

**EXPTE.: 2005.0106 EGT/gn**  
**PLAN PARCIAL 2ª FASE PARQUE LOGÍSTICO**  
**RIBA-ROJA DE TÚRIA**  
**Servicio Territorial de Planificación**  
**y Ordenación Territorial**  
**Sección de Planeamiento**  
**ACUERDO**

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 11 de marzo de 2005, adoptó el siguiente **ACUERDO**:

Visto el expediente remitido por la Dirección General de Transportes de la Conselleria d'Infraestructures i Transport referido al Plan Parcial 2ª Fase del "Parque Logístico" en los términos municipales de Riba-Roja de Túria y Loriguilla, y de conformidad con los siguientes,

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.** El expediente del Plan Especial y Homologación de la 2ª Fase se sometió a información pública mediante resolución de la Dirección General de Transportes de 1 de abril de 2004. Tras el pertinente periodo de exposición pública, que fue anunciada en el DOGV de fecha 15 de abril de 2004 y en el diario "El Mundo" de fecha 19 de abril de 2004, se presentaron alegaciones por parte de la Dirección General de Patrimonio de la Conselleria de Cultura, Educació i Esport, Dirección General de Aviación Civil, AENA e IVVSA.

En fecha 2 de julio de 2004 el Director General de Transportes de la CIT resuelve desestimar las alegaciones presentadas y aprobar provisionalmente el expediente de Plan Especial y Homologación de la 2ª Fase.

El expediente de Plan Especial y Homologación de la 2ª Fase fue informado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en fecha 20 de diciembre de 2004, en sentido favorable condicionado, y fue remitido al órgano resolutorio (Conseller de Territori i Habitatge) en fecha 13 de enero de 2005.

Las citadas condiciones señaladas en el acuerdo de la Comisión

**CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE**

RIBA ROJA DE TURIA.- PP 2ª Fase "Parque Logístico"

Expte.20050106 EGT/gn

Territorial de Urbanismo quedan recogidas en el cuerpo de su informe y derivaban fundamentalmente de la Declaración de Impacto Ambiental, de los informes de la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento y de la D.G. de Aviación Civil, que debían incorporarse al posterior Plan Parcial.

La Comisión Territorial de Urbanismo propuso elevar el expediente al Conseller de Territori i Habitatge para su aprobación definitiva, condicionando la aprobación del posterior Plan Parcial 2ª Fase "Parque Logístico" a la justificación de los siguientes puntos:

- informe favorable y autorización de la D.G. de Gestión del Medio Natural respecto a las modificaciones al trazado de las dos vías pecuarias.
- Certificación de la entidad gestora encargada del suministro de agua sobre la existencia de recursos hídricos en cantidad y calidad suficientes.
- Certificación de la entidad gestora de la EDAR acerca de la capacidad de la misma para admitir el volumen de agua residual generado en el sector.
- Incorporación de las condiciones indicadas en los informes de la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento (zona de protección de 500 metros) y de la D.G. de Aviación Civil.
- Pese a no estar afectada la actuación por el PATRICOVA, Estudio de inundabilidad de la zona en relación a la solución propuesta para la recogida y vertido de las aguas pluviales a la balsa proyectada.

**SEGUNDO.** El proyecto de Plan Parcial 2ª Fase consta de Memoria Informativa, Memoria Justificativa, Ordenación Pormenorizada, Estudio de Ruido, Planos de Información y Planos de Ordenación.

**TERCERO.** El objeto del proyecto de Plan Parcial 2ª Fase es la formalización de la ordenación pormenorizada del sector que comprende esta 2ª fase del Parque Logístico definido en el expediente de Plan Especial y Homologación de esa 2ª fase.

**CUARTO.** Por resolución de la Dirección General de Transportes de fecha 19 de julio de 2004, se adoptó el acuerdo de someter a información pública el proyecto de referencia, materializándose dicho trámite mediante anuncios en el DOGV nº 4825, de 23 de agosto de 2004 y en el diario "Las Provincias" del 6 de agosto de 2004.

**QUINTO.** Durante la tramitación del expediente, por parte de la D.G. de Transportes, se solicitaron informes a:

- Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento.
- Confederación Hidrográfica del Júcar.
- Instituto Valenciano de Vivienda, S.A (IVVSA).
- AENA y D.G. de Aviación Civil del Ministerio de Fomento.

Durante el citado trámite se remitió el expediente a los Ayuntamientos de Loriguilla y Riba-Roja de Túria, a efectos de que se expusiera al público en las dependencias municipales.

Durante el periodo de información pública se presentaron escritos por parte del Ayuntamiento de Loriguilla, D.G. de Aviación Civil, IVVSA, y Federación Valenciana de Empresarios Transportistas.

El IVVSA, en escrito presentado en fecha 20 de septiembre de 2004, realiza sugerencias relativas a:

- Diseño del vial perimetral por el este de la actuación: El IVVSA propone que se reduzca la sección de este tramo final a un carril por sentido de circulación por considerar esta sección mejor desde el punto de vista de la seguridad vial.
- Diseño de manzanas junto a la rotonda de acceso: El IVVSA propone una ordenación distinta de la planteada en el PP.
- Diseño de la manzana lindante con el by-pass: El IVVSA plantea una orientación distinta de la contenida en el Plan Parcial.

- Manzana de estacionamiento M1: El IVVSA propone que esta manzana se destine a usos logísticos en lugar de a estacionamiento.

El Ayuntamiento de Loriguilla, en escrito presentado el 23 de septiembre de 2004, señala que la actuación no conlleva afecciones negativas para su término municipal.

La Federación Valenciana de Empresarios Transportistas, en escrito de 20 de septiembre de 2004, plantea dos observaciones referentes al retranqueo y al cerramiento de las parcelas.

La D.G. de Aviación Civil presenta el 27 de septiembre de 2004 un informe en el que indica la conveniencia de no alterar la calificación del suelo en el Área de Cautela Aeroportuaria, así como la obligatoriedad de cumplir las servidumbres recogidas en el Plan Director del Aeropuerto, lo que comportaría una altura máxima de 30 metros para las manzanas 9 y 10, en lugar de los 31 metros previstos para la manzana 9 (en la manzana 10 el PP fija 30 metros como altura máxima).

Con fecha 14 de octubre de 2004, el Director General de Transportes resolvió estimar parcialmente las alegaciones presentadas y aprobar provisionalmente el Plan Parcial.

En fecha 15 de noviembre de 2004, se remiten por la D.G. de Transportes a la Comisión Territorial de Urbanismo copia de las alegaciones de la Demarcación de Carreteras de Ministerio de Fomento y de AENA, recibidas fuera de plazo, señalando en cuanto a su contenido lo siguiente:

- Demarcación de Carreteras: Se indica la necesidad de preservar del desarrollo una franja de 500 metros junto al by-pass, hasta que esté definido el trazado de la nueva circunvalación exterior de Valencia. A este respecto se informa que el desarrollo de esta franja de 500 metros se subordinará a las previsiones del Ministerio de Fomento.
- AENA: El contenido de la alegación es esencialmente el mismo que el de la D.G. de Aviación Civil.

**SEXTO.** Consta en el expediente informe de la Unidad de Vías Pecuarias del Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Dirección Territorial

## CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE

RIBA ROJA DE TURIA.- PP 2ª Fase "Parque Logístico"

Expte.20050106 EGT/gn

de la Conselleria de Territori i Habitatge, de fecha 1 de febrero de 2005, en el que, en resumen, se indica que, vista la propuesta presentada por la D.G. de Transportes, Puertos y Costas, se constata el aceptable tratamiento de las vías pecuarias afectadas, al quedar asegurada su integridad superficial, y ser acorde con lo preceptuado en la "Exposición de Motivos" de la Ley 3/1995, de vías pecuarias, por su total compatibilidad entre la zona verde proyectada y los corredores ecológicos.

**SÉPTIMO.** Riba-Roja de Túria cuenta con Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia con fecha 13 de marzo de 1997. Loriguilla cuenta con Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente con fecha 20 de diciembre de 2002.

El Plan Especial de Reserva de Patrimonio del Parque Logístico fue aprobado por la CTU el 6 de marzo de 2001. En fecha 27 de junio de 2002 tuvo lugar la aprobación por la CTU del Plan Especial (1ª fase). El expediente de expropiación por tasación conjunta fue aprobado definitivamente el 16 de abril de 2004.

**OCTAVO.** La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 4 de marzo de 2005, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en el art. 23 del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.** La tramitación ha sido correcta conforme a lo establecido en el artículo 42 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU).

**SEGUNDO.** La documentación está completa, a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en los artículos 24 y 27 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE

RIBA ROJA DE TURIA.- PP 2ª Fase "Parque Logístico"

Expte.20050106 EGT/gn

**TERCERO.** En cuanto a las alegaciones presentadas durante el periodo de exposición pública, éstas han sido estudiadas y algunas estimadas antes de la aprobación provisional.

En cuanto a las sugerencias planteadas por el IVVSA, se señala lo siguiente:

- Diseño del vial perimetral por el este de la actuación: El vial planteado presenta una sección de dos carriles por sentido en previsión de su conectividad hacia el by-pass.
- Reordenación junto a la rotonda de acceso: En este entorno se busca un tratamiento singular para acoger el centro de servicios del Parque (hotel, sede de reuniones, ...).
- Diseño de la manzana junto al by-pass y manzana de estacionamiento: Se mantiene el diseño previsto que se considera se ajusta mejor a las necesidades del sector.

Del escrito presentado por el Ayuntamiento de Loriguilla no se deriva ninguna alegación al PP en trámite.

Las sugerencias formuladas por la Federación Valenciana de Empresarios Transportistas quedarán recogidas en el PP al posibilitar que dichas cuestiones puedan plantearse en el desarrollo concreto de cada manzana, previo informe favorable de la D.G de Transportes, Puertos y Costas, o la entidad gestora del Parque.

Por lo que respecta a las alegaciones de la D.G. de Aviación Civil, se estima la referencia a las servidumbres aeronáuticas, y por tanto se limitará a 30 metros la altura de edificación de la manzana9, con el objeto de no vulnerar la superficie cónica que delimita estas servidumbres. En lo que concierne a la alegación relativa al cambio de calificación en la zona de cautela, cabe señalar que, como se recoge en la resolución de 8 de septiembre de 2004 (cláusula séptima) del Conseller de Territorio y Vivienda relativa a la aprobación del Plan Especial del Sistema General Aeroportuario de Valencia, el desarrollo del área de cautela aeroportuaria debe respetar los usos y actividades previstos en el Parque.

**CUARTO.** En líneas generales, las determinaciones contenidas en el Proyecto se consideran correctas desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat, tal y como se recoge en el artículo 40 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

**QUINTO.** Respecto a las condiciones que se establecieron en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo en su sesión de fecha 20 de diciembre de 2004 para la posterior aprobación del Plan Parcial, cabe indicar lo siguiente que obra en el expediente informe de la Jefe del Servicio de Planificación de la D.G. de Transportes, en el que se hace constar lo siguiente:

- Respecto al informe favorable de la D.G. de Gestión del Medio Natural, en relación con la modificación del trazado de las vías pecuarias, se ha consensuado la solución con los servicios técnicos competentes de la Dirección Territorial de Territorio y Vivienda, y quedará recogida en el Proyecto de Urbanización.
- Respecto al suministro de agua, se ha acordado con EMIVASA, estándose coordinando con dicha empresa el suministro desde el pozo La Sargueta para usos distintos al consumo humano (agua no potabilizada), diseñando una doble red de abastecimiento.
- Respecto a la certificación de la entidad gestora de la EDAR, el Proyecto de Urbanización de la 2ª fase recoge la construcción de una EDAR con capacidad de admitir el volumen de aguas residuales generadas por ambas fases.
- Respecto a la condición impuesta por la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento relativa a la zona de protección de 500 metros, la implantación en dicho ámbito de los usos previstos en el Plan Parcial se subordinará a las previsiones del Ministerio de Fomento en relación con la actuación de nueva autovía de circunvalación de Valencia.
- En cuanto al estudio de inundabilidad de la zona, se adjunta estudio incluido en el Proyecto de Urbanización, que define la solución

planteada para el Parque, que ha sido coordinada con la Confederación Hidrográfica del Júcar.

- Respecto al informe realizado por la D.G. de Aviación Civil, relativo al cumplimiento de las servidumbres recogidas en el Plan Director del Aeropuerto, lo que comportaría una altura máxima de 30 metros para las manzanas 9 y 10, en lugar de los 31 metros inicialmente previstos en la manzana 9, cabe señalar que dicha observación se ha recogido en el documento que se somete a aprobación definitiva, en el que se limita a 30 metros la altura máxima en la manzana 9.

En efecto, en el expediente han quedado resueltos los siguientes puntos fundamentales:

- Consta informe favorable de la Unidad de Vías Pecuarias.
- El Proyecto de Urbanización de la 2ª fase recoge la construcción de una EDAR con capacidad de admitir el volumen de aguas residuales generadas por ambas fases.
- Se adjunta estudio de inundabilidad, incluido en el Proyecto de Urbanización, que define la solución que ha sido coordinada con la Confederación.
- Se ha recogido en el documento la limitación de altura a 30 metros de las manzanas 9 y 10, conforme a lo señalado por la D.G. de Aviación Civil.

**SEXTO.** Por todo lo expuesto, cabe hacer las siguientes consideraciones finales:

- 1.- El Plan Especial y Homologación de la 2ª fase fue informado favorablemente, pero está pendiente de aprobación definitiva.
- 2.- Deberán presentarse nuevos planos de ordenación del Plan Parcial, refundidos y debidamente firmados, en el que se recoja el trazado consensuado con la Unidad de Vías Pecuarias.



## CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE

RIBA ROJA DE TURIA.- PP 2ª Fase "Parque Logístico"

Expte.20050106 EGT/gn

**SÉPTIMO.** El Conseller de Territori i Habitatge es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de este Plan Parcial de desarrollo de un Plan Especial promovido por administraciones no municipales, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39, por remisión de los artículos 54 y 55.1, de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con el artículo 6 del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Urbanísticos de la Generalitat.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 11 de marzo de 2005, emite **INFORME FAVORABLE, con la condición derivada del informe de la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento**, en cuanto a la zona de protección de 500 metros, en relación con el expediente de referencia, considerando que procede **SUPEDITAR la elevación al Hble. Sr. Conseller de Territori i Habitatge** para su aprobación definitiva el Plan Parcial 2ª fase del Parque Logístico, hasta en tanto se aporten dos copias de los planos de ordenación refundidos en los que se recoja el trazado consensuado con la Unidad de Vías Pecuarias para que sean debidamente visados.

Valencia, a 11 de marzo de 2005  
EL SECRETARIO DE LA COMISION  
TERRITORIAL DE URBANISMO



Alvaro Aleixandre Ortí