: Dirección General de Obras Públicas (División de Carreteras) de la COPUT, Servicio de Vías y Obras de la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia y Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento.

En fecha 9 de julio de 2001, se recibe informe desfavorable del Ministerio de Fomento reclamando la documentación pertinente para poder informar sobre la actuación, dándose traslado al Ayuntamiento. Con posterioridad se comprueba que la ubicación del sector no se incluye en el área de influencia de ninguna carretera del Ministerio de Fomento.

En fecha 23 de julio de 2001, se emite informe desfavorable por parte del Servicio de Vías y Obras de la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia.

Quinto.—La Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 27 de julio de 2001 toma el acuerdo de suspender la aprobación del expediente hasta la presentación del expediente administrativo completo, la variación de los accesos en base al informe de la Excelentísima Diputación Provincial y la eliminación en el documento escrito

de la posibilidad de superar el 50 por ciento de la edificabilidad del conjunto del sector con usos que no sean los industriales.

En fecha 11 de marzo de 2002, se presenta nueva documentación incluyendo los aspectos indicados a subsanar en la Comisión Territorial de 27 de julio de 2001.

Se solicita informe en marzo de 2002 al Servicio de Vías y Obras de la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia respecto de la nueva documentación aportada, emitiéndose en fecha 22 de abril de 2002 con carácter favorable, indicando no obstante que se deberá de presentar el proyecto de urbanización al organismo informante, en donde se tendrán en cuenta los condicionantes técnicos impuestos para obtener posteriormente la preceptiva autorización.

Sexto.—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.

Séptimo.—La comisión informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 24 de abril de 2002, 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 Organos 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 del cumplimiento de lo preceptuado en los artículos 27 y 28 de la Ley 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.—En concreto, se trata de una homologación modificativa, ya que procede a introducir modificaciones respecto de las previsiones del planeamiento general. Estas modificaciones son las siguientes:

1. Modificación de la ubicación de la zona verde que venía predefinida en el sector, ampliando su superficie de 13.445 m² a 17.413 m².
2. Modificación del régimen de usos compatibles en el sector (mientras que en el PGOU se admiten únicamente como compatibles los usos industriales, en esta homologación se admiten los usos industriales, terciarios, hoteleros, hosteleros, sanitarios, asistenciales y comerciales).
3. Modificación de la superficie total del sector, debido a nueva medición, pasando de 142.220 m² a 142.385 m².

Cuarto.—Con esta homologación se debe comprobar el cumplimiento de los actuales estándares mínimos establecidos en el Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, que aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

En el siguiente cuadro se realiza esta comprobación:

Parámetros	Proyecto	RPCV	Diferencia	Cumple
Superficie computable	142.385 m ² s			
Edificabilidad total	71.110 m ² t			
Coef. edificabilidad bruta	0,50 m ² t/ m ² s			
Dotaciones				
Zona verde (ZV)	17.413 m ² s	14.222 m ² s	+ 3.191 m ² s	Sí
		(10 % s/St)		
Equipamiento (EQ)	8.585,40 m ² s			
Red viaria (RV + AV)	31.268,60 m ² s			
Total suelo				
dotacional (SD)	57.290,40 m ² s	56.954 m ² s	+ 336,40 m ² s	Sí
		(40% s/St)		
Plazas aparcamiento				
en vial público	458	237	+ 221	Sí
			(1 plaza/300 m ² t)	

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

Quinto.—La modificación en la ubicación de la zona verde se justifica en que la situación inicial que planteaba el PGOU, colindante con el edificio protegido de la Masía de San Antonio de Poyo, no permite mantener el concepto tradicional de jardín valenciano que se ubica en la actualidad junto al edificio.

Por ello se amplía la zona de reserva de protección a gran parte de la zona mencionada que el PGOU calificaba de zona verde —manteniéndose así el actual jardín en su situación actual— y se traslada la zona verde pública a un segundo anillo en torno a la masía, utilizando la nueva zona verde pública como separación entre la zona dotacional, pública y privada, con la zona estrictamente industrial.

Sexto.—En el presente ámbito no se incluye ningún elemento de la red primaria de dotaciones estructural por parte del PGOU, aspecto que se mantiene en la propuesta.

El resto de elementos de la ordenación estructural —directrices, clasificación, delimitación del sector, área de reparto y aprovechamiento tipo— son los existentes en el PGOU sin producirse modificación alguna.

En cuanto a la protección del edificio de la Masía de San Antonio del Poyo se mantiene con los mismos parámetros establecidos por el PGOU, así como su calificación de dotación privada.

Séptimo.—La documentación aportada en fecha 11 de marzo de 2002 subsana los aspectos incluidos en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 27 de julio de 2001, que en resumen son:

—La presentación del expediente administrativo completo.

—La variación de los accesos en base al informe de la Excelentísima Diputación Provincial.

—La eliminación en el documento escrito de la posibilidad de superar el 50 por ciento de la edificabilidad del conjunto del sector con usos que no sean los industriales.

Octavo.—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 30 de abril de 2002, acuerda: Aprobar definitivamente la homologación y plan parcial del sector NPI-1 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 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.

Normas del plan parcial

1. Subsector industrial.

1.1. Usos.

Las ordenanzas para el área destinada a usos industriales tienden a configurar la edificación característica de dichos usos industriales. Si bien, como es constante intención en todo el planeamiento parcial, deberán admitir en el marco normativo, y también en el físico, usos no estrictamente industriales pero cuyo contenedor físico sea semejante al industrial. Por ejemplo, los almacenamientos, logística, comerciales, oficinas, inmuebles para transformaciones y otros comercios de actividades situados en la confusa frontera entre lo industrial y el amplio mundo de los usos terciarios.

Esta proporción de suelo no estrictamente industrial no podrá alcanzar la mitad de la edificación.

Las parcelas grafiadas en la parte gráfica tienen carácter meramente de partición o parcelación inicial. Son en cualquier caso superficies mínimas, pero podrán modificarse por agregación de varios o por subdivisión posterior a la suma de varias de ellas, permaneciendo siempre los 2.000 m² como parcela mínima tolerable.

1.2. Condiciones morfológicas.

1.2.1. Superficie mínima.

La superficie mínima de la parcela se establece en 2.000 m² de área neta.

1.2.2. Edificación máxima.

La edificación global establecida en el PGOU es de 0,5 m²/m² sobre el suelo calificado como industrial. Coeficiente equivalente a 0,836 m²/m² sobre parcela neta, es decir, excluido el viario perteneciente a esta zona.

1.2.3. Ocupación máxima.

La proyección sobre suelo de la total edificación en cada parcela no podrá superar el 70 por ciento de dicha superficie individual. El sobrante establecido en el 30 por ciento deberá destinarse a espacios libres para aprovisionamiento, almacenaje coyuntural o ajardinamientos. Las áreas de aparcamientos y maniobras deberán quedar debidamente pavimentadas. Solamente podrán ocupar el espacio libre aquellas instalaciones que precisen la separación física de la instalación fabril por su propia función, esto es, transformadores, depósitos de gases o fluidos, equipos de presión, etc.

Queda vetado el almacenamiento permanente y el depósito de vertidos o residuos.

1.2.4. Aparcamientos.

Por prescripción del Reglamento de Planeamiento se dotará de una plaza de aparcamiento dentro de cada parcela privada por cada 150 m² construidos en la instalación.

1.2.5. Fachada mínima.

La ordenación tendrá en todos los casos una longitud de parcela con límite con el vial público de 30 m lineales, como mínimo.

1.2.6. Separaciones a lindes.

La edificación deberá separarse de los lindes las siguientes distancias:

A fachada = 5 m

A medianeras laterales o traseras = 5 m

1.2.7. Altura de cornisa.

Se establece de 10 m la altura de cornisa de las edificaciones fabriles cubiertas con estructuras. La cumbre no estará a más de 13 m de altura.

En las edificaciones convencionales aptas para servicios, oficinas y almacenamientos, la altura máxima será también de 10 m.

1.2.8. Número de plantas.

Interiormente al contenedor fabril, es libre el número de plantas.

En los edificios dedicados a oficinas, comerciales, etc., el número de plantas será de tres. La baja tendrá 4,50 m máxima de altura libre, de forma que admita dos plantas altas.

Las alturas tendrán como mínimo 2,50 m libres.

1.2.9. Tipologías edificatorias.

Habrà la clásica tipología industrial, de edificio exento, paralelepípedo, cubierto con estructura inclinada de cerchas o pórticos.

La tipología convencional de cubierta plana apta para la ubicación de oficinas, servicios, comercio, etc., deberá ocupar la parte de fachada y hasta una profundidad de 20 m desde la alineación de fachada. Su formalización arquitectónica es completamente libre.

1.3. Condiciones estéticas.

1.3.1. Los tratamientos de fachadas serán dignos, correctamente terminados y coherentes. Además se mantendrán adecuadamente durante su existencia. Todos los paramentos tendrán algún tipo de tratamiento en sus acabados, como asimismo las construcciones complementarias o anexas, cuya terminación y diseño será congruente con el conjunto.

Es válida cualquier tipología representativa del uso al que sirve, siempre que se mantenga correctamente.

1.3.2. Cerramientos.

Las parcelas se cerrarán hasta los 3 m de altura. El zócalo tendrá un máximo de 1 m de altura ejecutada con materiales cerámicos o de hormigón, con acabados nobles que deberán mantenerse en el tiempo.

La zona alta admitirá cierres metálicos calados realizados con verjas, chapas perforadas, cuadrículas auto soldadas, etc. Criterios similares deberán tomarse en separaciones entre parcelas para conseguir acabados uniformes y de calidad. En la parte interior del vallado podrán plantarse especies arbóreas que formen barreras vegetales.

1.3.3. Publicidad.

Queda prohibido todo tipo de carteles o panelados publicitarios en cualquier lugar de la parcela, del edificio fabril o de los vallados. No se entienden como carteles publicitarios los rótulos identificativos de la actividad y sus instalaciones.

1.4. Protecciones.

1.4.1. Aislamiento.

Las condiciones de aislamiento en todos los edificios asegurarán el aislamiento térmico, acústico o de humedad. Aplicando los criterios de las NBE-CT-79 o la NBE-CA-81 y normas equivalentes.

1.4.2. Protección contra incendios.

Se estará a lo previsto en la NBE-CPI-96, y demás normativa complementaria.

1.4.3. Emisiones.

Los vertidos gaseosos, de polvo, humos, nieblas, etc., estarán controladas por el Reglamento de Actividades y la Ley 38/72, de Protección del Ambiente Atmosférico, y concurrentes.

1.4.4. Obras de reforma y conservación.

Se autorizarán construcciones de reforma, ampliación y consolidación que mejoren las condiciones higiénicas, estéticas o laborales. Incluso las de ampliación de volumen que respeten los parámetros establecidos en ordenanzas para las obras de nueva planta.

1.4.5. Concreción de usos permitidos.

Según el Nomenclátor de las Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas del Decreto 54/90 que desarrolla la Ley 3/89, de la Generalitat sobre Actividades Calificadas, sólo podrán aceptarse aquellas que resulten compatibles.

Las actividades industriales sujetas a calificación indeseable según la legislación de actividades quedarán vetadas.

1.5.5. Condiciones ambientales e higiénicas.

La parcela en modo alguno podrá constituir lugar para almacenamiento de residuos ni contener materiales que menoscaben la salubridad. Ni instalaciones, aún provisionales, capaces de verter productos insanos.

2. Subsector de protección a la masía.

La normativa deberá en este caso orientarse hacia el camino de la protección, reconstrucción, respeto y mantenimiento de las estructuras y preexistencias agrícolas aprovechables. Tanto en jardinerías como huertos que puedan constituir futuros espacios arbolados.

2.1. La protección.

El inmueble gozará de protección parcial en su globalidad. Por ello es preciso preservar los elementos claves de la estructura arquitectónica de valor significativo, por lo que son deseables las obras de:

— Mantenimiento de los elementos y espacios de entidad arquitectónica. Que en este caso serán: Fachadas con sus huecos determinantes, alturas, forjados, cubiertas, escaleras, patios exteriores y los alrededores inmediatos de la masía.

— Demolición de tabiquerías que dificulten futuras redistribuciones pertinentes para los usos nuevos permitidos.

— Demolición de elementos claramente impropios, como la cristallera o galería de madera que abre al patio principal, etc.

— Levantamiento de todas las instalaciones ya decrépitas y la colocación de las nuevas dotaciones y servicios.

— Posibilidad de ejecutar cualquier construcción o demolición que sea imprescindible para la estricta observancia de la normativa sobre protección contra incendios NBE-CPI-96.

— Los tres edificios anexos e independientes, el almacén, el palomar y el establo del ganado podrán mantenerse en tanto que partes

aditivas al espíritu agrícola del conjunto. Pero cabrá su demolición o actuaciones internas en la medida en que se opongan o sean contrarias a cualquier proyecto que las reconozca incompatibles.

2.2. Protección ambiental.

Como de protección ambiental hay que catalogar el jardín recayente a la fachada posterior. Definido por lo que es la proyección de la misma fachada hacia el este, excluida la pista de tenis y hasta el huerto de naranjos.

Este jardín, que ya existe, se desarrolla a lo largo del eje principal que incardina toda la edificación. Comprende una fuente redonda que se completa con una plaza circular y sigue a través de un andador de naranjos bordes que contiene el cenador. Tras él, el eje se perpetua entre las tablas de naranjos.

Sobre una posición lateralizada, el jardín contiene una serie de parterres definidos por un tejido de paseos pavimentados de albero o tierra morterenga. Todos los parterres plantados con árboles de carácter exclusivo o exótico a veces. En cualquier caso, es un ajardinamiento culto, bien diseñado y de imágenes neoclásicas.

2.3. Cerramientos.

En el epígrafe de jardinería se incluyen las materializaciones adecuadas para resolver los cerramientos de las zonas verdes en los distintos casos posibles y derivados de sus respectivas calificaciones.

2.4. Especies vegetales.

El proyecto de urbanización contempla y define los aprovechamientos de huertos, especies vegetales, caminos, acequias etc., y el régimen de plantaciones deseables.

2.5. Usos.

Los usos permisibles en la masía y otros posibles en el área de reserva que la rodea, nueva calificación y diseño, han sido concretados anteriormente.

Estos usos son los siguientes, que se entienden perfectamente compatibles: Hotelero, el sanitario en su aspecto no hospitalario, el asistencial en general y cualquier uso cultural.

La zona de reserva pues, dotada de una edificabilidad bruta de 0,5 m²/m², podrá ser susceptible de edificar inmuebles cuyos usos coincidan con los de la masía. Todos ellos en el entorno de las dotaciones asistenciales y hosteleras y con carácter complementario y dependiente de aquéllas, es decir, quioscos o bares, juegos infantiles, deportes, etc.

La tipología edificatoria se basará en construcciones que no superen la cota de cornisa de la masía, compuestas por edificaciones lineales, pareadas, adosadas o simplemente exentas, compensadas con zonas verdes privadas.

En las zonas de reserva R1.6 y R1.2, estrechamente vinculadas con el edificio de la masía, se establece una edificabilidad de 0,836 m²/m² destinada exclusivamente a construcciones auxiliares al propio uso de la masía, tales como umbráculos, pérgolas, cubiertas textiles, para bares y «offices».

En las zonas verdes de titularidad pública se estará a lo previsto en el Reglamento de Planeamiento y la legislación vigente en cuanto a edificabilidad permitida, destinándola siempre a usos complementarios tales como quioscos, bares, juegos infantiles, deportivos, etc.

El presente documento incluye el plan parcial con su correspondiente memoria, cuadro de superficies y normas.

Valencia, abril de dos mil dos.

26807

Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

Anuncio de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes sobre información pública complementaria y levantamiento de actas previas a la ocupación del expediente de expropiación forzosa incoado con motivo de las obras: «2002/46. Abastecimiento de agua potable al Camp de Morvedre. Fase II. Subcomarca La Baronia. Término municipal de Estivella».

ANUNCIO

Resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 2 de diciembre de 2002, relativa a la información pública