

Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente

Anuncio de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente sobre aprobación definitiva de la Homologación y Plan Parcial Sector Industrial Masía San Rafael de Riba-roja de Túria.

EDICTO

RESOLUCIÓN de 1 de septiembre de 2011 del Director General de Evaluación Ambiental y Territorial, por la que se subsanan las deficiencias a que se refiere el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 23 de febrero de 2011.

En relación con el expediente remitido por el Ayuntamiento de Ribarroja del Túria, referido a la Homologación y Plan Parcial del Sector Industrial “Masía San Rafael”, se destacan los siguientes antecedentes y fundamentos jurídicos:

ANTECEDENTES

PRIMERO.- ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 23 de febrero de 2011, adoptó el siguiente ACUERDO:

“Visto el proyecto de Homologación y Plan Parcial del Sector Industrial “Masía San Rafael”, de Ribarroja del Túria, cuyo promotor es la mercantil Promociones Industriales Mafort, S.L., se resaltan los siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERO.- TRAMITACIÓN MUNICIPAL.

La mercantil Promociones Industriales Mafort, S.L. formuló Programa de Actuación Integrada del Sector Industrial “Masía San Rafael” de Ribarroja del Turia, que incluía Memoria de Programa, Plan Parcial de Mejora, documento de Homologación Modificativa, Estudio de Impacto Ambiental y Proyecto de Urbanización al amparo de lo previsto en el artículo 48 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU). Toda la documentación indicada se sometió a información pública mediante anuncio en el diario “Las Provincias” de fecha 11.03.04, y en el DOGV núm. 4.718 de fecha 24.03.04. Se presentaron tres proposiciones jurídico-económicas diferentes a la Alternativa Técnica presentada. Durante la exposición al público se presentaron varios escritos de alegaciones por parte de los urbanizadores de los sectores colindantes, solicitando la participación económica del Sector Masía San Rafael en los gastos de urbanización de infraestructuras comunes, así como por parte de los Ayuntamientos de Loriguilla y Aldaia.

El 31.01.05 el pleno municipal aprobó provisionalmente la referida alternativa técnica, seleccionando entre las proposiciones jurídico-económicas presentadas, la formulada por la mercantil Promociones Industriales Mafort, S.L., adjudicando por gestión indirecta la ejecución del Programa a la citada entidad y resolviendo las alegaciones presentadas.

El expediente se presentó en el Registro de la Comisión Territorial de Urbanismo el 16.05.05 a los efectos de su aprobación definitiva.

SEGUNDO.- DOCUMENTACIÓN.

El proyecto consta de la siguiente documentación:

Texto Refundido del Plan Parcial de Mejora, integrado por Memoria informativa y Justificativa, Planos de Información y Ordenación y Normas Urbanísticas.

Texto Refundido del documento de Homologación Modificativa.

Programa de Actuación Integrada

Estudio de Impacto Ambiental

Proyecto de Urbanización

Estudio acústico

TERCERO.- OBJETO.

El objeto es la reclasificación de un suelo no urbanizable del Plan General a suelo urbanizable con la calificación de industrial, denominado Sector “Masía San Rafael”, y la ordenación pormenorizada del mismo.

CUARTO.- DETERMINACIONES DEL PROYECTO SEGÚN EL TEXTO REFUNDIDO.

1.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1.1) Las Directrices Definitivas de la Evolución Urbana y Ocupación del Territorio.

Con la ordenación del Sector Industrial “Masía San Rafael”, se pretende ampliar el área de suelo industrial ya agotado en Ribarroja del Túria, quedando enclavada la zona a reclasificar en las inmediaciones del By-Pass (Autovía A-7 Barcelona-Alicante) y la Autovía A-3 Madrid-Valencia, encontrándose rodeado de suelos industriales con plan ya aprobado o en ejecución.

1.2) Clasificación del suelo.

El área objeto de planeamiento se reclasifica de no urbanizable a urbanizable. Sus límites son los siguientes:

Al Norte limita con el término municipal de Loriguilla donde se están realizando las obras de urbanización de un polígono industrial, “Sector 12” con el que en un futuro tendrá linde.

Al Sur limita con el Barranco del Pozalet.

Al Este con el camino Masía del Conde.

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

1.3) División del territorio en zonas de ordenación urbanística.

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 arts. 10.2.b y 10.6 de las Normas Urbanísticas del Plan General. 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.

1.4) Ordenación del Suelo No Urbanizable.

El suelo clasificado como no urbanizable dentro del sector se reclasifica a urbanizable de uso industrial.

1.5) Delimitación de sectores definitivos de ámbitos mínimos de planeamiento parcial.

En los planos se contiene la exacta delimitación que constituye el ámbito mínimo de planeamiento parcial, delimitado según los criterios del art. 20 LRAU y 17 del Decreto 201/1998 de 15 de diciembre, Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (en adelante RPCV). La superficie total del sector es de 121.435,96 m²s.

1.6) Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal.

El bien de dominio público no municipal afectado por la ordenación urbanística del Sector es el Barranco del Pozalet, con el que limita al sur, por ello, se debe respetar una zona de servidumbre de 5 metros de anchura al margen del barranco y una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen. La edificación de las parcelas edificables se sitúa a 58 metros del margen del barranco.

1.7) Establecimiento de áreas de reparto y determinación de aprovechamiento tipo.

Se establece un área de reparto que comprende la totalidad del sector de 121.435,96 m²s, con un aprovechamiento objetivo de 57.411,05 m²t. No obstante, como en el ámbito del área de reparto existe terreno dotacional público afecto a su destino, correspondiente a la afección del Barranco del Pozalet y camino de Masía del Conde, la superficie computable se reduce a 112.570,68 m²s.

1.8) Ordenación de centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar tránsito intenso.

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

1.9) Delimitación de la red primaria o estructural de dotaciones públicas.

Dentro del Sector se califica como Red Primaria Viaria el vial de unión entre el Sector Masía San Rafael y el Sector 12 de Loriguilla. Este vial continúa en el camino Masía el Conde, que comunica el Sector Masía San Rafael con los Sectores industriales el Pozalet, la Sargueta y L'Oliveral.

1.10) Ficha de Planeamiento y Gestión se transcribe en el antecedente noveno.

2.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

La ordenación pormenorizada del Sector Masía San Rafael viene condicionada principalmente por el hecho de encontrarse al sur del Sector 12 de Loriguilla y lindando al sur con el Barranco del Pozalet, además del camino Masía del Conde, de acceso a los polígonos de El Pozalet, La Sargueta y L'Oliveral, al este del sector. Esto obliga

a que el diseño de los viales se deba ajustar al realizado en el Sector 12 de Loriguilla y a dicho camino. Por todo ello:

En lo que se refiere al Sector 12 de Loriguilla, se comparte todo el vial que queda definido como Red Primaria en el citado sector de Loriguilla, así como las dos rotondas proyectadas y se conecta con dicho sector en dos calles que encaran con calles existentes de ese sector.

La distribución diseñada garantiza unas manzanas de gran superficie y rectangulares, para dar cabida al posible asentamiento de grandes empresas. Se define un tipo de vial interno del Sector, cuyo ancho es de 18 metros y un vial de conexión con el Sector 12 de Loriguilla de 28,50 metros de anchura. La tipología corresponde a edificación adosada o aislada en parcela.

La zona verde se ha dispuesto paralela al Barranco del Pozalet, y al este se dispone una parcela de equipamiento de infraestructuras, para ubicar en ella una balsa de drenaje y laminación para las aguas pluviales, y otra de recogida o retención de las primeras aguas de lluvia contaminadas por arrastre de residuos en viales, además de un pozo de bombeo de las aguas residuales a la EDAR del Sector 13 de Ribarroja.

QUINTO.- CONVENIO ENTRE LOS MUNICIPIOS DE LORIGUILLA Y RIBARROJA DEL TURIA.

Los Ayuntamientos de Ribarroja del Turia y Loriguilla, a los efectos de coordinar las actuaciones entre el "Sector I-12" de Loriguilla y el colindante Sector "Masía San Rafael", aprobaron un Convenio Urbanístico en las dos poblaciones (Loriguilla lo aprobó en sesión plenaria el 06.02.07 y Ribarroja del Turia el 08.01.07). En dicho convenio, y con respecto a la aparición de zonas residuales en viario, se señala que el vial perimetral del Sector I-12 de Loriguilla (lindante con el de Sector Masía San Rafael), afecta a terrenos pertenecientes al término municipal de Ribarroja, indicándose que en el reparto de los costes, la acera exterior y los servicios urbanísticos serán con cargo al Sector Masía San Rafael de Ribarroja, mientras que el resto del vial será con cargo al sector 12 de Loriguilla.

SEXTO.- INFORMES SECTORIALES.

Informes sectoriales y documentación complementaria solicitada y aportada:

Diputación de Valencia, Servicio de Vías y Obras (8.06.05).

Conselleria de Infraestructuras y Transporte. División de Carreteras (8.06.05 y 19.02.10).

Ministerio de Fomento. Demarcación de Carreteras (8.06.05 y 19.02.10).

Conselleria de Infraestructuras y Transporte. Dirección General de Transportes (8.06.05).

Confederación Hidrográfica del Júcar, sobre afección barrancos (8.06.05).

Sección Forestal y Vías Pecuarias del Servicio Territorial de Medio Ambiente (7.06.05).

El 8.06.05 se solicitó al Ayuntamiento que aportara Estudio Acústico, una copia más del proyecto visado y diligenciado, así como los certificados anexos al Estudio de Impacto Ambiental (certificados de las empresas gestoras de justificación de la suficiencia y capacidad de recursos hídricos, de depuración de aguas residuales y de gestión de residuos sólidos urbanos, así como informe patrimonial de la Conselleria de Cultura).

El 26.08.05 el Ayuntamiento aporta un ejemplar más del proyecto visado y diligenciado y el 18.10.05, el Ayuntamiento aporta dos ejemplares del Estudio acústico.

Comisión Actividades Calificadas (actualmente Servicio de Protección del Ambiente Atmosférico), con remisión de Estudio acústico (20.10.05). El 18.07.07 se remite Estudio acústico corregido.

Conselleria de Cultura. Servicio Territorial Unidad del Patrimonio (17.03.06).

Dirección General de Gestión del Medio Natural en relación con la emisión de la Declaración de Impacto Ambiental (17.03.06 y 20.06.06).

El 1.06.06 el Ayuntamiento aporta informe de la Unidad de Patrimonio de la Conselleria de Cultura emitido el 10.01.06, según el cual debe llevarse a cabo una prospección arqueológica, y certificado del Secretario haciendo constar que no se ha recibido contestación de la solicitud de informe remitida a la Confederación Hidrográfica del

Júcar. También adjunta certificación de gestión de residuos sólidos y certificación sobre aguas residuales.

El 12.02.07 se da traslado a la Confederación Hidrográfica del Júcar del informe de suficiencia de recursos hídricos emitido por la empresa gestora.

El 18.07.07 el promotor del expediente aporta dos ejemplares modificados del la Homologación y Plan Parcial con el fin de que sea remitido a Confederación Hidrográfica del Júcar. También aporta un nuevo Estudio de Impacto Ambiental con las conclusiones de los resultados de la prospección arqueológica.

El 25.07.07 se remite el nuevo Estudio de Impacto Ambiental al Servicio de Evaluación de Impacto Ambiental.

El 25.07.07 se solicita a la Confederación Hidrográfica del Júcar que emita informe sobre compatibilidad del documento con el proyecto de "Adecuación Ambiental y Drenaje de la Cuenca del Poyo vertiente a la Albufera" con remisión de proyecto técnico.

El 23.12.08 se solicita informe a la CHJ en las materias de su competencia, recordándole la emisión del informe solicitado el 25.07.07.

El 23.12.08 se da traslado al Ayuntamiento de los informes sectoriales desfavorables, y se solicita informe de entidad gestora de recursos hídricos con el contenido mínimo del auto de 15.01.07 TSJCV (Asunto PP Pinaret de Ador).

De los informes recibidos procede destacar:

Respecto a los Accesos viarios:

1.- El 28.06.05 la División de Carreteras de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte emite informe del siguiente tenor literal:

"Como consecuencia de limitar con la protección de la carretera A-7, un vial queda cortado por ésta línea. Las calles de este plan conectan con las del sector situado al norte, por lo cual hasta que éste sector no esté finalizado, los accesos de este Plan Parcial no serán funcionales. Por consiguiente se emite informe en sentido desfavorable". El 23.12.08 se dio traslado de este informe al Ayuntamiento.

Tras solicitarse de nuevo informe con remisión de planos modificados, el 3.03.10 la División de Carreteras emite nuevo informe considerando que ha quedado resuelta la cuestión del vial que afectaba a la protección de la A-7 al haber sido suprimido. No obstante, el informe se emite en sentido favorable condicionado a la finalización previa del Sector 12 de Loriguilla, así como a que se aporte acuerdo del pleno de dicho Ayuntamiento en que se apruebe el acceso del sector Masía San Rafael a través del Sector 12.

2.- El 7.02.06 el Ministerio de Fomento, Demarcación de Carreteras del Estado emite informe favorable al citado plan parcial siempre que el ámbito del sector esté excluido íntegramente del corredor de reserva definido por el Estudio Informativo E.I.4-V-33 de Circunvalación Exterior de Valencia. De este informe se dio traslado al Ayuntamiento el 14.03.06. El 25.03.10 se emite informe indicando que el Sector Masía San Rafael no está incluido en la solución propuesta en el Estudio Informativo E.I.4-V-33.

3.- El 17.03.10 la Diputación de Valencia emite informe favorable. No obstante la representante de este organismo en la Comisión Informativa, a la vista de la documentación, señala posible afección de la actuación a la CV-374 de Ribarroja a la A-3 por Loriguilla y deberá emitirse un nuevo informe al respecto.

4.- El 14.07.05 la Dirección General de Transportes de la Conselleria de Infraestructuras emite informe del siguiente tenor literal:

"Vista la documentación que forma parte del expediente de referencia, cabe indicar que la urbanización de la 2ª fase del Parque Logístico de Ribarroja de Túria construirá una tubería en el ámbito del Plan Parcial, a través del camino de Cheste, hasta la estación depuradora situado al sur del sector "Masía de San Rafael", por lo que en el proyecto de urbanización que desarrolle el Plan Parcial que se tramita se deberá considerar esta afección. Se adjunta esquema de situación de la tubería.

Se emite así informe favorable a la aprobación del expediente, con la observación indicada."

El 23.12.08 se dio traslado de este informe al Ayuntamiento.

Respecto a afecciones ambientales:

5.- El 11.09.06 emite informe favorable la Sección de Vías Pecuarias del Servicio Territorial de Medio Ambiente, pues el expediente no afecta a ninguna vía pecuaria.

6.- El 14.07.05 emite informe la Sección Forestal del Servicio Territorial de Medio Ambiente, pues el expediente no afecta a Monte incluido en el Catálogo de Utilidad Pública ni a suelo forestal.

7.- El 16.05.06 la Unidad de Patrimonio de la Conselleria de Cultura comunica la solicitud de documentación al Ayuntamiento para la emisión de informe. El 7.09.06 el Ayuntamiento aporta en la Conselleria de Cultura la memoria científica de la prospección arqueológica. El 23.12.08 se dio traslado de este informe al Ayuntamiento. El 14.12.07 la Conselleria de Cultura emite informe favorable a los efectos patrimoniales contemplados en el art. 11 de la Ley 4/98, de 11 de junio, con la condición de que se realice el seguimiento arqueológico de las obras de urbanización, condición que deberá incorporarse a la declaración de impacto expresamente, documento éste último, que también se informa favorablemente a los efectos urbanísticos con la misma condición anterior. De este informe se dio traslado al Ayuntamiento el 26.03.08.

8.- El 11.10.06 la Comisión de Actividades Calificadas emite informe desfavorable del estudio acústico. De este informe se dio traslado al Ayuntamiento el 11.12.06, que el 2.07.07 aporta estudio acústico corregido.

9.- El 26.07.07 la Unidad de Control Integrado de la Contaminación emite informe considerando insuficiente el contenido del nuevo estudio acústico corregido.

10.- El 14.12.06 el Servicio de Evaluación de Impacto Ambiental requiere informe patrimonial y justificación de recursos hídricos para continuar el procedimiento de evaluación de impacto ambiental. De este informe se dio traslado al Ayuntamiento el 24.01.07.

11.- El 3.07.07 el Servicio de Evaluación de Impacto Ambiental efectúa un nuevo requerimiento de documentación solicitando informe de la CHJ sobre compatibilidad de este proyecto con el proyecto de "Adecuación Ambiental y Drenaje de la Cuenca del Poyo vertiente a la Albufera". Asimismo, se recuerda que el requerimiento anterior no ha sido atendido. De este informe se dio traslado al Ayuntamiento el 23.07.07. El 7.08.07 el promotor del expediente da respuesta a sendos requerimientos de documentación.

El 26.03.10 tuvo entrada la Declaración de Impacto Ambiental emitida el 23.03.10 por la Directora General de Gestión del Medio Natural, estimando aceptable a los efectos ambientales, y sin perjuicio de la previa obtención de las autorizaciones sectoriales que sean de aplicación, la Homologación y Plan Parcial Sector Industrial Masía San Rafael, siempre que el mismo se desarrolle de acuerdo con lo establecido en la documentación presentada hasta el momento, con los siguientes condicionantes:

Condicionantes para la aprobación de la Homologación y Plan Parcial:

Se debe justificar, ante el órgano sustantivo, la suficiencia de recursos hídricos (a estos efectos se atenderá a los criterios establecidos en el auto de Ador).

Informe de compatibilidad, emitido por la Confederación Hidrográfica del Júcar, con el Proyecto de Adecuación Ambiental y Drenaje de la Cuenca del Poyo vertiente a la Albufera. El informe del Área de Planificación del Territorio y el Litoral considera incompatible la ubicación en la zona PID Equipamiento de los transformadores y grupo electrógeno, debiendo cumplir el promotor con este condicionante.

Presentación del certificado del Ayuntamiento, o entidad gestora, en el que se determine la gestión de los RSU, indicando el volumen de residuos sólidos urbanos que supondrá el desarrollo del sector, el tratamiento que recibirán y el destino final de los mismos, de conformidad con su correspondiente Plan Zonal.

Informe favorable sobre el estudio acústico, que deberá ser emitido por parte del Servicio de Control Integrado de la Contaminación.

Condicionantes para el desarrollo de la Homologación y Plan Parcial:

Para el vertido de las aguas pluviales se deberá obtener la autorización administrativa de la Confederación Hidrográfica del Júcar (artículo 9 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, R.D. 849/1986). El vertido de aguas residuales precisa autorización administrativa previa del organismo de cuenca competente (artículo 100 del T.R. Ley de Aguas). En caso de pretender reutilizar el efluente se requerirá autorización o concesión otorgada por la Confederación.

La actuación, en cuanto afecte al Dominio Público Hidráulico y/o su zona de policía, deberá ajustarse en todas sus fases a lo dispuesto en la normativa específica vigente y en particular al Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas modificado por la Ley 62/2003, de 30 de Diciembre, sus reglamentos y demás disposiciones que lo desarrollen.

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

Se estará a lo dispuesto en el informe emitido por la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano, a tenor del artículo 11 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, de fecha 26 de marzo de 2008.

Durante las fases de ejecución y la de funcionamiento de las actuaciones urbanísticas que se realicen, deberá aplicarse las medidas previstas para prevenir, reducir y contrarrestar cualquier efecto negativo en el medio ambiente.

12.- El 31.08.07 la Conselleria de Cultura comunica que el 26.06.07 fueron remitidos al promotor los resultados de la prospección arqueológica, debiendo integrarse en el Estudio de Impacto Ambiental. De este informe se dio traslado al Ayuntamiento el 2.10.07. El 18.07.07 el promotor del expediente aporta un nuevo Estudio de Impacto Ambiental con las conclusiones de los resultados de la prospección arqueológica, que es remitido al Servicio de Evaluación de Impacto Ambiental el 25.07.07.

13.- El 3.06.09 la Confederación Hidrográfica del Júcar emite un primer informe desfavorable, del que se da traslado al Ayuntamiento el 3.08.09.

SÉPTIMO.- AGUA Y SANEAMIENTO.

1.- Agua.

Dada la imposibilidad de que la empresa concesionaria del servicio municipal de agua potable Aquagest Levante, S.A., suministre agua al PAI Masía San Rafael, el 7.08.07 el promotor aporta un escrito en el que se indica que se está gestionando con el "Pozo de San Isidro" el cambio de uso de esta agua, para que pasen a ser aguas de uso agrícola a uso industrial. Dicho pozo abarcaría tres sectores industriales de la zona, como son el PAI objeto de este informe, es decir, Masía San Rafael", el PAI industrial "La Sargueta" y el PAI industrial "El Pozalet". El 6.05.09 el Ayuntamiento aportó un escrito suscrito por Promociones Industriales Mafort, S.L. en el que se indica que con el objeto de solicitar el cambio de uso de sólo agrícola a mixto agrícola e industrial del Pozo de San Isidro, se están efectuando los trámites para transformar la Comunidad de Regantes del Pozo de San Isidro en Comunidad de Usuarios, para luego realizar el resto de trámites en CHJ de modificación de características de la concesión.

En la memoria y en la ficha de planeamiento y gestión se indica expresamente respecto a la red de agua potable la siguiente condición: "El suministro se va a realizar mediante la utilización de aguas de pozo, de la Comunidad de Regantes Pozo San Isidro, expediente 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 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 Túrria tiene en las proximidades del centro urbano.

Consta en el expediente copia de la solicitud cursada por el urbanizador en la Confederación Hidrográfica del Júcar el 28.05.2010, de cambio de características de la concesión de aguas otorgada en el expediente 964/1996. Se pretende con ello obtener un volumen de 32.770 m3 anuales para el uso industrial. Este volumen de agua repartido entre los 220 días laborables/año suponen una dotación de 148 m3/día que, tratándose de un polígono eminentemente logístico que no consume agua de forma significativa para los procesos industriales, a razón de 200 l/día y persona, nos daría servicio a 740 trabajadores, muy superior a la previsión del sector.

Finalmente, el 4.02.2011 la CHJ emite informe favorable, según se indica más adelante.

2.- Saneamiento.

El 6.02.06 la entidad Aquagest Levante, S.A. emite informe relativo a la capacidad de admisión de la EDAR Setrece de las aguas residuales procedentes del Sector Masía San Rafael del siguiente tenor literal:

“Aquagest Levante S.A., como empresa explotadora de la EDAR Setrece desde el 9 de marzo de 2004, INFORMA:

Actualmente los caudales recibidos en planta (950 metros cúbicos diarios de promedio) son inferiores a los de proyecto, si bien todavía no se han ocupado todas las parcelas correspondientes a los sectores contemplados en el proyecto de la depuradora.

El caudal de diseño de la EDAR Setrece según proyecto es de 2.160 metros cúbicos diarios.

El caudal previsto para el PAI Masía San Rafael supone un total de 443 metros cúbicos al día, según informe remitido por el proyectista del Programa de Actuación Masía San Rafael.

El 60% de las naves según dicho informe, serán para empresas de logística y el 40% restante destinado para otros negocios cuyas actividades no deben generar vertidos que afecten al funcionamiento normal de la EDAR.

Con todos estos datos y como conclusión, Aquagest Levante, como empresa explotadora de la EDAR Setrece, considera que, en este momento, la EDAR tiene un margen de operatividad suficiente para asumir los vertidos procedentes del futuro polígono Masía San Rafael, siempre y cuando se cumplan las previsiones de caudales y se respete la ordenanza municipal de vertidos.”

En la memoria se hace constar como condición de conexión que la red de saneamiento será separativa. Las aguas residuales 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.

3.- Aguas pluviales.

Se dispone de una balsa de retención de aguas pluviales de pequeña capacidad (1.300 m³), prevista para recoger los primeros 10 l/m², 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 el agua será bombeada a la red de fecales del sector.

Cuando la lluvia supera los 10 l/m² 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 el filtrado y acumulación de 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/m² y prácticamente eliminar el impacto que producen las lluvias torrenciales. En caso de que el agua de aporte supere el agua evacuada por drenaje, vierte al barranco por tubería de diámetro 1.500 mm, 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.

4.- Residuos sólidos.

El 30 de marzo de 2006 la Secretaria del Ayuntamiento de Ribarroja del Túria certifica el informe técnico del Ingeniero Técnico Municipal sobre capacidad de gestión de residuos sólidos urbanos e inertes, del que se transcribe el siguiente extracto:

“Que cuando se desarrolle la gestión urbanística del Sector “Masía San Rafael” tendrá garantizado el servicio de recogida de residuos sólidos urbanos y transporte al centro o centros correspondientes, siendo que el Ayuntamiento tiene contratado mediante concesión administrativa la gestión del servicio de recogida de residuos sólidos urbanos y transporte al centro o centros correspondientes con la empresa URBASER, S.A., contrato firmado en fecha 7 de agosto de 2003, siendo el plazo de duración de la concesión hasta el 31 de agosto de 2011, comenzando el día 1 de septiembre de 2003.”

Consta un nuevo informe aportado por el Ayuntamiento el 15.07.2010 que garantiza la gestión de residuos sólidos urbanos.

OCTAVO.- COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE FECHA 31.03.2010.

Este expediente tiene su antecedente en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 31.03.2010, que acordó suspender la aprobación definitiva de la Homologación y Plan Parcial del Sector Industrial “Masía de San Rafael” hasta la subsanación de todas las observaciones formuladas en el fundamento jurídico quinto de dicho acuerdo.

El cumplimiento del fundamento jurídico quinto del citado acuerdo se analiza punto por punto en el antecedente noveno.

NOVENO.- INFORMES Y DOCUMENTACIÓN RECIBIDOS CON POSTERIORIDAD AL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE FECHA 31.03.2010.

Con posterioridad al acuerdo de la CTU de 31.03.2010 se han recibido los siguientes informes:

El 9.04.2010 la Dirección General de Aviación Civil emite informe favorable condicionado del que se da traslado al Ayuntamiento el 26.04.2010 y 14.05.2010.

El 9.04.2010 el Servicio de Planificación de Carreteras de la Diputación de Valencia emite un nuevo informe indicando que “el desarrollo sí afecta a la carretera CV-374 de Ribarroja a la A-3, por Loriguilla, de titularidad provincial. Afecta tanto a la capacidad y funcionalidad de la carretera como en la accesibilidad, la que se contempla en el término de Loriguilla. Es de destacar que en la actualidad se están tramitando dos sectores en Loriguilla, sector I-11 y I-12, que afectan a la solución tanto de condiciones de conectividad como de funcionalidad de la red viaria del sector Masía de San Rafael. Por tanto debiera de compatibilizar la solución de accesos con las ya estudiadas en los sectores de Loriguilla, igualmente tendría que participar en el reparto de cargas y actuaciones requeridas para mantener la funcionalidad de la carretera, atendiendo a la necesidad generada por la actividad pretendida.” De este informe se dio traslado al Ayuntamiento el 30.04.2010.

El 28.06.2010 la Confederación Hidrográfica del Júcar emite informe sobre compatibilidad del “Proyecto Informativo de adecuación ambiental y drenaje de la cuenca del Poyo vertiente a la Albufera” al Plan Parcial del Sector Industrial Masía de San Rafael, en el que concluye que el sector se sitúa junto a la vía verde proyectada en el proyecto informativo mencionado, cuya sección tipo ocupa una franja aproximada de 35,5 m. de anchura, coincidiendo el eje de la misma con el eje del cauce actual, aproximadamente. El sector deberá respetar el espacio necesario para el encauzamiento además de las distancias de afección a cauce contempladas en el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Domino Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril. No obstante, requiere más documentación a los efectos de poder emitir nuevo informe, ya que no se dispone de la información en formato digital. De este informe se dio traslado al Ayuntamiento el 5.08.2010.

El 15.07.2010 el Ayuntamiento de Ribarroja del Túria aporta tres ejemplares diligenciados del Texto Refundido de la Homologación y Plan Parcial del Sector Industrial “Masía San Rafael”, aprobado por el pleno municipal de 7.07.2010, así como copia del expediente administrativo tramitado y acuerdo plenario adoptado por el Ayuntamiento de Loriguilla el 3.07.2010 en relación con la solución viaria y de accesos. Todo ello a los efectos de dar cumplimiento al acuerdo de la CTU de 31.03.2010.

Del Texto Refundido se dio traslado a los siguientes organismos con solicitud de nuevo informe:

Confederación Hidrográfica del Júcar (4.08.2010).

Servicio de Protección del Ambiente Atmosférico (4.08.2010 y 25.11.2010).

Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento (5.08.2010).

Hasta la fecha se han recibido los siguientes informes al Texto Refundido:

- El 20.10.2010 la Confederación Hidrográfica del Júcar emite informe desfavorable por no constar acreditada la disponibilidad de recursos hídricos. De este informe se dio traslado al Ayuntamiento el 16.11.2010.

Finalmente, en fecha 4.02.2011 la Confederación Hidrográfica del Júcar emite informe favorable al expediente de referencia en todas las materias de su competencia. Respecto a la disponibilidad de recursos hídricos indica que el incremento de demanda se estima en 32.770 m³/año y el origen del agua con el que se pretende realizar el abastecimiento es a través de la concesión de la Comunidad de Regantes del Pozo San Isidro de Riba-Roja, que está tramitando, en el expediente 2010RP0010, una modificación de las características de la concesión otorgada según resolución del expediente 1996CP0018, que supone el cambio de uso de un volumen de 32.770 actualmente destinado a riego, para uso industrial en el abastecimiento al Sector Masía San Rafael.

- Tras un primer informe desfavorable emitido el 9.09.2010 por el Servicio de Protección del Ambiente Atmosférico, se aporta documentación subsanatoria y el 3.11.2010 emite informe favorable al Estudio Acústico. De este informe se dio traslado al Ayuntamiento el 21.10.2010.

- El 11.11.2010 la Dirección General de Aviación Civil emite informe favorable al Texto Refundido si bien se recuerda que al encontrarse el ámbito incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas, etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable, conforme a los arts. 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas, circunstancia que deberá recogerse en los documentos de planeamiento. La ficha de planeamiento y gestión del Texto Refundido contempla todos los condicionantes del citado informe.

DÉCIMO.- ANÁLISIS DEL TEXTO REFUNDIDO E INFORMES RECIBIDOS.

El Texto Refundido aportado subsana cada una de las observaciones del acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 31.03.2010 del siguiente modo:

1.- Respecto al cumplimiento de la Declaración de Impacto Ambiental:

1.1 Los condicionantes que impone la Declaración de Impacto Ambiental previos a la aprobación de la Homologación y Plan Parcial se cumplen del siguiente modo:

1.1.1.- Justificación de recursos hídricos: Tal y como se ha indicado consta emitido informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar de fecha 4.02.2011.

1.1.2.- Respecto a la incidencia de la actuación en el régimen de corrientes y compatibilidad del Plan Parcial con el Proyecto de Adecuación Ambiental y Drenaje de la Cuenca del Poyo vertiente a la Albufera, el citado proyecto informativo se proponen diferentes soluciones para resolver los problemas de inundabilidad existentes en las comarcas de L'Horta Oest y Sud causados por los barrancos Poyo, Pozalet y Saleta. Una de estas actuaciones que se prevén es una vía verde o encauzamiento del barranco del Pozalet de modo que se amplía la capacidad hidráulica a su paso por los términos municipales de Loriguilla y Ribarroja del Turia. De este modo, una vez se ejecuten las obras de encauzamiento previstas en dicho Proyecto, el barranco tendrá un nivel de protección para avenidas de 500 años de periodo de retorno por lo que la actuación no supondrá incidencia en el régimen de corrientes.

En base a este proyecto informativo el sector se ajusta a la delimitación del barranco reduciendo su superficie computable, haciéndolo coincidir con la línea donde termina la zona de servidumbre. Además, en la ordenación pormenorizada se observa como la zona más próxima al barranco se destina a zona verde, por lo que de esta forma se garantiza una mayor protección del sector frente a avenidas. El Plan Parcial asume el diseño del nuevo barranco retranqueando la delimitación del PAI, por lo que no existirá ninguna incidencia de la actuación en el régimen de corrientes y al retenerse las aguas propias de lluvia en la balsa drenante, no afectará a terceros. El informe favorable emitido por la Confederación Hidrográfica del Júcar el 4.02.2011 valora la incidencia en el régimen de corrientes y la compatibilidad del sector con el proyecto de adecuación ambiental y drenaje de la cuenca del Poyo vertiente a la Albufera.

Respecto al informe del Área de Planificación del Territorio y el Litoral en el que se considera incompatible la ubicación en la zona PID del Equipamiento de los transformadores y el grupo electrógeno,

la documentación refundida de la Homologación y Plan Parcial ha desplazado su ubicación hasta la zona de aparcamiento viario.

Certificado de gestión de los RSU: el 15.07.2010 el Ayuntamiento aporta informe técnico de gestión de residuos sólidos urbanos, indicando que la empresa que realiza dicha gestión Urbaser, S.A. asumirá cualquier ampliación de servicio exigida por el Ayuntamiento. El destino final de los RSU es la planta de tratamiento ubicada en Liria, en virtud del plan zonal del área al que corresponde Ribarroja del Turia. Para el sector Masía San Rafael se estiman una media anual de 93,66 Tm de RSU.

1.1.4.- Se ha subsanado el Estudio Acústico y emitido informe favorable por parte del Servicio de Protección del Ambiente Atmosférico de la Dirección General de Cambio Climático, en fecha 3.11.2010.

1.2.- Respecto a los condicionantes que impone la Declaración de Impacto Ambiental, a cumplir previamente a la ejecución del proyecto, los mismos se han contemplado en la ficha de planeamiento y gestión.

2.- Solución viaria y de accesos: Tanto los condicionantes impuestos por la Conselleria de Infraestructuras como por la Diputación de Valencia en sus respectivos informes, han sido previstos. Para ello, existe un Convenio Urbanístico por parte de los Ayuntamientos de Ribarroja del Turia y Loriguilla, a los efectos de coordinar las actuaciones entre el "Sector I-12" de Loriguilla y el colindante Sector "Masía San Rafael" (Loriguilla lo aprobó en sesión plenaria el 06.02.07 y Ribarroja del Turia el 08.01.07). Por su parte, se ha aportado acuerdo plenario del Ayuntamiento de Loriguilla de fecha 3.06.2010 que autoriza el acceso del Sector Masía de San Rafael de Ribarroja del Turia a través del Sector 12 de Loriguilla.

Además en el Plan Parcial se indica expresamente que en el hipotético caso de que los Sectores 11 y 12 de Loriguilla, no se hubieran 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 sectores 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 necesarios para mantener la funcionalidad de la carretera.

3.- Se han corregido los errores que existían en la memoria justificativa del Plan Parcial y en los planos de ordenación en relación con la Red Primaria y Secundaria del suelo dotacional. Los equipamientos de balsa de laminación y drenaje y balsa de retención de aguas pluviales se califican tanto en memoria como en planos como pertenecientes a la red secundaria (SID). Se corrige también el apartado 3.10 de la memoria justificativa de la Homologación.

4.- También se ha corregido el cómputo de la Red Primaria Viaria y de la superficie computable del sector y del área de reparto, a los efectos del cálculo del aprovechamiento tipo. De este modo, se establece un área de reparto que comprende la totalidad del sector con una superficie de 121.435,96 m²s. No obstante, como en el ámbito del área de reparto existe terreno dotacional público afecto a su destino, correspondiente a la afección del Barranco del Pozalet (8.786,63 m²s) y al camino Masía del Conde (78,65 m²s), la superficie computable se reduce a 112.570,68 m²s. El aprovechamiento objetivo total del área de reparto es de 57.411,05 m²t. Con estos datos, el aprovechamiento tipo calculado en la memoria justificativa es el resultado de la siguiente operación: Aprovechamiento tipo = 57.411,05 m²t/112.570,68 m²s = 0,51 m²t/m²s.

5.- La ficha de planeamiento y gestión contempla expresamente el condicionante del informe de la Dirección General de Transportes de 14.07.05: "El proyecto de urbanización del Sector deberá contemplar la afección relativa a la tubería a construir por la 2ª fase del Parque Logístico de Riba-roja de Túria que atravesará el sector, que transcurre a través del camino de Cheste, hasta la estación depuradora situado al sur del sector "Masía de San Rafael".

6.- En consecuencia se ha aportado Texto Refundido de la Homologación y Plan Parcial firmado por técnico competente, incluyendo diligenciado de aprobación municipal, que subsana las deficiencias detectadas, y se han emitido los informes favorables sectoriales que se indicaban en el acuerdo de la CTU.

En consecuencia, la Ficha de Planeamiento y Gestión resultante del Texto Refundido es la siguiente:

FICHA DE PLANEAMIENTO			
Descripción del sector			
Clase de suelo: Suelo Urbanizable no programado			Sector: Masía San Rafael
Zona de ordenación urbanística: Industrial en Polígono II.			
Parámetros de edificabilidad			
Superficie sector: 121.435,96 m ²	Superficie computable del sector: 112.570,68 m ²	Ocupación máxima: 85%	Edificabilidad bruta: 57.411,05 m ² t
	Superficie unidad de ejecución: 121.435,96 m ²	Aprovechamiento tipo: 0,51 m ² t/m ² s	Índice edificabilidad neta: 0,85 m ² t/m ² s
Usos globales e incompatibles			
Uso dominante y usos compatibles: Industrial en Polígono II		Usos prohibidos: Residencial, excepto vivienda del guarda vinculada a edificación industrial de superficie mayor de 1.000 m ² .	

FICHA DE GESTIÓN		
Sector: Masía San Rafael	Unidad de Ejecución: 121.435,96 m ²	Aprovechamiento Tipo: 0,51 m ² t/m ² s
Gestión: Indirecta Programa de Actuación Integrada	Condiciones para la redelimitación: Art. 33.6 LRAU. Los programas de actuación integrada podrán extender el ámbito de la Unidad a cuantos terrenos sean necesarios para conectarla.	

<p>Condiciones</p> <p>Condiciones de desarrollo: Las condiciones de desarrollo serán las establecidas en las condiciones de integración y conexión (1)*</p> <p>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 servidumbres aeronáuticas legales, correspondientes al Aeropuerto de Valencia, por lo que la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.) así como el galibo 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 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 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 de 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 más allá de los límites del sector. Condiciones relativas a la Unidad de Ejecución: La integración del sector se realizará a través de la conexión con los diferentes accesos existentes. Conexión con viales del Polígono Sector Industrial 12 de Loriguilla, que quedan definidos como Red Primaria, así como las rotondas proyectadas y a través del camino Masía del Conde con Polígonos El Pozalet, La Sargueta y L'Oliveral. 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.</p>

El suministro se va a realizar mediante la utilización de aguas de pozo, de la Comunidad de Regantes Pozo San Isidro, expediente 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 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 Túria tiene en las proximidades del centro urbano.

Las aguas residuales irán a EDAR existente al Sur del Sector.

Las aguas pluviales serán canalizadas y verterán en balsa de drenaje y laminación en parcela de equipamiento del Polígono.

El servicio de telefonía se realizará mediante conexión a la red existente de Telefónica en el Sector 12 de Loriguilla.

(1)* Asimismo, las condiciones de conexión, a las que se refiere la ficha de planeamiento y gestión se incluyen en la memoria justificativa DÉCIMOPRIMERO.- PLANEAMIENTO VIGENTE.

Ribarroja del Túria cuenta con Plan General aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 13 de marzo de 1997, con diversas modificaciones aprobadas.

DÉCIMOSEGUNDO.- INFORME DE LA COMISIÓN INFORMATIVA.

La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 16 de febrero de 2011, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en el art. 11 del Decreto 162/2007, de 21 de septiembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- ASPECTOS FORMALES

De conformidad con la Disposición Transitoria 1ª apartado primero de la Ley Urbanística Valenciana 16/2005, de 30 de diciembre, la aprobación definitiva de este expediente ha de resolverse de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente con anterioridad a la entrada en vigor de la misma, por lo tanto es de aplicación la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística y el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano.

La tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en el artículo 38, por remisión del art. 52 de la LRAU y en el art. 173 del RPCV.

La documentación está completa a los efectos de lo previsto en los arts. 27 y 28 de la LRAU y art. 85 del RPCV.

SEGUNDO.- ARTS. 13.5 Y 13.6 LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PROTECCIÓN DEL PAISAJE

El presente Plan Parcial fue sometido a información pública en el DOGV el 14.06.04, por tanto, antes de la entrada en vigor de la Ley 4/2004 de 30 de junio de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (en adelante LOTPP).

Por tanto, no le resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 13.5 LOTPP cuyo tenor dispone que cualquier propuesta de planeamiento que suponga una alteración de las Directrices Definitivas de la Estrategia de Evaluación Urbana y de Ocupación del Territorio requerirá para su aprobación la presentación ante la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, a efectos de concierto previo, del nuevo modelo territorial municipal que se propone, acorde con su contexto supramunicipal, iniciándose así el procedimiento de revisión del plan. Por su parte, la Disposición Transitoria Quinta de la LOTPP, establece que los municipios cuyos planes generales no estén adaptados a la LRAU o cuyas Directrices Definitivas no contuvieran los criterios a tener en cuenta ante los eventuales cambios de planeamiento, tendientes a reclasificar suelo, que puedan sobrevenir, quedan eximidos de la exigencia a que se refiere el art.13.5 de esta Ley durante 1 año a contar desde su entrada en vigor, esto es, del 3.07.2004 hasta el 3.07.2005.

Tampoco le resulta de aplicación lo dispuesto en el art. 13.6 LOTPP, relativo éste último a la cesión gratuita a la Administración pública de suelo no urbanizable protegido con una superficie igual a la reclasificada.

TERCERO.- JUSTIFICACIÓN DE LA RESERVA DOTACIONAL

A continuación, se procede a verificar el cumplimiento de la reserva dotacional.

En la presente ordenación pormenorizada del Sector Masía San Rafael, se definen los siguientes elementos de la red secundaria y de la red primaria, que por ser de uso del sector son igualmente computables:

SECTOR MASÍA SAN RAFAEL		
PID	Infraestructura dotacional perteneciente a la Red Primaria (afección barranco en zona verde – no computable)	8.786,63 m2
PRV	Red Viaria perteneciente a red primaria afecta a su destino viario (no computable)	78,65 m2
PRV	Red Viaria perteneciente a red primaria	1.449,07 m2
SRV+SAV	Red Viaria perteneciente a red secundaria	14.125,09 m2
SJL	Zona verde computable perteneciente a red secundaria	14.258,75 m2
SID	Infraestructura Servicio Urbano	18.207,95 m2
TTTOTAL SUELO DOTACIONAL		48.040,86 m2
PAPARCELAS EDIFICABLES		64.529,82 m2
SUSUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE		112.570,68 m2

Con las dotaciones señaladas en la tabla anterior se cumple con los estándares exigidos por la legislación urbanística para suelo industrial:

a) Suelo Dotacional Público: En los sectores destinados a usos industriales será exigible, como norma general, una reserva mínima de suelo dotacional público del 40 por ciento de la superficie computable del sector.

SECTOR MASIA SAN RAFAEL		SUPERFICIE COMPUTABLE: 112.570,68 m2	
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO		mínimo según LRAU	
48.040,86 m2	42,68%	45.028,27 m2	40%

De conformidad con el artículo 2 del Anexo del RPCV y las circulares de 13.07.1999 y 15.03.00 del Director General de Urbanismo que lo interpretan, los elementos de la red viaria y zonas verdes incluidos en el sector pertenecientes a la Red Primaria, pueden computarse para el cumplimiento de los estándares de la red secundaria siempre y cuando se cedan y ejecuten a cargo del sector.

Los terrenos que ya estaban afectos a su destino viario (camino Masía del Conde), se han descontado a efectos del cálculo de los estándares dotacionales, pues no se ceden a cargo del sector.

Zonas Verdes: Será exigible reservar un 10 por ciento de su superficie computable a zonas verdes públicas, reserva ésta que se entiende incluida en el 40 por ciento anteriormente señalado.

SECTOR MASIA SAN RAFAEL		SUPERFICIE COMPUTABLE: 112.570,72 M2	
SUELO DESTINADO A ZONA VERDE		mínimo según LRAU	
14.258,75 m2	12,67%	11.257,07 m2	10%

Aparcamientos en parcela privada: En los sectores destinados a usos industriales se reservará 1 plaza de aparcamiento en parcela privada por cada 150 m2 construidos.

APARCAMIENTO EN PARCELA PRIVADA		mínimo según LRAU	
	387	57.411,05/150	382

Aparcamiento en suelo dotacional público: El número de plazas de aparcamiento en suelo dotacional público en sectores de uso industrial será el establecido a estos efectos en el Artículo 10 apartado 2 de presente anexo. "Con independencia de los usos a los que se destine el sector, el número de plazas de aparcamiento en suelo dotacional público será proporcionado tanto a la densidad como a las características de la Red Viaria, siendo como mínimo el 50 por ciento de la reserva obligatoria en parcela privada.

APARCAMIENTO PÚBLICO		Mínimo según LRAU	
	212	0,5 x 382	191

De este modo, el cuadro resumen de parámetros es el siguiente:

CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS (m2s)						
Zona Verde	14.258,75	12,67%	Dotaciones no viarias	32.466,70	Dotaciones públicas	48.040,86
Equipamientos	18.207,95	16,17%		28,84%		
Red Viaria	15.574,16	13,84%	Dotaciones viarias	15.574,16		42,68%
				13,84%		
Aprovechamiento tipo	0,51 m2t/m2s			Parcelas	64.529,82	
SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE	112.570,68				57,32%	

CUARTO.- VALORACIÓN GLOBAL.

Tras la recepción de los informes emitidos y analizado el Texto Refundido del Plan Parcial, se considera que las determinaciones contenidas en lo referente al proyecto propuesto están debidamente justificadas por la Corporación y responden al interés público local, por lo que se consideran correctas desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat Valenciana, tal y como se recoge en el artículo 40 de la LRAU.

QUINTO.- ÓRGANO COMPETENTE.

La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del Director General de Urbanismo, es el órgano competente para emitir dictamen resolutorio sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales y las modificaciones que, sobre ellos determinen o cambien la ordenación estructural, en municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36.3 de la Ley Urbanística Valenciana, en relación con el artículo 10.a), del Decreto 162/2007, de 21 de septiembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo, por unanimidad, ACUERDA: APROBAR DEFINITIVAMENTE la Homologación y Plan Parcial Sector Masía San Rafael, SUPEDITANDO SU PUBLICACIÓN a la presentación de la ficha de planeamiento y gestión del Sector, incluyendo las siguientes condiciones de desarrollo: "En el caso que los Sectores 11 y 12 de Loriguilla, no se hubieran desarrollado antes de la puesta en servicio del Sector Masía San Rafael, se procederá a ejecutar por parte de este, los tramos de viales necesarios de dichos sectores para conectar con el vial del Sector I-10 que conecta con la CV-374, y participará en el reparto de cargas y actuaciones necesarias para mantener la funcionalidad de la carretera"; "Se ejecutarán las medidas correctoras establecidas en el Estudio Acústico".

La citada ficha se presentará por triplicado ejemplar con diligenciado de aprobación municipal.

Considerando que se trata de una mera corrección técnica de alcance limitado, puede delegarse su comprobación, tal y como establece el art. 86.2 de la LUV, siendo competente el Director General de Urbanismo según art. 9 b) del Decreto 162/2007, de 21 de septiembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

Contra el instrumento de planeamiento aprobado podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso administrativa.

Todo ello sin perjuicio de que se puedan ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime oportuno.

Lo que se certifica con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente y a reserva de los términos precisos que se deriven de la misma, conforme lo autoriza el artículo 27-5 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJAP-PAC)."

SEGUNDO.- DOCUMENTACIÓN SUBSANATORIA.

En fecha 21.03.2011 el Ayuntamiento de Ribarroja del Túria ha presentado en el Servicio Territorial de Urbanismo, tres ejemplares diligenciados de la ficha de planeamiento y gestión del Sector, incluyendo los condicionantes exigidos, a los efectos de su sustitución en el Texto Refundido del Plan Parcial. En fecha 8.04.2011 ha presentado tres copias en formato digital del documento definitivo de Homologación y Plan Parcial del Sector Masía San Rafael a los efectos de su publicación.

La ficha de planeamiento y gestión resultante es la siguiente:

FICHA DE PLANEAMIENTO	
Descripción del sector	
Clase de suelo: Suelo Urbanizable no programado	Sector: Masía San Rafael
Zona de ordenación urbanística: Industrial en Polígono II.	

Parámetros de edificabilidad			
Superficie sector: 121.435,96 m ²	Superficie computable del sector: 112.570,68 m ²	Ocupación máxima: 85%	Edificabilidad bruta: 57.411,05 m ²
	Sup. unidad de ejecución: 121.435,96 m ²	Aprovechamiento tipo: 0,51 m ² /m ² s	Índice edificabilidad neta: 0,85 m ² /m ² s
Usos globales e incompatibles			
Uso dominante y usos compatibles: Industrial en Polígono II		Usos prohibidos: Residencial, excepto vivienda del guarda vinculada a edificación industrial de superficie mayor de 1.000 m ² .	

FICHA DE GESTIÓN		
Sector: Masía San Rafael	Unidad de Ejecución: 121.435,96 m ²	Aprovechamiento Tipo: 0,51 m ² /m ² s
Gestión: Indirecta Programa de Actuación Integrada	Condiciones para la redelimitación: Art. 33.6 LRAU. Los programas de actuación integrada podrán extender el ámbito de la Unidad a cuantos terrenos sean necesarios para conectarla.	
<p>Condiciones</p> <p>Condiciones de desarrollo: Las condiciones de desarrollo serán las establecidas en las condiciones de integración y conexión</p> <p>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 servidumbres aeronáuticas legales, correspondientes al Aeropuerto de Valencia, por lo que la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus 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.</p> <p>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 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 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 de 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 más allá de los límites del sector. Condiciones relativas a la Unidad de Ejecución: La integración del sector se realizará a través de la conexión con los diferentes accesos existentes. Conexión con viales del Polígono Sector Industrial 12 de Loriguilla, que quedan definidos como Red Primaria, así como las rotondas proyectadas y a través del camino Masía del Conde con Polígonos El Pozalet, La Sargueta y L'Oliveral. 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.</p>		

El suministro se va a realizar mediante la utilización de aguas de pozo, de la Comunidad de Regantes Pozo San Isidro, expediente 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 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 Túria tiene en las proximidades del centro urbano.

Las aguas residuales irán a EDAR existente al Sur del Sector.

Las aguas pluviales serán canalizadas y verterán en balsa de drenaje y laminación en parcela de equipamiento del Polígono.

El servicio de telefonía se realizará mediante conexión a la red existente de Telefónica en el Sector 12 de Loriguilla.

Condiciones de desarrollo

En el caso que los Sectores 11 y 12 de Loriguilla, no se hubieren desarrollado antes de la puesta en servicio del sector Masia San Rafael, se procederá a ejecutar por parte de este, los tramos de viales necesarios de dichos sectores para conectar con el vial del sector I-10 que conecta con la CV-374, y participará en el reparto de cargas y actuaciones necesarias para mantener la funcionalidad de la carretera.

Se ejecutarán las medidas correctoras establecidas en el Estudio Acústico.

TERCERO.- El 31.05.2011 el Jefe del Servicio Territorial de Urbanismo emite informe concluyendo que de la documentación presentada se desprende que se ha dado cumplimiento al acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 23.02.2011.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- SUBSANACIÓN DE LOS CONDICIONANTES DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO.

De la documentación presentada se desprende que se ha dado cumplimiento al acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 23.02.2011.

SEGUNDO.- ÓRGANO COMPETENTE

El Director General de Evaluación Ambiental y Territorial, según el Decreto 139/2009, de 18 de septiembre, es el órgano competente para verificar el cumplimiento de los condicionantes impuestos en el citado acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, por asunción de las competencias atribuidas en el artículo 9.b) del Decreto 162/2007, de 21 de septiembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Organos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

En consecuencia, el Director General de Evaluación Ambiental y Territorial RESUELVE:

1.- Considerar cumplidos los condicionantes contenidos en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 23.02.2011.

2.- Ordenar la publicación del acuerdo aprobatorio y de las Normas Urbanísticas, conforme al procedimiento legalmente previsto.

Valencia, 1 de septiembre de 2011. EL DIRECTOR GENERAL DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL. Juan Manuel Giner Corell.

NORMAS URBANÍSTICAS

1.- USOS ESPECÍFICOS Y TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN.

1.1.- CONDICIONES DE USO.

USOS AUTORIZADOS Y USOS PROHIBIDOS.

A.- Uso dominante: El uso principal será el uso industrial.

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 lindes que especifican más adelante éstas Ordenanzas, con un máximo de 1 vivienda por cada instalación industrial o de servicios de superficie mayor de 1.000 m².

b.2. Uso comercial, hostelero, talleres y servicios.

b.3. Industrias calificadas como MOLESTAS, por ruidos y vibraciones hasta grado 3 inclusive, y por olores, humos y emanaciones hasta grado 3 inclusive, 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 el índice 3 inclusive.

Por radiaciones ionizantes: NINGUNA.

Por explosión: Todas, salvo las que tengan por objeto fabricar o almacenar sustancias explosivas; o 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.

TODOS ESTOS USOS CUMPLIRÁN ADEMÁS CON LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS DEL AEROPUERTO DE VALENCIA.

C.- Usos prohibidos.

c.1. Industrias calificadas como NOCIVAS o INSALUBRES.

Por contaminación ambiental atmosférica: Índices 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 se generen gases o vapores susceptibles de formar mezclas explosivas o inflamables.

Los índices del presente apartado están referidos a la regulación contenida en el decreto 54/ 90, 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 3 / 89 de 2 de Mayo sobre Actividades Calificadas.

D.- Los terrenos destinados a espacios libres de dominio y uso público, se destinarán exclusivamente a jardín.

1.2.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

A.- La composición será libre en cuanto no se contravengan estas Ordenanzas.

B.- El tipo de edificación debe ser preferentemente adecuado al paisaje y al entorno urbanístico.

C.- Las obras de reforma o ampliación, exigirán los mismos requisitos que las originales de nueva planta.

1.2.1.- CERRAMIENTOS DE PARCELA.

El cerramiento con otras parcelas consistirá en obra de fábrica continua entre 0,40 y 1 metro sobre el plano de rasante del terreno, y cerramiento calado el resto hasta un máximo de 3,5 m en total, pudiendo ser seto vivo sin limitaciones de altura.

El cerramiento de fachada no será obligatorio realizarlo en cada parcela, siendo, en su caso, de características similares a las del cerramiento con otras parcelas. Se podrá disponer de un seto vivo sin limitación de altura y de los accesos que se consideren necesarios.

1.3.- CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE VERTIDOS.

Las industrias deberán cumplir los siguientes requisitos:

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 nocivos o insalubres, así como todo tipo de radiaciones ionizantes.

Aguas residuales y su evacuación:

Para su vertido a la red se deberá cumplir los siguientes requisitos:

- Los sólidos en suspensión no excederán de 1000 mg/ l.
- La demanda bioquímica de oxígeno será inferior a 1000 mg, absorbiendo en 5 días a 18 ° C.
- La concentración de NH₄, será inferior a 25 mg/ litro.
- 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 60x60 cm registrable, previa el vertido a la red, para control de estas condiciones por los servicios municipales.

Ruidos:

Máximo 55 dB medidos en el límite de la parcela de que se trate.

Aseos:

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

Evacuación de residuos:

Si los residuos que produzca cualquier actividad, por sus características, no pueden ser recogidos por el Servicio Municipal, deberán ser trasladados y recogidos por cuenta del titular de la misma.

1.4.- CONDICIONES DE SEGURIDAD.

Como condiciones de seguridad deberán cumplirse los siguientes requisitos:

Hidrantes.

Se deberá disponer un hidrante como boca de incendios en la acera, al menos cada 80 m, y al menos uno por actividad.

Sistemas de control.

En aquellas industrias en las que se considere necesario deberá instalarse un sistema de control de temperaturas, con conexiones a sistemas de alarma y extinción automática en su caso.

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.

1.5.- APARCAMIENTOS.

Será obligatorio en el interior de todas las parcelas, excepto de 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 usos autorizados, los estándares aplicables serán los siguientes (según el Art. 13 Apartado C del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana):

Para usos comerciales o recreativos: una plaza por cada 25 m² construidos o fracción.

Para uso hotelero, una plaza por cada 200 m² construidos debiendo preverse aparcamiento para autobuses cuando sea posible y necesario.

Para usos hosteleros, una plaza por cada 50 m² construidos.

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

En parcelas de equipamiento público, la reserva mínima de aparcamientos se establecerá mediante Orden de la Consellería competente por razón de la materia.

1.6.- CONDICIONES DE VOLUMEN.**1.6.1.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA Y OCUPACIÓN DE PARCELAS.**

En parcelas la edificabilidad máxima será de 0,85 m²/m²s sobre superficie de parcela.

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.

La ocupación máxima o edificabilidad neta en parcela será del 0,85 %.

Por medio de estudio de detalle, se podrán abrir nuevos viales en el interior de las manzanas que determina el Plan, acumulándose la edificabilidad perdida en las manzanas colindantes. La Urbanización de dicho viario correrá a cargo del propietario o propietarios de las parcelas objeto del Estudio Detalle. Será condición indispensable para la aprobación del Estudio Detalle la cesión de los nuevos viales al Ayuntamiento y el garantizar el coste de la urbanización mediante aval o depósito en metálico.

1.6.2.- SEPARACIÓN O LINDES.

En las edificaciones de nueva construcción, salvo zonas de equipamiento comercial, social y servicios públicos las distancias mínimas a linde de la calle y con otras parcelas será la que sigue:

A calles:

5 mts. Se permitirán voladizos abiertos a la linde de calle hasta 6 m de la misma. No obstante se establece una distancia mínima de 15 metros para el 30% de la fachada recayente a calle, a fin de permitir el estacionamiento de camiones en muelles de carga y descarga.

A otras parcelas:

3 metros.

Dichas distancias se medirán desde el punto más saliente de la edificación, y serán igualmente aplicables a cualquier construcción o instalación auxiliar.

1.6.3.- ALTURAS.

Se establece como altura máxima la de 14 m admitiéndose alturas superiores a éstas en aquellos elementos verticales propios de la actividad industrial (torres, chimeneas, silos, ...)

En usos industrial, comercial, deportivo y recreativo, se permitirán un máximo de 14 m por cornisa.

En usos oficinas y hotelero se permitirán 14 m de altura máxima de cornisa.

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.

1.7.- CONDICIONES DE PARCELA.**1.7.1.- PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE.**

La superficie mínima de parcela será de 1.000 m², con una fachada mínima de 15 m.

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

1.8.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO, CON RELACIÓN A LOS ESTUDIOS DE DETALLE Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.**1.8.1.- ESTUDIO DE DETALLE.**

Podrán redactarse Estudios de Detalle en todo el ámbito del Sector.

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 remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero sin suprimir ni reducir los previstos en el Plan.

1.8.2.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

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

2.- TERMINOLOGÍA Y DEFINICIONES.**2.1.- Línea de fachada.**

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

2.2.- Línea de rasante.

Son líneas de rasante las que definen el perfil del viario público en su acera.

2.3.- Distancia al linde.

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

2.4.- Retranqueo.

Es la distancia entre la línea de fachada y la línea de edificación permitida, medida sobre una recta perpendicular a la línea de fachada.

2.5.- Ocupación de parcela.

Es la porción de parcela que se puede ser ocupada por la edificación.

2.6.- 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.

2.7.- Edificabilidad.

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

2.8.- Coeficiente de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total y la superficie real del ámbito de referencia.

2.9.- Superficie construida total.

Se entiende por superficie construida total la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen el edificio.

2.10.- Altura de cornisa.

Es la distancia vertical que se mide 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.

2.11.- Altura de coronación.

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

2.12.- Número de plantas.

Es el número de plantas por encima de la rasante incluida la baja.