



DOCUMENTO DE HOMOLOGACIÓN  
TEXTO REFUNDIDO  
SECTOR INDUSTRIAL  
"MASIA SAN RAFAEL"

RIBARROJA DEL TURIA

Diligencia para hacer constar que el presente documento relativo al TEXTO REFUNDIDO PAI MASIA SAN RAFAEL se corresponde con el aprobado por acuerdo plenario de fecha 7 de julio de 2010 e incorpora las subsanaciones ordenadas por la CTU en acuerdo de fecha 31 de marzo de 2010. En Ribarroja del Turia, a 8 de julio de 2010. LA SECRETARIA



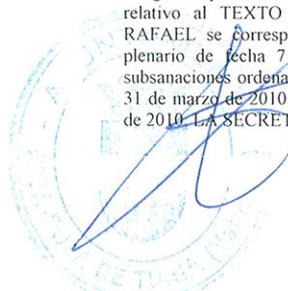
Servei Territorial d'Urbanisme  
VALENCIA  
15 JUL. 2010

## ÍNDICE.

ÍNDICE.....	2
MEMORIA.....	3
1.- INTRODUCCIÓN.....	3
2.- MODIFICACIONES AL PLAN GENERAL.....	4
2.1.- Determinaciones actuales del PGOU respecto al Sector.....	4
2.2.- Modificaciones que se proponen en el presente programa para el Sector.....	4
3.- DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.....	5
3.1.- Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio ( art. 17.1.A).....	5
3.2.- Clasificación del suelo (art. 17.1 B).....	5
3.3.- División del territorio en zonas de ordenación urbanística (art. 17.1 C).....	6
3.4.- Ordenación del suelo no urbanizable (art. 17.1 D).....	6
3.5.- Delimitación de sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial (art. 17.1 E).....	6
3.6.- Tratamiento, conforme a su legislación reguladora, para su protección y funcionalidad, de los bienes de dominio público no municipal (art. 17.1 F).....	6
3.7.- Establecimiento de áreas de reparto y determinación de los aprovechamiento tipo correspondientes (art. 17.1 G).....	6
3.8.- Expresión de los objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General indicando las tipologías, densidades máximas y coeficiente de máxima edificabilidad (art. 17.1H).....	7
3.9.- Ordenación de los centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar tránsito intenso (art. 17.1 I).....	9
3.10.- Delimitación de una red primaria o estructural de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público (art.17.1 J y 17.2).....	9
3.11.- Delimitación de núcleos históricos tradicionales (art. 17.3).....	10
4.- ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.....	12
ÍNDICE DE PLANOS.....	14



Diligencia para hacer constar que el presente documento relativo al TEXTO REFUNDIDO PAI MASIA SAN RAFAEL se corresponde con el aprobado por acuerdo plenario de fecha 7 de julio de 2010 e incorpora las subsanaciones ordenadas por la CTU en acuerdo de fecha 31 de marzo de 2010. En Ribarroja del Turia, a 8 de julio de 2010. LA SECRETARIA



**MEMORIA.**

**1.- INTRODUCCIÓN.**

El Ayuntamiento de Riba-Roja de Turia cuenta desde el 19 de mayo de 1997 con un instrumento de ordenación integral del territorio, el Plan General de Ordenación Urbana, cuya redacción, tramitación y aprobación se efectuó al amparo del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976.

La Ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU) dispone en su Transitoria Primera, apartado 3 que: *“La aprobación de Planes Parciales, Especiales o de Reforma Interior que modifiquen determinaciones de los planes generales vigentes a la entrada en vigor de esta Ley, requiere la homologación del sector correspondiente, que podrá efectuarse directamente al aprobar dichos instrumentos, siempre que éstos contengan los documentos específicos y las determinaciones necesarias con ese fin.”*, además de establecer que el desarrollo urbanístico de áreas clasificadas como Suelo No Urbanizable requieren de su previa homologación.

Así pues es necesario redactar el presente documento para la homologación del Sector “Masía San Rafael” ya que se pretende introducir una serie de modificaciones, las cuales serán descritas posteriormente, en la ordenación del vigente Plan General de Riba-Roja de Turia, al tratarse de área clasificada como Suelo No Urbanizable.

La Instrucción de Planeamiento 1/1996, sobre homologación de planes de urbanismo a la Ley 6/1994, formulada por la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial, y aprobada por orden del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 29 de marzo de 1996 (DOGV nº 2.732 de 22.04.1996) admite dos modalidades de homologación en cuanto a su alcance territorial: homologación global, que es la que afecta a todo el planeamiento general; y homologación sectorial, que es la que comprende un sector de planeamiento. Por lo que se refiere al alcance material de la homologación, la referida Instrucción de Planeamiento 1/1996 distingue tres clases de homologaciones: a) homologación declarativa, que es la que únicamente expresa qué determinaciones del plan general son ordenación estructural; b) homologación complementaria, que es aquella que complementa el plan general con las determinaciones necesarias para que sea posible fijar la ordenación estructural; y c) homologación modificativa, que es aquella que además de homologar introduce cambios y modificaciones en el planeamiento.

El Plan General de Ordenación Urbana de Riba-Roja de Turia define la red de sistemas generales para todo el territorio, la delimitación de cada uno de los sectores en que divide el suelo urbanizable, la ficha de características de cada uno de tales sectores, el cálculo del aprovechamiento tipo de cada una de ellas y las prescripciones relativas a usos y alineaciones. Se trataría pues, de una homologación sectorial y modificativa para la ordenación de un sector de suelo no urbanizable.

El presente documento se redacta en virtud de la Instrucción de Planeamiento 1/1996, sobre homologación de planes de urbanismo a la Ley 6/1994, formulada por la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial, y aprobada por orden del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 29 de marzo de 1996 (DOGV nº 2.732 de 22.04.1996) admite dos modalidades de homologación en cuanto a su alcance territorial: homologación global, que es la que afecta a todo el planeamiento general; y homologación sectorial, que es la que comprende un sector de planeamiento. Por lo que se refiere al alcance material de la homologación, la referida Instrucción de Planeamiento 1/1996 distingue tres clases de homologaciones: a) homologación declarativa, que es la que únicamente expresa qué determinaciones del plan general son ordenación estructural; b) homologación complementaria, que es aquella que complementa el plan general con las determinaciones necesarias para que sea posible fijar la ordenación estructural; y c) homologación modificativa, que es aquella que además de homologar introduce cambios y modificaciones en el planeamiento.



La ordenación urbanística que se pretende realizar se sitúa en la zona Sur del término de Riba-Roja de Turia, lindando con el término municipal de Loriguilla donde tiene su límite, al lado Oeste de la autovía A-7 de circunvalación a Valencia, según los planos que se adjuntan, afectando a una superficie de 121.435,96 m<sup>2</sup>.

Los terrenos afectados se sitúan en el margen izquierdo del Barranco del Pozalet. Todos ellos son en la actualidad cultivos de naranjos de la finca llamada Masía San Rafael, de donde toma el nombre la actuación..

## 2.- MODIFICACIONES AL PLAN GENERAL.

### 2.1.- Determinaciones actuales del PGOU respecto al Sector

El PGOU determina la clasificación del suelo objeto de Homologación, como: Suelo No Urbanizable de régimen común.

En cuanto a su delimitación se puede ver grafiada en los planos de información, así como los sistemas generales existentes en su entorno y en su interior.

### 2.2.- Modificaciones que se proponen en el presente programa para el Sector.

En el presente documento se van a proponer una serie de modificaciones que van a variar la clasificación del suelo objeto de estudio, además de programar este Sector para su consideración como urbanizable.

#### 2.2.1.- Denominación.

Este Sector se denomina: Sector Masía San Rafael.

#### 2.2.2.- Relativas a los límites.

El área objeto de planeamiento tiene los siguientes límites:

Limita al Norte con el término municipal de Loriguilla donde se están realizando las obras de urbanización de un polígono industrial. "Sector 12" con el que en el futuro se tendrá linde.

Al Sur con el Barranco de El Pozalet.

Al Este con camino Masía del Conde..

Diligencia para hacer constar que el presente documento relativo al TEXTO REFUNDIDO PAI MASIA SAN RAFAEL se corresponde con el aprobado por acuerdo plenario de fecha 7 de julio de 2010 e incorpora las subsanaciones ordenadas por la CTU en acuerdo de fecha 31 de marzo de 2010. En Ribarroja del Turia, a 8 de julio de 2010. LA SECRETARIA



Al Oeste con el Barranco El Pozalet y con el término Municipal de Loriguilla.

### 2.2.3.- Relativas a su superficie y edificabilidad.

Este Sector va a tener una superficie total de 121.435,96 m<sup>2</sup>, con una superficie computable de 112.570,68 m<sup>2</sup>, al descontar la afección del barranco ampliada atendiendo al nuevo diseño del Barranco del Pozalet y el viario afecto a su uso del Camino del Conde, siendo su edificabilidad bruta de 57.411,05 construable, lo que significa un aprovechamiento tipo de 0,51 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Este aprovechamiento tipo es de mismo orden que el del resto de los sectores industriales previstos en el Plan General de Ordenación Urbana de Riba-Roja de Turia, por lo que puede considerarse que este punto se adapta a las previsiones que establece dicho Plan General.

## 3.- DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

El contenido del Documento de Homologación se circunscribe a expresar o establecer las determinaciones que integran la ordenación estructural, definiendo las reservas de suelo que integran la red primaria de dotaciones públicas. Para ello este epígrafe se desarrolla siguiendo puntualmente las determinaciones que el art. 17 números 1,2,3,4 y 6 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística califica como ordenación urbanística estructural (epígrafe I, 2 de la Instrucción de Planeamiento 1/1996).

### 3.1.- Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio ( art. 17.1.A).

Estas directrices, según la Instrucción nº 1 de Planeamiento, epígrafe II, 3, 3º, son los objetivos primordiales que se pretenden alcanzar con la ordenación urbanística vigente.

Con la ordenación del Sector Industrial "Masía San Rafael", el objetivo primordial que se pretende alcanzar es la ampliación del área de suelo industrial, generada en esta zona a consecuencia de las importantes vías de comunicación existentes (autovía A-3 Madrid-Valencia y Autovía A-7 Barcelona-Alicante).

### 3.2.- Clasificación del suelo (art. 17.1 B)

El suelo de este Sector se clasifica como urbanizable. Su desarrollo se halla sometido al régimen de las actuaciones integradas.



### 3.3.- División del territorio en zonas de ordenación urbanística (art. 17.1 C)

Todo el Sector constituye una única zona de ordenación urbanística en la que se establece como uso dominante el industrial en Polígono II, cuya definición se halla contenida en los artículos 10.2.b y 10.6 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. Se establece como prohibido el uso residencial en todas sus categorías, excepto viviendas vinculadas a la edificación industrial y usadas por un guarda o vigilante de la propia industria.

### 3.4.- Ordenación del suelo no urbanizable (art. 17.1 D)

No existe en el ámbito del Sector suelo clasificado como no urbanizable.

### 3.5.- Delimitación de sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial (art. 17.1 E)

En el plano se contiene la exacta delimitación que constituye el ámbito mínimo de planeamiento parcial. La delimitación se ha realizado siguiendo los criterios del Artículo 20 de la L.R.A.U. y el Artículo 17 de su Reglamento. La superficie total del Sector es de 121.436 m<sup>2</sup>.

### 3.6.- Tratamiento, conforme a su legislación reguladora, para su protección y funcionalidad, de los bienes de dominio público no municipal (art. 17.1 F)

Los bienes de dominio público no municipal afectados por la ordenación urbanística del Sector son los siguientes:

- Barranco del Pozalet.
- Camino Masía del Conde

En todos los casos se mantiene la ubicación y características.



La concreción gráfica de lo expuesto se halla en el plano correspondiente, correspondiendo con el nuevo diseño del cauce de este barranco aprobado por CHJ.

### 3.7.- Establecimiento de áreas de reparto y determinación de los aprovechamiento tipo correspondientes (art. 17.1 G)

Se establece un área de reparto (artículos 61,62,63 de la LRAU) que comprende la totalidad del Sector. Su superficie es de 121.436 m<sup>2</sup>.

El aprovechamiento objetivo total del área de reparto es de 57.411,05 m<sup>2</sup>.

En el ámbito del área de reparto existe terreno dotacional público existente ya afectado a su destino, correspondiente a la afección del barranco.

Conforme al Artículo 111.1 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana el aprovechamiento tipo es cociente del aprovechamiento objetivo total del Área de Reparto (57.411,05 m<sup>2</sup>) y la superficie computable de ésta (112.570,68 m<sup>2</sup>), esto es, 0,51 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

### 3.8.- Expresión de los objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General indicando las tipologías, densidades máximas y coeficiente de máxima edificabilidad (art. 17.1H)

#### 3.8.1.- Determinación de la ordenación estructural relativa a la redacción del Plan Parcial.

- a) Función territorial: Creación de un ámbito susceptible de albergar actividades industriales que requieran unas condiciones privilegiadas de acceso a una vía de comunicación de primer orden como la autovía A-7, Barcelona-Alicante, y la autovía A-3, Madrid-Valencia).
- b) Usos globales principales: Uso industrial en Polígono II (Título XII, Art. 10.2.b y 10.6) de las normas urbanísticas del P.G.O.U.
- c) Usos incompatibles: Residencial, excepto vivienda de guarda vinculada a edificaciones industriales mayores de 1.000 m<sup>2</sup>.
- d) Tipologías: Edificaciones aisladas o adosadas en parcela.
- e) Edificabilidad bruta: Edificación bruta total máxima del Sector es de 57.411,05 m<sup>2</sup>.
- f) Necesidad de implantar determinada dotación dentro del Sector: Las dotaciones en infraestructura que deben incluirse dentro de este Sector es principalmente la balsa de recogida de aguas pluviales contaminadas por arrastre de los aceites de las calles, la balsa de laminación y drenaje, y el depósito de regulación y bombeo de aguas fecales para verter en la Estación Depuradora de Aguas Residuales existente que sirve al Sector 12, Sector 13, Sector 15, Bassa y Casanova.
- g) Elementos de la Red Primaria que se pueden contabilizar como Red Secundaria: Se contabilizarán todos aquellos elementos que son para uso del Sector y se financian por la propia actuación.
- h) Normas de obligada observancia respecto al ancho mínimo del viario y exigencias mínimas en materia de implantación de infraestructura: El ancho mínimo de los viales es de 18 metros. En cuanto a la implantación

de infraestructuras, es de aplicación lo dispuesto en los Artículos 14-24 del título IV de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

**3.8.2.- Condiciones de conexión e integración de la Actuación.**

La conexión de infraestructuras será la siguiente:

**Red viaria:**

La red viaria contará con los siguientes accesos:

La ordenación pormenorizada del Sector Masía San Rafael viene condicionada principalmente por el hecho de encontrarse rodeada de otros Sectores, ya estén éstos ejecutados o en ejecución de su Plan. Esto obliga a que el diseño de los viales se deba ajustar a lo realizado y a lo proyectado . Por todo ello:

- En lo que se refiere al Sector12 de Loriguilla, se comparte con este sector todo el vial con una franja de zona viaria de tres metros destinados a aparcamiento y por la que discurren todos los servicios propios de este sector, manteniendo la continuidad de los viales de ese sector.

- En el hipotético caso de que los Sectores 11 y 12 de Loriguilla, no se hubiera desarrollado, antes de la puesta en servicio del Sector Masía San Rafael, se procedería a ejecutar por parte de este sector, los tramos de viales de los Sector 11 y 12 de Loriguilla, necesarios para conectar con el vial existente del Sector I-10 que ya conecta con la CV-374, participando en el reparto de cargas y actuaciones necesarias para mantener la funcionalidad de la carretera

**Red saneamiento:**

La red de saneamiento será separativa. Se dispone de una balsa de retención de aguas pluviales de pequeña capacidad (1.300 m<sup>3</sup>), prevista para recoger los primeros 10 l/m<sup>2</sup>, de agua de lluvia, ya que estas primeras aguas, al limpiar la superficie de las calles del polígono, serán consideradas como agua contaminada. Mediante esta balsa se evita que se viertan en la balsa de laminación y drenaje las aguas contaminadas. Posteriormente este agua será bombeada a la red de fecales del sector.

Cuando la lluvia supera los 10 l/m<sup>2</sup> y la balsa de retención de aguas pluviales se llena, las aguas pluviales serán canalizadas hasta una balsa de drenaje y laminación, cerca del cauce del Barranco del Pozalet . La misión de la misma es la de filtrado y acumulación de las aguas, ya que al poseer el fondo drenante, va a permitir la absorción de una gran parte del agua que llega a la balsa. Así pues, dada la elevada capacidad de almacenamiento de la misma (18.000.000 l), se consigue absorber como mínimo 157 l/m<sup>2</sup> y prácticamente eliminar el impacto que producen las lluvias torrenciales. En caso

El presente documento relativo al TEXTO REFUNDIDO PAI MASIA SAN RAFAEL se corresponde con el aprobado por acuerdo plenario de fecha 7 de julio de 2010 e incorpora las subsecciones ordenadas por la CTU en acuerdo de fecha 31 de marzo de 2010. En Ribarroja del Turia, a 8 de julio de 2010. LA SECRETARIA



evacuada por drenaje, vierte al barranco por tubería de diámetro 1.500, prevista al efecto. Al asumir el diseño del nuevo barranco retranqueando la delimitación del PAI, no existe ninguna incidencia de la actuación en el régimen de corrientes y al retener las aguas propias de lluvia en la balsa drenante, no afecta a terceros

Las aguas fecales serán canalizadas, desde la red del sector, atravesando el Barranco del Pozalet mediante una canalización subterránea, hasta verter en la Estación Depuradora de Aguas Residuales existente que sirve al Sector 12, Sector 13, Sector 15, Bassa y Casanova, para su posterior vertido en el Barranco del Pozalet.

### Red agua potable:

El suministro se va a realizar mediante la utilización de aguas de pozo, de la Comunidad de Regantes Pozo San Isidro, expte 1996CP0018, en proceso de cambio de uso de agrícola a Industrial en la Confederación Hidrográfica del Júcar, manteniendo una conexión mediante canalización subterránea que cruzará el Barranco del Pozalet, con la red mallada de agua potable del Polígono Industrial de Casanova, dejando prevista una conexión a tubería en proyecto de fundición de 500 mm de diámetro, para alimentación a los depósitos del Sector 13, desde los pozos que el Ayuntamiento de Ribarroja del Turia tiene en la proximidades del Centro Urbano.

### Energía eléctrica:

El suministro eléctrico se va a realizar desde la línea subterránea de media tensión que se ejecutará en el sector 12 de Loriguilla, que será alimentada desde la subestación de L'Oliveral.

### **3.9.- Ordenación de los centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar tránsito intenso (art. 17.1 I)**

En el Sector Masía San Rafael, no se prevén centros cívicos o actividades singulares susceptibles de generar tránsito intenso.

### **3.10.- Delimitación de una red primaria o estructural de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público (art.17.1 J y 17.2)**

Los elementos de la red primaria que van a contabilizar como red secundaria son:

Vial de unión entre el Sector Masía San Rafael y el Sector 12 de Loriguilla. Este vial continua en el camino Masía el Conde, que comunica el Sector Masía San Rafael con los Sectores industriales el Pozalet, la Sargueta y L'Oliveral.

Diligencia para hacer constar que el presente documento relativo al TEXTO REFUNDIDO PAI MASIA SAN RAFAEL se corresponde con el aprobado por acuerdo plenario de fecha 7 de julio de 2010 e incorpora las subsanaciones ordenadas por la CTU en acuerdo de fecha 31 de marzo de 2010. En Ribarroja del Turia, a 8 de julio de 2010. LA SECRETARIA



**3.11.- Delimitación de núcleos históricos tradicionales (art. 17.3)**

El Sector es de uso dominante industrial y en su interior no existe ningún núcleo histórico tradicional.

La ficha del Sector del presente Programa es la siguiente:

**SECTOR:** MASÍA SAN RAFAEL

**SUPERFICIE TOTAL:** 121.435,96 m<sup>2</sup>

**SUPERFICIE COMPUTABLE:** 112.570,68 m<sup>2</sup>

**DELIMITACIÓN GRÁFICA:** Ver Plano

**USOS GLOBALES:**

Industrial

**USOS INCOMPATIBLES:**

Residencial, excepto vivienda del guarda vinculada a edificación industrial de superficie mayor de 1.000 m<sup>2</sup>.

**APROVECHAMIENTO TIPO:** 0,51 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

**EDIFICABILIDAD NETA:** 0,85 m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s

**TOTAL SUELO DOTACIONAL:**

<b>TOTAL SUELO DOTACIONAL</b>	48.040,86 m <sup>2</sup>	42,68 %
<b>ZONAS VERDES COMPUTABLES</b>	14.258,75 m <sup>2</sup>	12,67 %
<b>EQUIPAMIENTOS</b>	18.207,95 m <sup>2</sup>	16,17 %
<b>RED VIARIA</b>	15.574,16 m <sup>2</sup>	13,84%

**TOTAL SUELO EDIFICABLE INDUSTRIAL:**

64.529,82 m<sup>2</sup> (57,32 %)

Diligencia para hacer constar que el presente documento relativo al TEXTO REFUNDIDO PAI MASIA SAN RAFAEL se corresponde con el aprobado por acuerdo plenario de fecha 7 de julio de 2010 e incorpora las subsanaciones ordenadas por la CTU en acuerdo de fecha 31 de marzo de 2010. En Ribarroja del Turia, a 8 de julio de 2010. LA SECRETARIA



Servei Territorial d'Urbanisme  
VALENCIA  
15 JUL. 2010

## CONDICIONES PREVIAS:

Previamente al inicio de las obras de urbanización deberá obtenerse la autorización del Organismo de Cuenca correspondiente para urbanizar en la zona de policía del Barranco del Pozalet y para el vertido de las aguas pluviales al citado cauce.

La ejecución de las obras en el ámbito de los terrenos que han sido objeto de prospección arqueológica requerirá el correspondiente seguimiento arqueológico.

El proyecto de urbanización del Sector deberá contemplar (en el caso que le afecte) la afección relativa a la tubería a construir por la 2ª Fase del Parque Logístico de Ribarroja del Turia que atravesará (no atraviesa) el sector, que transcurre a través del Camino de Cheste, hasta la estación depuradora situado al sur del sector "Masía San Rafael".

El ámbito de este proyecto se encuentra incluido en las ZONAS DE SERVIDUMBRE AERONÁUTICAS LEGALES, correspondientes al AEROPUERTO DE VALENCIA, por lo que la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas..) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) requerirá resolución favorable, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas..

Ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc..) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles etc..) así como el gálibo de los vehículos puede superar la cota de 145 m., sobre el nivel del mar.

Las instalaciones a realizar en el Sector Masía San Rafael, no emitirán humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Valencia, incluidas las instalaciones que puedan suponer refugio de aves en régimen de libertad. Se deberá tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como las fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

Será necesario que cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme a lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.

Dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacua no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

Respecto a la posible instalación de aerogeneradores y a la posible instalación de infraestructuras de Telecomunicaciones tales como antenas de telefonía, enlaces de

Intigencia para hacer constar que el presente documento relativo al TEXTO REFUNDIDO PAI MASIA SAN RAFAEL se corresponde con el aprobado por acuerdo plenario de fecha 7 de julio de 2010 e incorpora las subsecciones ordenadas por la CTU en acuerdo de fecha 31 de marzo de 2010. En Ribarroja del Turia, a 8 de julio de 2010. LA SECRETARIA



## DOCUMENTO DE HOMOLOGACIÓN TEXTO REFUNDIDO SECTOR INDUSTRIAL "MASÍA SAN RAFAEL"

microondas y demás estructuras de grandes dimensiones se deben asegurar que en ningún caso vulneren las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia.

La zona denominada SID "Balsa Retención Aguas Pluviales y Balsa de Laminación y Drenaje" en su ejecución deberá acreditar que:

Todos los vehículos de transporte de residuos sean de cabina cerrada.

Todas las operaciones de transferencia se realicen en recinto cerrado.

En ningún caso se produzcan acopios de residuos a la intemperie que atraigan aves.

Si se realizan operaciones de lavado de cubas de camiones, las aguas residuales sean tratadas adecuadamente.

Se adopten las medidas para minimizar la producción de olores.

Las instalaciones se mantengan limpias y su plan de gestión incluya previsiones de actuación ante accidentes que pudieran ocasionar vertidos de residuos.

La continuidad de todas las infraestructuras de riego, canalizaciones y tuberías que atraviesen el sector quedará garantizada, así como la funcionalidad de las mismas mas allá de los límites del sector.

### 4.- ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

En el artículo 28.1 D) se dice que cuando el plan o su modificación reclasifique suelo no urbanizable, debe contener estudio de impacto ambiental.

El presente Programa reclasifica suelo no urbanizable y por tanto es necesario el estudio de impacto ambiental. Este documento se adjuntará al presente documento de Homologación además del Plan Parcial y el Plan de Actuación Integrada correspondiente.

Diligencia para hacer constar que el presente documento relativo al TEXTO REFUNDIDO PAI MASIA SAN RAFAEL se corresponde con el aprobado por acuerdo plenario de fecha 7 de julio de 2010 e incorpora las subsanaciones ordenadas por la CTU en acuerdo de fecha 31 de marzo de 2010. En Ribarroja del Turia, a 8 de julio de 2010. LA SECRETARIA

Valencia, Junio de 2010.

EL INGENIERO SUPERIOR INDUSTRIAL

Fdo: Federico Vidal Roig

Colegiado nº 1.038



## PLANOS

Diligencia para hacer constar que el presente documento relativo al TEXTO REFUNDIDO PAI MASIA SAN RAFAEL se corresponde con el aprobado por acuerdo plenario de fecha 7 de julio de 2010 e incorpora las subsanaciones ordenadas por la CTU en acuerdo de fecha 31 de marzo de 2010. En Ribarroja del Turia, a 8 de julio de 2010. LA SECRETARIA



## ÍNDICE DE PLANOS

- 1.- Clasificación del suelo.
- 2.- Calificación del suelo
- 3.- Sistemas generales según P.G.O.U.
- 4.- Sistemas generales P.G.O.U. sobre parcelario homologación.
- 5.- Clasificación del suelo según la ordenación estructural.
- 6.- Calificación del suelo zona de ordenación urbanística.
- 7.- Delimitación del sector, unidad de ejecución y área de reparto.
- 8.- Características de la Actuación.
- 9.- Red primaria suelo dotacional y bienes de dominio público.
- 10.- Aeropuerto de Valencia. Servidumbres aeronáuticas. Servidumbres de Operación de las aeronaves.
- 11.- Aeropuerto de Valencia. Servidumbres aeronáuticas. Servidumbres de Aeródromo e Instalaciones Radioeléctricas.
- 12.- Nueva delimitación del Sector. Barranco Pozalet adaptado nuevo proyecto.

Diligencia para hacer constar que el presente documento relativo al TEXTO REFUNDIDO PAI MASIA SAN RAFAEL se corresponde con el aprobado por acuerdo plenario de fecha 7 de julio de 2010 e incorpora las subsanaciones ordenadas por la CTU en acuerdo de fecha 31 de marzo de 2010. En Ribarroja del Turia, a 8 de julio de 2010. LA SECRETARIA

