

Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente
Dirección Territorial de Valencia
Servicio Territorial de Urbanismo
Sección de Planeamiento Urbanístico

Anuncio de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente sobre aprobación definitiva de la homologación y Plan Parcial Sector PI-6 Peyland de Riba-roja de Túria.

ANUNCIO

Expediente: 2005/0582 JC/GM

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 28 de octubre de 2011, adoptó el siguiente ACUERDO:

“Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Ribarroja del Túria referido a la Homologación y Plan Parcial Sector PI-6 Peyland a los efectos de su aprobación definitiva, y de conformidad con los siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERO.- TRAMITACIÓN MUNICIPAL.

La mercantil Residencias Jardines del Mar, S.A. (Rejmar, S.A.), formuló Programa de Actuación Integrada de la unidad de ejecución única del sector de suelo urbanizable PI-6 Peyland de Ribarroja del Túria, que incluía Memoria de Programa, Plan Parcial, documento de Homologación Modificativa, Estudio de Impacto Ambiental y anteproyecto 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 4.03.2002 y en el DOGV núm. 4.208 de fecha 12.03.2002. Se presentaron dos proposiciones jurídico-económicas diferentes a la Alternativa Técnica presentada. Durante la exposición al público se presentaron varios escritos de alegaciones. El 13.01.2004 el pleno municipal aprobó provisionalmente la referida alternativa técnica, seleccionando entre las proposiciones jurídico-económicas presentadas, la formulada por la mercantil Rejmar S.A., adjudicando por gestión indirecta la ejecución del Programa a la citada entidad y resolviendo las alegaciones presentadas.

El expediente se presentó en el Registro del Servicio Territorial de Urbanismo el 24.06.2005.

SEGUNDO.- DOCUMENTACIÓN.

El Proyecto consta de:

- Documento de Homologación.
- Plan Parcial.
- Estudio de Impacto Ambiental.
- Programa de Actuación Integrada.

TERCERO.- OBJETO.

La documentación remitida tiene por objeto la Homologación de un Sector de suelo urbanizable de uso industrial previsto en el vigente Plan General (en adelante PG) de Ribarroja del Túria, para su adaptación a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana (en adelante LRAU), diferenciando las determinaciones de ordenación estructural de las que son objeto de ordenación pormenorizada y, mediante el Plan Parcial que se aporta, establecer la ordenación y normas urbanísticas del citado Sector.

CUARTO.- DETERMINACIONES DEL PROYECTO.

El sector se encuentra en la partida de “Carot” del término municipal de Ribarroja del Túria, al Sureste del casco urbano de la población, correspondiéndose con el Sector Programado Industrial PI-6 “Peyland”. Sus lindes son:

- Norte: Variante de la carretera Quart a Domeño (VP 6116), actualmente CV-370.
- Sur: Suelo No Urbanizable Protegido (límite del Plan de Ordenación de Recursos Naturales (PORN) Parque Natural del Túria)
- Este: Camino vecinal – Poza – por el que se accede y que a su vez lo separa del Suelo No Urbanizable y el Suelo Urbanizable PI-5.
- Oeste: Variante de la carretera Quart a Domeño y SNU-G0.

1.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

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

No es objeto de este proyecto desarrollar estrategias en la ocupación del territorio. Se respeta la ordenación prevista en el PG, modificándola ligeramente a los efectos de obtener la máxima integración del sector en el entorno y en las infraestructuras existentes.

Los terrenos comprendidos en el Sector fueron destinados, en su mayor parte, a cantera llamada La Pastora, abandonada en el año 1993 por lo que sus bordes perimetrales determinan desniveles bruscos, especialmente en el linde Sur. Por ello, la superficie del sector establecida en el PG vigente, se incrementa por el sur en 3.303,77 m², incorporando suelo clasificado como No Urbanizable Común, al objeto de ajustarlo hasta la red viaria estructural existente y dotarlo de acceso, integrando al mismo tiempo en el sector el promontorio de terreno dejado por la cantera que dificulta la ordenación, estableciendo una zona verde de amortiguación entre él y un vial perimetral en la parte sur. Por tanto, la superficie total del sector es de 124.059,24 m².

De momento, el sector tendrá su acceso por el previsto en el PG, es decir, por la rotonda que conecta el enlace de la variante con el camino de la Poza. En el futuro el sector accederá únicamente por la CV-370 desde la rotonda del oeste hacía un nuevo acceso que se dispondrá en la propia carretera en el lugar en el que en estos momentos existe una rotonda partida, a la que, por otra parte, ahora no tiene autorización de acceso desde el sector.

1.2) Clasificación del suelo.

Dentro del sector el suelo se clasifica como urbanizable cuyo uso principal es el industrial, destinado a preparación, transformación y elaboración de productos manufacturados, almacenamiento o montaje de mercancías; talleres y artesanía. Se establecen como usos compatibles los previstos en el artículo 1 apartado B de las Normas Urbanísticas y se prohíben los usos establecidos en el artículo 1 apartado C de las Normas Urbanísticas.

1.3) Ordenación del Suelo No Urbanizable.

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

El sector linda con el ámbito declarado Parque Natural del Túria como Proyecto Medioambiental Estratégico, declarado según Acuerdo de 20 de abril de 2007, del Consell, publicado en el D.O.G.V. de fecha 24.04.2007, adscribiéndose una superficie de 3.512,57 m² del ámbito del PORN (sita en Área de Influencia 1) como superficie a obtener dentro del área reparcelable para su regeneración y posterior cesión. Esta superficie inicialmente formaba parte del sector pero, éste se redelimitó a los efectos de su exclusión, de conformidad con la Declaración de Impacto Ambiental emitida.

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

El Plan contempla su desarrollo mediante una única Unidad de Ejecución, constituida por los 124.059,77 m²s de ámbito total del Sector Peyland. Se permite la redacción de Estudios de Detalle en todo el ámbito del sector, siempre y cuando abarquen manzanas completas o superficies dotacionales completas.

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

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

- CV-370, antes carretera VP-6116 variante Ribarroja (carretera de Quart a Domeño). Se respeta una franja de 21 m de separación desde la arista exterior de su explanación, como superficie de reserva viaria.
- Vía Pecuaria Cordel de Aragón. Se mantiene libre su ancho legal de 37,61 m.

La superficie total reparcelable del Sector es de 127.572,34 m². Sobre dicha superficie se deduce la que resultará de cesión por su vinculación al PORN Parque Natural del Río Túria, unos 3.512,57 m², la superficie destinada a reserva viaria de 9.737,77 m² y la que corresponde a la vía pecuaria Cordel de Aragón, unos 4.058,84 m²; en total unos 17.309,18 m², siendo la superficie total computable del sector: 110.263,16 m².

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

Se establece un área de reparto que comprende la totalidad del sector de 124.059 m²s más los 3.512,57 m²s que se adscriben al mismo, por lo que la superficie del área de reparto es de 127.572,34 m²s. El

aprovechamiento objetivo es de 55.131,58 m²t (110.263,16 x 0,5). En consecuencia el aprovechamiento tipo será el siguiente: 55.131,58 m²t/127.572,34 m²s = 0,4321 m²t/m²s.

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

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

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

Dentro del Sector se califica como Red Primaria Viaria el vial de comunicación entre la rotonda existente y el vial que discurre desde ella hacia el sureste hasta el punto más bajo del sector, pues son los que servirán para estructurar las nuevas ampliaciones del territorio urbanizado.

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

2.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

En la ordenación pormenorizada se establece una superficie de 11.030,39 m² como zona verde, una superficie dotacional de 2.128,73 m² para equipamiento de uso socio-cultural y, como red viaria, una superficie de 30.946,24 m² que incluye la dotación de aparcamiento público y los espacios ajardinados que no son computables como zona verde. La superficie de parcelas con uso lucrativo industrial resultante es 66.157,80 m², que se divide en dos grandes manzanas, estableciendo una única Zona de Ordenanza y asignando como coeficiente de edificabilidad neta 0,833 m²t/m²s. En la zona del sector que limita con suelo forestal, se deja una franja de 25 metros de anchura separando la zona edificada de la forestal, que deberá estar permanentemente libre de vegetación baja y arbustiva, con el estrato arbóreo fuertemente aclarado y podado hasta 2/3 de la altura total de cada pie, así como un camino perimetral de 5 metros de anchura.

QUINTO.- INFORMES SECTORIALES.

Durante la tramitación del expediente se ha solicitado informe a los siguientes organismos sectoriales:

- División de Carreteras de la Consellería de Infraestructuras y Transporte (27.07.2005).
- Diputación Provincial, Servicio de Vías y Obras (27.07.2005).
- Ferrocarriles de la Generalitat Valenciana (27.07.2005).
- Dirección General de Transportes de la Consellería de Infraestructuras y Transporte (27.07.2005).
- Dirección General de Gestión del Medio Natural, Servicio de Evaluación de Impacto Ambiental (24.11.2005 y 5.12.2006).
- Unidad de Vías Pecuarias de los Servicios Territoriales de Medio Ambiente (31.03.2006 y 22.02.2007)
- Unidad de Patrimonio de la Consellería de Cultura (4.04.2006).
- Confederación Hidrográfica del Júcar (CHJ) (24.11.2006 y 16.10.2007)

Informes recibidos:

1.- Informe favorable de fecha 9.09.2005 de la Dirección General de Transportes, condicionado a que se incorpore al Plan Parcial una alternativa de desplazamiento para los modos no motorizados.

2.- Con fecha 11.02.2008 se emite informe del Servicio de Vías y Obras de la Diputación Provincial de Valencia, en sentido desfavorable en tanto que no se estimen los puntos indicados, y simultáneamente informando que la titularidad del tramo que afecta al desarrollo del sector pasará a ser de la Consellería de Infraestructuras y Transportes.

la Diputación Provincial de Valencia, emite nuevo informe el 04.12.2008, de cuyo contenido se da traslado al Ayuntamiento el 15.12.2008, donde se establecen las siguientes condiciones:

..... “La franja de reserva viaria, se deberá de calificar como zona de protección de carreteras y reserva viaria, siendo su destino como protección conforme a la legislación o como suelo reservado para futuras ampliaciones de la nueva CV-370, si bien dicha franja se deberá de dejar acondicionada siguiendo las directrices del titular de la vía.

En relación con el acceso nos remitimos al informe emitido por la Consellería de Infraestructura y Transportes (como futuro titular de

la vía), de fecha 7 de noviembre de 2008 que obra en el expediente.

Se deberá realizar un estudio de contaminación acústica y lumínica, y si procediese acometer las medidas correctoras a cargo del sector.”

3.- El 7.11.2008 se emite informe favorable condicionado de la División de Carreteras de la Consellería de Infraestructuras y Transportes, estableciendo como condiciones que deberán tenerse en cuenta:

“.....

1. La franja de suelo reserva viaria, de 21 m deberán estar a disposición de la CV-370 a la que es colindante, no pudiendo computar como zona verde.

2. En el futuro, el Sector accederá por la CV-370 únicamente desde la rotonda del oeste hacia un nuevo acceso que se dispondrá en la carretera en donde en estos momentos existe una rotonda partida, a la que, por otra parte, ahora no se les puede autorizar acceso desde el sector. En el futuro será suprimido el acceso actual, desde la CV-370, al Sector a través del citado enlace junto a la vía del tren.”

El 16.02.2009 la División de Carreteras de la CIT emite nuevo informe favorable condicionado a la aportación de un Texto Refundido en el que se contemplan las soluciones planteadas.

4.- Tras un primer informe desfavorable de fecha 27.04.2007, el 10.07.2007 se emite informe favorable condicionado de la Unidad de Vías Pecuarias del Servicio Territorial de Medio Ambiente.

5.- El 6.11.2006 la Unidad de Patrimonio de la Consellería de Cultura emite informe de exigencias previas a la emisión de informe patrimonial, estableciendo como requisito previo la realización de la correspondiente prospección arqueológica. Con fecha 1.03.2007, el Ayuntamiento presenta el Estudio de Prospección Arqueológica del cual se da traslado a la Unidad de Patrimonio de la Consellería de Cultura, el 29.03.2007, para emisión de informe. El 22.10.2007, la Consellería de Cultura, Unidad de Patrimonio, emite informe sobre la necesidad de aportar el Estudio de Impacto Ambiental para poder emitir informe, con relación al art. 11 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano, considerando adecuadas las medidas propuestas en el estudio de prospección arqueológica y etnológica y señalando la necesaria previa autorización respecto a las obras establecidas en el proyecto de urbanización donde deben contemplarse las medidas propuestas.

El 5.04.2011 se dió traslado a la Consellería de Cultura y Deporte del Estudio de Impacto Ambiental y anteproyecto de urbanización y ficha de planeamiento y gestión del Texto Refundido a los efectos de emisión del informe patrimonial.

6.- El 14.12.2007 la Directora General de Gestión del Medio Natural emite la siguiente Declaración de Impacto Ambiental:

“Primero

Se estima aceptable, a los efectos ambientales y sin perjuicio de la previa obtención de las autorizaciones sectoriales que le sean de aplicación, el Plan Parcial y Homologación Sector PI-6 “Peyland” en Ribarroja del Túria, promovido por el propio Ayuntamiento de Ribarroja del Túria, siempre y cuando se desarrolle de acuerdo con lo establecido en la documentación presentada y con los condicionantes establecidos a continuación.

Segundo

Se supedita la ejecución del proyecto al cumplimiento de los siguientes condicionantes:

Deberá obtenerse el informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano, de acuerdo al artículo 11 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano. En el supuesto que dicho informe resultara desfavorable, así deberá entenderse la presente Declaración de Impacto Ambiental.

1. De acuerdo al Informe del Área de Espacios Naturales, el sector debe redelimitar sus límites ciñéndose al PORN del Túria, de tal forma que éste no se vea afectado. De esta forma, la parte del sector contenida en el Área de Influencia 1 se clasificará como Suelo No Urbanizable Protegido.

La distribución de la zona verde es adecuada al sur del sector, colindando con el PORN del Túria.

2. Respecto al tratamiento de la vía pecuaria el Cordel de Aragón, como zona verde, se deben cumplir las siguientes observaciones:

- Se mantendrá una zona de afección de 37,61 m de anchura tal y como se indica la Orden de 15 de octubre de 1974 por la que se aprueba la clasificación de las vías pecuarias existentes en el término municipal de Ribarroja del Túria.

- De forma coherente con la condición de dominio público de la vía pecuaria, la superficie de la misma no puede computarse a efectos de cumplimiento de estándares urbanísticos.

- El tramo de vía pecuaria deberá ser señalizado como tal. No está permitido el tránsito de vehículos motorizados que no sean de carácter agrícola o no tengan autorización expresa. Los cruces con otras infraestructuras viarias deberán estar también señalizados.

- La afectación sudeste del sector a la vía pecuaria se debe corregir mediante solapamiento de parte del viario con uso restringido, disponiéndose de las bandas sonoras como elemento disuasorio en ambos sentidos y un tratamiento diferencial del afirmado.

- El tratamiento que se dé a la vía pecuaria deberá adecuarse al tránsito ganadero y a los usos compatibles y complementarios previstos por la Ley 3/95, de 23 de marzo, de vías pecuarias, en sus artículos 16 y 17.

3. Respecto de las aguas residuales de las industrias que se instalen en el polígono industrial, se comprobará, con carácter previo a la licencia de actividad, la compatibilidad las aguas residuales que generen con la EDAR Camp de Túria II. En caso de no resultar compatibles, las citadas industrias deberán contar con un sistema previo de tratamiento de aguas residuales individual apropiado. En cualquier caso, antes de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización, deberá comprobarse la previsión y/o la existencia de arquetas de registro de libre acceso desde el exterior para la toma de muestras y control de los parámetros de vertido de todas las industrias que se instalen en el sector.

4. Se deben cumplir todos los condicionantes establecidos en el informe del EPSAR, de fecha 9 de diciembre de 2005, en tiempo y forma, en base a conseguir la viabilidad del tratamiento de las aguas residuales en la EDAR de Camp de Túria II.

5. Se deben aplicar las medidas preventivas del Estudio Acústico, y el ruido de las actividades industriales no debe superar los límites de calidad regulados en el Anexo II de la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica.

6. Respecto el relieve residual existente en el límite Sur de la explotación, una vez rebajado o eliminado, se deben aplicar medidas de estabilización, integración ambiental y paisajística del talud.

7. No se construirán naves industriales ni ningún tipo de edificación, carreteras o depósitos de agua en las zonas del sector con peligro de inestabilidad ó desestabilización de taludes.

8. En la zona del sector que limita con suelo forestal, debe haber una franja de 25 metros de anchura separando la zona edificada de la forestal, permanentemente libre de vegetación baja y arbustiva, y en su caso, con el estrato arbóreo fuertemente aclarado y podado hasta 2/3 de la altura total de cada pie, así como un camino perimetral de 5 metros de anchura.

La referida franja de protección, así como el camino perimetral, que han de separar la zona edificada o industrial de la forestal se integrarán en el planeamiento urbanístico y no afectarán a suelo clasificado como forestal.

9. El EIA deberá reflejar en su programa de vigilancia ambiental medidas que den cumplimiento al Decreto 7/2004, de 23 de enero, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el pliego general de normas de seguridad en prevención de incendios forestales a observar en la ejecución de obras y trabajos que se realicen en terreno forestal o en sus inmediaciones.

10. Se deben cumplir todas y cada una de las medidas preventivas y correctoras especificadas en el Estudio de Impacto Ambiental, en el segundo Estudio de Impacto Ambiental aportado y Ampliación de la documentación de fecha 28 de febrero de 2007.

11. Deberán respetarse las zonas de protección y de dominio público por afección de la Variante de Quart a Domeño, en el linde oeste del sector, expuestas en la Ley 6/1991, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana, así como la Ley 14/2005, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Financiera y Administrativa, y de Organización de la Generalitat Valenciana.

12. El Ayuntamiento exigirá al Agente Urbanizador, una vez acabadas las obras de urbanización, los certificados de recepción de residuos sólidos inertes por parte de los vertederos o empresas autorizadas para la gestión de este tipo de residuos.”

SEXTO. AGUA Y SANEAMIENTO

Agua.- Tras varios informes desfavorables de CHJ (de 20.02.2008 y 25.02.2009), en el acuerdo de la CTU de 27.02.2009, se indicaba al Ayuntamiento que debía instar a la CHJ para actualizar la concesión de los recursos hídricos, respecto al volumen del consumo previsto por los desarrollos pendientes. En este sentido, el Ayuntamiento, el 15.06.2009, insta la solicitud de actualización del volumen de concesión al organismo de cuenca.

Finalmente, el 8.04.2011 la Confederación Hidrográfica del Júcar ha emitido informe favorable que respecto a la disponibilidad de recursos hídricos establece que, de acuerdo con el estudio de demandas presentado por el Ayuntamiento de Ribarroja del Túria, la demanda estimada del Polígono Industrial es de 28.966, obtenida como resultado de aplicar una dotación de 6.4 m3/día a las 12.40 has de superficie del polígono. El origen previsto para los recursos hídricos es mediante la conexión a la red municipal. A este respecto se comprueba que el Ayuntamiento de Ribarroja está tramitando expediente de concesión con referencia 2009RP0016 con un volumen de 3.109.279 m3/año. Dicho expediente dispone de informe de compatibilidad hidrológica y ha superado el trámite de la información pública por lo que queda acreditada la disponibilidad de recursos hídricos desde este origen a efectos de lo dispuesto en el artículo 25.4 del texto refundido de la Ley de Aguas y del art. 19.2 LOTPP. Considerando el volumen actual del municipio y el resto de demandas previstas con las que se comparte el mismo origen de recursos, el balance resulta del siguiente modo:

Actuación	Demanda (m3/año)
Consumo actual	2.628.999
PP Sector Peyland	28.966
Ampliación Sector Masía Baló	14.647
PP Sector El Quint	247.963
PP La Gavina	45.990
PP Gallipont Sur	23.953
Total	2.990.518
Balance	118.761

De acuerdo con lo anterior se deduce que el incremento de demanda previsto puede ser atendido desde el origen propuesto.

Saneamiento.- El 9.12.2005 se emite certificado de capacidad del sistema de saneamiento y depuración de Camp de Turia II para admitir los caudales de aguas residuales generados por el desarrollo del Plan Parcial y Homologación del PI-6 Peyland del municipio de Ribarroja del Túria, cuya conclusión es la siguiente:

“Por lo señalado anteriormente, y para el caso en que el Urbanizador decida no resolver el saneamiento y depuración de las aguas residuales mediante la realización de las obras públicas necesarias para complementar las infraestructuras existentes, esta Entidad de Saneamiento INFORMA la viabilidad del tratamiento en la EDAR de Camp de Túria II de las aguas residuales generadas por el desarrollo urbanístico del plan parcial y homologación del PI-6 de Ribarroja del Túria siempre y cuando se cumpla con los siguientes condicionantes:

1.- En su día, el Urbanizador responsable del desarrollo urbanístico deberá realizar la correspondiente solicitud de la conexión efectiva. Las obras necesarias para la conexión de las aguas residuales a las infraestructuras públicas se efectuarán por el peticionario a su cuenta y riesgo.

2.- En cualquier caso, el vertido generado por el desarrollo urbanístico de referencia deberá cumplir con los límites de vertido establecidos en la Ordenanza Municipal de Vertidos o, en su defecto, en el Modelo de Ordenanza de Vertidos de la Entidad de Saneamiento al objeto de preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente. A tales efectos los Urbanizadores deberán prever que antes del punto de conexión, deben disponer una arqueta de registro de la misma tipología que la que figura en el Modelo de Ordenanza de Vertidos de la Red Municipal de Alcantarillado edita-

do por esta Entidad de Saneamiento, dotada además de guías para la instalación de una tajarera que permita la desconexión del vertido.

3.- Con anterioridad a la ejecución de la conexión, se deberá ingresar a la Entidad de Saneamiento la cantidad resultante de 557.216,00 euros, a cuyos efectos deberá establecerse, en su caso, el oportuno convenio entre la Entidad de Saneamiento y el Ayuntamiento de Ribarroja del Túria.”

SÉPTIMO.- ACUERDO COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE 27.02.2009.

Este expediente tiene su antecedente en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo (en adelante CTU) de 27 de febrero de 2009:

“... la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 27 de febrero de 2009, por unanimidad, ACUERDA: DEJAR SOBRE LA MESA el expediente de Homologación y Plan Parcial del Sector PI-6 PE-YLAND del municipio de Riba-Roja del Túria, en tanto no se inste la tramitación de la concesión administrativa de disponibilidad de recursos hídricos y se presente un texto refundido que contenga las determinaciones planteadas en el tercero de los Fundamentos Jurídicos del presente informe.”

El Tercero de los Fundamentos Jurídicos del informe, determina:

“El sector, según la tramitación seguida y la documentación que se ha ido aportando, justifica su desarrollo, su integración y el respeto de las afectaciones sectoriales impuestas.

Su desarrollo deberá tener en cuenta los condicionantes planteados a lo largo del procedimiento, debiendo presentar un nuevo Texto Refundido visado y diligenciado donde se establezca en la normativa urbanística y en la ficha de gestión lo siguiente:

1. Antes del inicio de las obras de urbanización, autorización de la Unidad de Patrimonio de la Consellería de Cultura para comprobar que las medidas establecidas en el Estudio Arqueológico se cumplen.

2. La condición sobre dotación de recursos hídricos para que no se otorguen licencias de construcción hasta que se garantice la disponibilidad de dicho recurso, debiendo constar otorgada la concesión del caudal necesario por parte de la Confederación Hidrográfica del Júcar, previa a cualquier autorización municipal.

3. En el futuro, el Sector accederá por la CV-370 únicamente desde la rotonda del oeste hacia un nuevo acceso que se dispondrá en la carretera en donde en estos momentos existe una rotonda partida, a la que, por otra parte, ahora no se les puede autorizar acceso desde el sector. En el futuro será suprimido el acceso actual, desde la CV-370, al Sector a través del citado enlace junto a la vía del tren.

4. Respecto de las aguas residuales de las industrias que se instalen en el polígono industrial, se comprobará, con carácter previo a la licencia de actividad, la compatibilidad de las aguas residuales que generen con la EDAR Camp de Túria II. En caso de no resultar compatibles, las citadas industrias deberán contar con un sistema previo de tratamiento de aguas residuales individual apropiado. En cualquier caso, antes de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización, deberá comprobarse la previsión y/o la existencia de arquetas de registro de libre acceso desde el exterior para la toma de muestras y control de los parámetros de vertido de todas las industrias que se instalen en el sector. Dicha consideración deberá quedar reflejada en la Normativa Urbanística.

5. Se deben cumplir todos los condicionantes establecidos en el informe del EPSAR, de fecha 9 de diciembre de 2005, en tiempo y forma, en base a conseguir la viabilidad del tratamiento de las aguas residuales en la EDAR de Camp de Túria II.

6. El proyecto de urbanización deberá contemplar las medidas de estabilización, integración ambiental y paisajística del talud que debe contener el relieve residual existente en el límite Sur de la explotación, así como la condición impuesta para que no se construyan naves industriales ni ningún tipo de edificación, carreteras o depósitos de agua en las zonas del sector con peligro de inestabilidad ó desestabilización de taludes.

7. En la normativa urbanística se incluirá un artículo donde se determine la no disposición de vegetación baja y arbustiva y, en su caso, con el estrato arbóreo fuertemente aclarado y podado hasta 2/3 de la altura total de cada pie, tal y como se expresa en la DIA. También, en cumplimiento de la DIA, se establece un apartado de seguridad en la normativa urbanística donde se determinan las condiciones para el cumplimiento del Programa de Vigilancia Ambiental exigido. Así mismo se debe dar cumplimiento a todas y cada una de las medidas preventivas y correctoras especificadas en el Estudio de Impacto Ambiental, en el segundo Estudio de Impacto Ambiental aportado y en la Ampliación de la documentación de fecha 28 de febrero de 2007.

8. El Ayuntamiento exigirá al Agente Urbanizador, una vez acabadas las obras de urbanización, los certificados de recepción de residuos sólidos inertes por parte de los vertederos o empresas autorizadas para la gestión de este tipo de residuos.

9. Se deberán repasar las cifras aportadas en la memoria del proyecto y su relación con los datos que figuran en los planos, haciendo coincidir ambos contenidos.”

OCTAVO.- INFORMES RECIBIDOS Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA CON POSTERIORIDAD AL ACUERDO DE LA CTU DE 27.02.2009.

El 18.06.2009 el Ayuntamiento aporta oficio donde se indica que se ha remitido a la Confederación Hidrográfica del Júcar la solicitud de actualización del volumen de concesión de aguas.

Posteriormente, el 31.03.2010, presenta Texto Refundido con diligencia de aprobación municipal según Pleno de la Corporación de fecha 10.03.2010, adjuntando copia del expediente administrativo para su aprobación definitiva. La documentación se encuentra por triplicado ejemplar y copia en soporte digital.

A requerimiento del Servicio Territorial de Urbanismo el 23.07.2010 el Ayuntamiento aporta por triplicado ejemplar y diligenciada, la ficha de planeamiento y gestión corregida, pues la que acompañaba al Texto Refundido seguía sin contemplar todos los condicionantes de los informes sectoriales. Esta ficha es sustituida por la existente en el Texto Refundido.

NOVENO.- ANÁLISIS DEL TEXTO REFUNDIDO APORTADO.

El Texto Refundido aportado justifica los aspectos cuyas deficiencias fueron informadas por las diferentes administraciones sectoriales, introduciendo aquellos condicionantes de los informes emitidos y de la Declaración de Impacto Ambiental.

Del análisis de la documentación se comprueba:

1.- Se ha instado por el Ayuntamiento de Riba-Roja de Túria la tramitación exigida para la concesión administrativa sobre disponibilidad de recursos hídricos, mediante escrito dirigido a la CHJ, solicitando la actualización del volumen de la concesión.

2.- Se ha presentado Texto Refundido el 31.03.2010 que recoge las determinaciones planteadas en el Tercero de los Fundamentos Jurídicos del acuerdo de la CTU de 27.02.2009, cuya ficha de planeamiento y gestión resultante es la siguiente:

Denominación	PEYLAND
Clasificación del Suelo	Urbano / Industrial
Uso Dominante	Industrial en Polígono I.
Usos Compatibles	<ul style="list-style-type: none"> - B.1. Vivienda para el propietario, guarda o encargado que no exceda de 150 m² construidos, - B.2. Uso comercial en planta baja o en local independiente. - B.3. Uso hotelero en parcela independiente, bares, cafeterías y restaurantes. - B.4. Centros deportivos, sanitarios y locales de reunión - B.5 Oficinas - B.6. Servicios del automóvil - B.7. Industrias calificadas como MOLESTAS, - B.8. Industrias calificadas de NOCIVAS O INSALUBRES: Ver Normas Urbanísticas - B.9. Industrias calificadas como PELIGROSAS: Ver Normas Urbanísticas
Usos Prohibidos	<ul style="list-style-type: none"> - Industrias calificadas como NOCIVAS O INSALUBRES, según la Normas Urbanísticas - C.2. Industrias calificadas como PELIGROSAS: según la Normas Urbanísticas
Superficie del Sector	124.059,24 m ²
Superficie adscrita	3.512,57 m ² (superficie a incluir en área reparcelable a efectos de su regeneración y cesión)
Superficie Área de Reparto	127.572,34 m ²
Superficie Computable	110.263,16 m ²
Superficie edificable	66.157,80 m ²
Superficie Zona Verde	11.030,39 m ²
Superficie Dotacional	2.128,73 m ²
Superficie RV+ AV	30.946,24 m ²
Superficie Parcela mínima	1.000,00 m ²
Índice Edificabilidad Bruta (IEB)	0,5 m ² /m ²
Coeficiente de edificabilidad neta	0,833 m ² /m ²
Aprovechamiento tipo	0,4321 m ² /m ²

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN
Normas Urbanísticas especificadas en el Plan Parcial.
CONDICIONES DE INTEGRACIÓN

Según el informe de Conselleria de Cultura de la Directora General de patrimonio cultural valenciano de 22 de Octubre de 2.007, el proyecto de Urbanización contemplará las medidas y el tratamiento requeridos por el Plan de Intervención Arqueológico, que será objeto de revisión y aprobación por la Conselleria correspondiente.

En el futuro, cuando la nueva variante CV-370, esté realizada, el acceso al Sector será únicamente desde la rotonda del oeste hacia el acceso que se dispondrá en la carretera en donde en estos momentos existe una rotonda partida. En el futuro será suprimido el acceso actual, desde la CV-370 a través del enlace junto a la vía del tren.

Con carácter previo a la licencia de actividad, se comprobará la compatibilidad de las aguas residuales que generen con la EDAR Camp de Turia II. En caso de no resultar compatibles, las industrias deberán contar con un sistema previo de tratamiento de aguas residuales individual apropiado.

El urbanizador responsable del desarrollo urbanístico deberá, bajo su cuenta y riesgo, efectuar las obras para la conexión de las aguas residuales a las infraestructuras públicas, previa solicitud de conexión y abono de las tasas correspondientes.

Previo a la conexión se dispondrá de una arqueta de registro de la tipología que figura en la Ordenanza de Vertido a la Red Municipal de alcantarillado editada por la Entidad de Saneamiento.

Las arquetas de registro serán de libre acceso desde el exterior para la toma de muestras y control de los parámetros de vertido de todas las industrias que se instalen en el sector. Todo esto quedará marcado en la Normativa urbanística.

El talud existente en el límite sur de la explotación se diseñará, en el anteproyecto de urbanización, con pendientes adecuadas al tipo de terreno y a la vegetación implantada, para garantizar la estabilidad. Se incorporarán medidas de integración ambiental y paisajista.

Los taludes se estabilizarán mediante siembras, que deberán ser por sistema geocelda + hidrosiembra.

La red viaria se proyectará con la pendiente adecuada y con estabilización de taludes, con una afección lateral respecto a la misma de 2 m, de forma que garanticen su estabilidad.

Dado que la edificación en parcelas privadas debe estar separada por normativa 6 m desde el linde de la acera, se garantiza que la actuación sobre las mismas no incidirá sobre la estabilidad de los viales.

No se otorgarán licencias de construcción, ni se iniciarán las obras de urbanización en tanto que no se garantice la disponibilidad de recursos hídricos suficientes por parte de la

Confederación Hidrográfica del Júcar.

Previa a la concesión de la licencia de construcción se comprobará la compatibilidad de las aguas residuales con las de la EDAR de Camp de Túria II.

Toda edificación en parcela privada garantizará la estabilidad del suelo respecto a los viales y parcelas colindantes.

En torno al PORN no se dispondrá vegetación baja y arbustiva y, en su caso, con el estrato arbóreo fuertemente aclarado y podado hasta 2/3 de la altura total de cada pie, tal y como se expresa en la DIA, así como el cumplimiento del Programa de Vigilancia Ambiental exigido.

La recepción de la Urbanización estará condicionada a la presentación de los certificados de recepción de residuos sólidos inertes por parte de los vertederos o empresas autorizadas para la gestión de este tipo de residuos.

PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL

Salvo autorización, concreta y expresa, del director de los servicios territoriales de la Conselleria de Territorio y Vivienda, no se encenderá ningún tipo de fuego.

En ningún caso se fumará mientras se esté manejando material inflamable, explosivos, herramientas o maquinaria de cualquier tipo.

Se mantendrán los caminos, pistas, fajas cortafuegos o áreas cortafuegos libres de obstáculos que impidan el paso y la maniobra de vehículos, y limpios de residuos o desperdicios.

En ningún caso se transitará o estacionarán vehículos carentes de sistema de protección en el sistema de escape y catalizador, en zonas de pasto seco o rastrojo dado el riesgo de incendio por contacto.

No se utilizarán explosivos.

En cuanto a la utilización de herramientas, maquinaria y equipos se deberán de seguir las siguientes indicaciones:

1. Los emplazamientos de aparatos de soldadura, grupos electrógenos, motores o equipos fijos eléctricos o de explosión, transformadores eléctricos, éstos últimos siempre y cuando no formen parte de la red general de distribución de energía, así como cualquier otra instalación de similares características, deberá realizarse en una zona desprovista de vegetación con un radio mínimo de 5 metros o, en su caso, rodearse de un cortafuegos perimetral desprovisto de vegetación de una anchura mínima de 5 metros.
2. La carga de combustible de motosierras, motodesbrozadoras o cualquier otro tipo de maquinaria se realizará sobre terrenos desprovistos de vegetación, evitando derrames en el llenado de los depósitos y no se arrancarán, en el caso de

motosierras y motodesbrozadoras, en el lugar en el que se han repostado. Asimismo, únicamente se depositarán las motosierras o motodesbrozadoras en caliente en lugares desprovistos de vegetación.

3. Todos los vehículos y toda la maquinaria autoportante deberán ir equipados con extintores de polvo de 6 kilos o más de carga tipo ABC, norma europea (EN 3-1996).
4. Toda maquinaria autopropulsada dispondrá de matachispas en los tubos de escape.
5. Todos los trabajos que se realicen con aparatos de soldadura, desbrozadoras de cadenas o martillos, equipos de corte (radiales), pulidoras de metal, así como cualquier otro en el que la utilización de herramientas o maquinaria en contacto con metal, roca o terrenos forestales pedregosos pueda producir chispas, y que se realicen en terreno forestal o en su inmediata colindancia, habrán de ser seguidos de cerca por operarios controladores, dotados cada uno de ellos de una mochila extintora de agua cargada, con una capacidad mínima de 14 litros, cuya misión exclusiva será el control del efecto que sobre la vegetación circundante producen las chispas, así como el control de los posibles conatos de incendio que se pudieran producir.

El número de herramientas o máquinas a controlar por cada operario controlador se establecerá en función del tipo de herramienta o maquinaria y del riesgo estacional de incendios, conforme con el siguiente cuadro de mínimos:

Maquinaria a controlar	Factor de riesgo	Del 16 de octubre al 15 de junio	Del 16 de junio al 15 de octubre (*)
Motosierra	1,5	8/1	4/1
Motodesbrozadora	2	6/1	3/1
Desbrozadora de cadenas o martillos	6	2/1	1/1
Equipos de corte, pulidoras, amoladoras y otras herramientas de uso en metales	6	2/1	1/1
Tractor de cadenas o ruedas con cuchilla o palas empujadoras u otra maquinaria similar	3	4/1	2/1
Aparato de soldadura	12	1/1	1/1

(*) En los trabajos que se realicen sobre terrenos silíceos, durante el periodo comprendido entre el 16 de junio y el 15 de octubre, la proporción será en todos los casos de 1/1.

En el caso de utilización simultánea en una misma zona de herramientas o máquinas diferentes, el operario controlador podrá controlarlas simultáneamente siempre que no se superen las proporciones establecidas al aplicar los pesos de los factores de riesgo asignados. La distancia máxima entre el operario controlador y cada una de las herramientas o máquinas que le sean asignadas para su control será de:

- Del 16 de octubre al 15 de junio: 60 metros en terrenos de nula o escasa pendiente y 30 metros en el resto de los casos.
- Del 16 de junio al 15 de octubre: 30 metros en terrenos de nula o escasa pendiente y 15 metros en el resto de los casos.

Cada uno de los operarios controladores dispondrá, además del extintor de agua, de una reserva de ésta en cantidad no inferior a 30 litros situada sobre vehículo todo terreno lo más próxima posible al lugar de trabajo.

En aquellas obras o trabajos donde por la maquinaria o herramienta a utilizar sea preceptiva la presencia del operario controlador, y el número de operarios sea igual o superior a seis, incluido el operario controlador, éste último se diferenciará del resto de operarios mediante un chaleco identificativo de color amarillo o naranja, en el que en sitio visible llevará las iniciales O.C.

En aquellas obras o trabajos donde por la maquinaria o herramienta a utilizar sea preceptiva la presencia del operario controlador, éste no abandonará la zona de trabajo hasta que no hayan transcurrido al menos 30 minutos desde la finalización de los trabajos que se realicen con la referida maquinaria o herramienta y dispondrá de un equipo transmisor capaz de comunicar cualquier incidencia, de manera directa o indirecta, al teléfono 112 de emergencias, de la Generalitat.

6. Explotaciones forestales. Además de las normas de seguridad recogidas en el presente pliego, en las zonas en tratamiento selvícola o en explotación forestal se mantendrán limpios de vegetación los parques de clasificación, cargaderos y zonas de carga intermedia y una faja periférica de anchura suficiente en cada caso. Los productos se apilarán en cargaderos, debiendo guardar entre sí las pilas de madera, leñas, corcho, piñas u otros productos forestales una distancia mínima de 10 metros.
7. Suspensión cautelar de los trabajos. Con carácter general, en los días y zonas para los que el nivel de pre-emergencia ante el riesgo de incendios forestales, que recoge el Plan Especial Frente al Riesgo de Incendios Forestales de la Comunidad Valenciana, establezca el nivel 3 de peligrosidad de incendios, se suspenderán todos los trabajos o actividades que pudiendo entrañar grave riesgo de incendio les sea de aplicación lo regulado en el presente pliego como consecuencia de las herramientas, maquinaria o equipos utilizados para su desarrollo.

En conclusión, se han incluido los condicionantes exigidos en el Acuerdo de la CTU de 27.02.2009 en la ficha de planeamiento y gestión y en las Normas Urbanísticas.

DÉCIMO.- COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE 29.09.2010.

La Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 29.09.2010 dejó sobre la mesa el expediente a falta de informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

UNDÉCIMO.- INFORMES RECIBIDOS CON POSTERIORIDAD.

El 8.04.2011 la Confederación Hidrográfica del Júcar ha emitido informe favorable, tal y como se ha detallado en el apartado de agua.

DÉCIMOSEGUNDO.- COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE 13.05.2011.

La Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 13.05.2011 dejó sobre la mesa el expediente a falta de informe patrimonial de la Conselleria de Cultura y Deporte

DECIMOTERCERO.- INFORMES RECIBIDOS CON POSTERIORIDAD.

El 13.07.2011 la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano de la Conselleria de Cultura y Deporte emite informe patrimonial favorable.

DECIMOCUARTO.- PLANEAMIENTO VIGENTE.

Riba-Roja de Túria cuenta con Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente el 23 de Octubre de 1996.

DECIMOQUINTO.- INFORME DE LA COMISIÓN INFORMATIVA

La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 21 de octubre de 2011, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en los art. 6.3 y 6.5 del Decreto 135/2011, de 30 de septiembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales, de Evaluación Ambiental 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 le es de aplicación el procedimiento establecido en la Ley 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 (en adelante RPCV)

La tramitación ha sido correcta de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 38, por remisión del artículo 52 LRAU y en el artículo 173 RPCV, tanto respecto a la Homologación de sus determinaciones estructurales como respecto al establecimiento de la ordenación pormenorizada mediante el Plan Parcial aportado.

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

SEGUNDO.- JUSTIFICACIÓN DE LA RESERVA DOTACIONAL.

Teniendo en cuenta el uso industrial del Sector PI-6 de Riba-Roja de Túria, los estándares urbanísticos que le son exigibles son:

1. Respecto al cumplimiento del estándar de zona verde.-

El art. 22 LRAU y los art. 14 y ss. del anexo del RPCV, establecen para las actuaciones de uso dominante industrial la reserva de una superficie mínima del 10% de la superficie computable del sector para zona verde. En lo que se refiere a dimensiones, los art. 34, 35 y 36 RPCV establecen unas superficies mínimas respectivas de 200 y 1000 m²s para áreas de juego (AL) y jardines (JL), y unos círculos inscribibles de diámetros mínimos 12 y 25 m. respectivamente. En consecuencia, siendo la superficie computable del sector de 110.263,16 m², la superficie total mínima de las zonas verdes debe ser de 11.026 m²s.

El Plan Parcial cumple este estándar al proyectar una gran zona verde con una superficie total conjunta de 11.030,39 m², lindante

con el Parque Natural del Túria, al cual se añadirá, por su continuidad, la regeneración y posterior cesión de la superficie de 3.512,57 m², que ya forma parte de dicho parque natural.

2. Respecto a aparcamientos.-

El art. 15 del anexo del RPCV exige una plaza de aparcamiento en parcela privada por cada 150 m²t construidos, y el número de plazas de aparcamiento en suelo dotacional público será el establecido en el artículo 10 apartado 2 del mismo anexo, el cual exige como mínimo el 50% de las plazas mínimas exigidas en parcela privada.

El número mínimo de plazas de aparcamiento en parcela privada es: 55.129,29 m²t/150 m²t = 368 plazas.

En consecuencia, en suelo dotacional público será exigible la dotación mínima de 368/2 = 184 plazas.

Aún cuando no le es de aplicación, en la memoria justificativa del Plan Parcial se calculan los estándares de conformidad con el art. 210 del ROGTU, según el cual en sectores de uso industrial se reservará una plaza de aparcamiento público por cada 200 m²t y una plaza de vehículo pesado por cada 1.500 m²t. En consecuencia se requieren:

Plazas aparcamiento ligero en vía pública: (1plaza/200m²t) = 276 plazas.

Plazas aparcamiento pesado en vía pública: (1plaza/1.500m²t) = 38 plazas.

En la planificación del sector se han previsto 280 plazas de aparcamiento de vehículos ligeros anexas a la red viaria, y 40 para vehículos pesados, superando así la exigencia del ROGTU y también la del RPCV.

3. Red viaria y equipamientos.-

Este suelo dotacional incluye el previsto para equipamiento y el destinado a viario (junto con el adscrito a aparcamientos, rotondas u otras superficies de dicha red que por sus condiciones no pueden computar como zonas verdes), deberán tener la superficie que sea necesaria a efecto de cumplir el art. 31 RPCV y el 14 del anexo RPCV. En este sentido, se establece que, como mínimo el 30% de la superficie computable del sector estará destinada a este uso dotacional.

El Plan Parcial reserva la cantidad de 33.075 m², de los cuales 30.946,24 m² se destinan a RV+AV y el resto, 2.128,73 m² a suelo dotacional para equipamiento, ampliándose los parámetros indicados en el párrafo anterior.

Aún cuando no es estrictamente aplicable, la red viaria se dimensiona de conformidad con el art. 131 ROGTU, estableciendo un ancho de 24 m. que establece: la anchura mínima de aceras y de carriles-bici (2 metros); plantación de arbolado de alineación (obligatorio para aceras de más de 3 metros); anchura de calzadas (con mínimos de 4,50 m. para las de un solo sentido y de 6 m. para las de dos); anchura de itinerarios peatonales (5 m.) y de dimensiones de plazas de aparcamiento (mínimas de 2,20 m. x 4,50 m. en cordón y de 2,40 m. x 4,50 m. en batería).

TERCERO.- VALORACIÓN GLOBAL.

Tras la recepción de los informes emitidos y analizado el Texto Refundido de la Homologación y 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.

CUARTO.- ÓRGANO COMPETENTE.

La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del Director General de Evaluación Ambiental y Territorial, es el órgano competente para emitir dictamen resolutorio sobre la aprobación definitiva de Planes Parciales de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 85 y 36.3 de la Ley Urbanística Valenciana, en relación con los artículos 6.1 y 8.1 del Decreto 135/2011, de 30 de septiembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales, de Evaluación Ambiental 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 del Sector PI-6, Peyland del municipio de Ribarroja del Túria.

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.”

Valencia, a 28 de octubre de 2011.—EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO, Emilio M. Argente Hernández.

PLAN PARCIAL

INDICE

MEMORIA INFORMATIVA.

3. CONDICIONES GEOGRÁFICAS.

- Características naturales del terreno. Usos presentes en el suelo.
- Aprovechamientos potenciales del territorio.

4. CONDICIONES INSTITUCIONALES.

- Condiciones derivadas de la ordenación del PGOU en orden al Sector objeto del Plan Parcial.
- Determinaciones de la legislación urbanística vigente.
- Obras programadas en el Sector y política de inversiones públicas en orden al desarrollo del PGOU y de la planificación sectorial.
- Análisis de las afecciones impuestas por la legislación sectorial en el ámbito del Sector.

MEMORIA JUSTIFICATIVA.

13. ALTERNATIVAS PONDERADAS Y ACREDITACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.

14. JUSTIFICACIÓN DE SU ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

– JUSTIFICACIÓN DE QUE LA AMPLIACIÓN DEL SECTOR RESPETA Y MEJORA LAS Directrices definitorias de la estrategia de evolución URBANA y ocupación del territorio, ASI COMO EL CONJUNTO DEL MISMO Y SU ENTORNO INMEDIATO, ESPECIALMENTE SUS CONEXIONES VIARIAS Y SUS CONDICIONES PAISAJISTICAS.

– Fichas de planeamiento y gestión.

3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

4. DEFINICIÓN, CÓMPUTO Y JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS Y ELEMENTOS PROPIOS DE LA RED SECUNDARIA.

5. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN PARA DESARROLLO POR ACTUACIONES INTEGRADAS.

6. DELIMITACIÓN DE LAS AREAS QUE PUEDAN SER OBJETO DE ORDENACIÓN MEDIANTE ESTUDIOS DE DETALLE.

7. anexos

- justificación del cálculo del aprovechamiento tipo.
- justificación de la edificabilidad en parcela neta.

8. FICHA DE GESTIÓN.

NORMAS URBANÍSTICAS.

8. USOS ESPECÍFICOS Y TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN.

9. TERMINOLOGÍA Y DEFINICIONES.

PLANOS.

4. SITUACION DE LOS TERRENOS

5. PLANO CATASTRAL

6. TOPOGRAFIA DEL TERRENO

7. ESTADO ACTUAL

8. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES Y ORDENACION ESTRUCTURAL DEL SECTOR

9. AFECCIONES CONDICIONANTES DEL PLANEAMIENTO

10. ASIGNACION DESTINOS URBANISTICOS

11. RED VIARIA

MEMORIA INFORMATIVA

El presente documento tiene por objeto la redacción, según la legislación urbanística en vigor, del Plan Parcial del Sector Programado Industrial PI-6 “Peyland”, clasificado como Suelo Urbanizable en el Plan General de Ordenación Urbana de Ribarroja del Turia, en la partida de Carot.

1. CONDICIONES GEOGRÁFICAS.

Características naturales del territorio. Usos presentes en el suelo.

Los terrenos comprendidos en el Sector han sido destinados en el pasado, en su mayor parte, a cantera, si bien existe una nave industrial con actividad de moldes de cerámica, actualmente en estado aparente de desuso y cuya proximidad a los accesos hace sin embargo desaconsejable su permanencia.

En su parte central se ubicó en su momento una fábrica de cemento, por un convenio suscrito a principio de la década de 1.980, que desplazó la antigua desde el interior del casco urbano frente a la estación de ferrocarril, además de propiciar su clasificación como Apto para Urbanizar en las anteriores Normas Subsidiarias de Planeamiento. También existen en sus proximidades algunos terrenos destinados al cultivo de secano, fundamentalmente olivos y algarrobos.

El sector se apoya en su linde Noroeste en la variante a la población de la Carretera Quart a Domeño. Los terrenos están atravesados por una línea de baja tensión para suministro eléctrico a la antigua nave existente, actualmente en desuso.

El hecho de haber sido en su momento una cantera, hace que en sus bordes perimetrales existan desniveles bruscos, especialmente en su linde Sur. Además, en la topografía actual pueden observarse desniveles en forma de escalón en casi toda su superficie, desniveles de distinta cuantía, entre uno y tres metros la mayoría, originados por los cortes de los distintos tajos, y que se pueden apreciar perfectamente en el Plano de información correspondiente. En general y pese a lo expuesto, la pendiente natural del terreno va de Sureste a Noroeste, siendo el terreno susceptible de adaptarse con facilidad, dada la cualidad de sus estratos rocosos, a los niveles que marcan su perímetro.

Las características edafológicas de los terrenos son homogéneas, siendo las siguientes:

- a. Relieves. Medianamente accidentado, compuesto por lomas bajas separadas por pequeños valles y tierras de cultivo de secano. En concreto el ámbito del Sector, ya se ha descrito.
- b. Materiales. Calizas estratificadas y masivas con capacidad portante alta, corrosividad baja y de media permeabilidad.
- c. Suelos. Compuestos por terreno sedimentario de escaso espesor, con bajo porcentaje de materia orgánica, salinidad baja.
- d. Hidrología. Régimen de lluvias estacionales.
- e. Riesgos. Erosión laminar prácticamente nula, con pérdida muy bajas de suelo, riesgo de inundación nulo, riesgo sísmico nulo.
- f. Factores bióticos. Los propios de las zonas de erial o cultivadas con plantaciones de secano. Ningún factor adicional especial.

El clima es el mediterráneo subtropical o marítimo, con inviernos templados y veranos calurosos, con temperatura media de 12°C en Diciembre y 26°C de Julio a Septiembre.

Las precipitaciones son irregulares, siendo más abundantes y torrenciales en Otoño, con una pluviometría media de 300 mm/año.

Los lindes del Sector son:

N Variante de la Carretera Quart a Domeño VP 6116

S Actualmente Suelo No Urbanizable Protegido PORN.

Camino vecinal –POZA- por el que se accede y que a su vez lo separa del Suelo No Urbanizable y el Urbanizable Sector PI 5

w Variante de la Carretera Quart a Domeño y S.N.U.-G0

Aprovechamientos potenciales del territorio.

Por su anterior uso de cantera que ya se ha descrito, por su situación junto a una vía de comunicación y debido al hecho de su clasificación como urbanizable por el Planeamiento de rango superior, y de sus condiciones como suelo mecánicamente estable y apto para soportar las cargas mecánicas derivadas del proceso de edificación y urbanización, se deduce que estos terrenos son aptos para un asentamiento urbano. Todo ello enmarcado dentro de las previsiones y estrategia

del Planeamiento municipal para el desarrollo urbanístico del territorio.

En cuanto a la mínima parte de Suelo No Urbanizable que se incluye en el Sector y que se justificará debidamente, sus características son similares, estando compuesta su superficie por suelos degradados con escasa o nula vegetación, y un campo de cultivo de secano.

2. CONDICIONES INSTITUCIONALES.

CONDICIONES Derivadas de la Ordenación del plan general en orden al Sector objeto del Plan Parcial.

A tenor de lo dispuesto en los Art.44-46.2-52.a de la LRAU, y a instancias de los promotores REJMAR, S.A., se redacta el presente documento como parte integrante de la Alternativa Técnica del Programa para el Desarrollo de la Actuación Integrada del Sector de Suelo Urbanizable Industrial "Peyland", clasificado como tal en el Plan General de Ordenación Urbana de Ribarroja del Turia.

Para el desarrollo del Sector y su integración en el esquema de red primaria del Planeamiento, es imprescindible la formulación del presente Plan Parcial y su Documento de Homologación Sectorial.

El municipio cuenta con el Plan General de Ordenación Urbana, no adaptado a la L.R.A.U. y que clasifica al Sector como Suelo Urbanizable.

- Superficie total (según medición real)	120.756,00 m2
- Superficie Parcela mínima	S/PP \geq 1.000 m2
- Coeficiente Edificabilidad Neta:	S/PP
- Coeficiente Edificabilidad Bruta:	0,5 m2
- Edificabilidad	66.157,80 m2 x 0,8333 = 55.129,29 m2

Usos dominantes y compatibles:
Industrial en Poligono I

Los residenciales en todas sus categorías, salvo una vivienda por cada 1.00 m2 industriales construidos, y vinculada a la edificación industrial

Usos prohibidos:

Determinaciones de la legislación urbanística vigente.

La formulación, redacción y ejecución del presente Plan Parcial se encuentra supeditada al cumplimiento de las determinaciones urbanísticas que dimanen de la legislación vigente y más concretamente:

- Ley 6/94, de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

- Ley 6/98, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.

- Sentencia 61/97 de 20 de marzo del Tribunal Constitucional.

- Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto Legislativo 1/92 de 26 de junio) en lo que resultara de aplicación tras la Sentencia 61/97 del Tribunal Constitucional.

- Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto legislativo 1346/76 de 9 de abril), en lo que resultara de aplicación tras la Sentencia 61/97 del Tribunal Constitucional.

- Real Decreto 304/93, de 26 de febrero, por el que se aprueba la tabla de vigencias de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y registro municipal de solares y parcelaciones.

- Reglamento de Planeamiento (Decreto 201/98 de 15 de Diciembre, del Gobierno Valenciano)

- Reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto 3288/78 de 25 de agosto).

- Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana (Orden de 26 de abril de 1.999, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes)

Obras programadas en el Sector y política de inversiones públicas, en orden al desarrollo del Planeamiento y de la Planificación sectorial.

En el Sector que nos ocupa no se ha realizado ni planificado ninguna obra pública y su encuadre en el marco de la política general municipal de inversiones obedece a la previsión en el Plan del hecho que se está generando ahora, que no es más que una demanda de

suelo en la zona para su desarrollo industrial y económico y la creación de riqueza. Este es el sentido del encuadre citado, el cual en su día avaló su clasificación. Por otra parte, el desarrollo del sector, especialmente en relación con sus accesos, y su conexión con la red general de saneamiento, facilitará el futuro desarrollo del sector colindante SU PI5, igualmente urbanizable con las mismas características, al prever infraestructuras de dimensión suficiente a ambos.

Análisis de las afecciones impuestas por la Legislación Sectorial en el ámbito del Sector.

En el límite Noroeste del Sector, donde discurre la primera fase de la variante de la población, se localiza la zona de afección de carreteras correspondiente. Sin embargo, ello no supone ningún obstáculo al desarrollo del Planeamiento, puesto que se preservan los 21 METROS de anchura de la zona de afección de cualquier uso, no formando parte de la superficie computable.

En cuanto a la vía pecuaria existente, se mantiene libre el ancho legal mínimo de la misma, 37,61 metros, tal y cómo se indica en la Orden de 15 de Octubre de 1974, que se mantendrá como dominio público de dicha vía pecuaria.

No existen en este caso otras afecciones conocidas que condicionen legalmente la ordenación del Sector.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. ALTERNATIVAS PONDERADAS Y ACREDITACION DE LA SOLUCION PROPUESTA.

El hecho que el suelo de este Sector esté delimitado, excepto por su linde Sur, por una red preexistente de caminos y la variante de Ribarroja, incluso el hecho de tener ejecutado por Diputación el acceso a dicha red de caminos desde dicha variante, y tener que respetar las conexiones con los caminos rurales, además de dotar al Sector de un vial perimetral, de acuerdo a los criterios legales de delimitación de sectores, deja abierta a dos o tres soluciones básicas solamente la ordenación del mismo, si se pretende, como es lógico, que esta ordenación sea racional, no cree problemas de conexión con el entorno, teniendo en cuenta las infraestructuras y preexistencias colindantes al Sector, y a la vez resuelva satisfactoriamente las necesidades interiores a la propia ordenación, en relación a la superficie del Sector y el uso a que se destina. Todo ello, sin embargo, no presupone, como se verá, la solución concreta definitiva a la que se llegue.

El P.G.O.U. prevé un único acceso al Sector por la rotonda que conecta el enlace de la variante con el Camino de Poza, camino que delimita y separa el Sector "Peyland", que nos ocupa, y el Sector PI5 colindante.

A la vista de la delimitación perimetral que hace el Plan General, lo primero que se observa es el cortado del linde Sur, corte de terreno de aproximadamente de 23 metros de altura, producido por la actividad anterior de cantera y que de no resolverse produciría un impacto permanente a nivel paisajístico, y un peligro evidente para la seguridad tanto en el exterior como en el interior del propio Sector.

Igualmente observamos la existencia, casi en el perímetro delimitado por el Plan General, de la rotonda partida que en la variante da acceso al Camino de Carot, y que aunque en el Plan parece alejada, en realidad se construyó por la Diputación en un emplazamiento más cercano.

Analizando conjuntamente estas circunstancias, se ha optado finalmente por una solución que resuelve conjuntamente algunos problemas. Consiste en ampliar la delimitación del Sector por el Sur, en una superficie de 3.303,77 m2, hasta llegar a los 124.059,77 m2 en total, con lo cual podemos integrar el promontorio de terreno que dificulta la ordenación, estableciendo una zona verde de amortiguación entre él y el vial perimetral de la parte Sur; En el futuro, el Sector accederá por la CV-370 únicamente desde la rotonda del oeste hacia un nuevo acceso que se dispondrá en la carretera en donde en estos momentos existe una rotonda partida, a la que, por otra parte, ahora no tiene autorización de acceso desde el sector. El área reparcelable contemplará además una superficie de 3.512,57 m2 incluida en parte en el PORN para su regeneración y cesión.

Esta redelimitación del Sector respetaría las preexistencias de vallados y otras instalaciones en dicho linde Sur, incluso mejorando dichas propiedades ajenas al sector con la aparición del vial perimetral.

Por tanto queda ya resuelta la decisión acerca del emplazamiento de la o las zonas verdes, en contra de la primera propuesta que era,

siendo el caso de un sector industrial y junto a una carretera comarcal, el establecer la zona verde paralela a la carretera y como colchón de amortiguación de impactos. La decisión es por consiguiente, que forme un colchón para el impacto paisajístico y medioambiental, entre el suelo protegido como forestal y el Sector.

Las otras posibles soluciones de disposición de zona verde, en situación bien central, bien en franja perimetral en el linde Sur, una vez grafiadas se observa que no resuelven satisfactoriamente los problemas medioambientales, a criterio de los Organismos competentes. Lógicamente el aprovechamiento lucrativo máximo del sector, materializado en parcelas que supongan un sesenta por ciento de la superficie bruta, es deseado tanto por el Urbanizador privado como por la propia Administración municipal. También el Ayuntamiento desea que el 40 % de suelo que se cede al dominio público tenga la mayor utilidad precisamente para la colectividad, con los mínimos espacios no computables.

La zona verde, pues, se ha dispuesto en una franja de anchura variable, con zonas con ancho superior a 25 metros, en el límite Sur del Sector, paralela al linde del mismo con el Suelo No urbanizable. Su superficie es superior al 10% de la superficie computable del Sector. Esta zona verde computable según los estándares del Reglamento, se integra junto a otras zonas ajardinadas que no se pueden computar como zonas verdes por no cumplir los requisitos de jardín del Art. 34 del Reglamento de Planeamiento, pero que cumplen análoga función.

Una vez tomadas estas decisiones, queda estructurar el viario interior de modo que la anchura de las franjas edificables que se forman, sean adecuadas a las necesidades previstas, y que su superficie y disposición suponga la solución más racional por su economía, integración con el entorno del perímetro y menor reposición de caminos agrícolas. Ya se dijo que el Plan resuelve con un vial perimetral tanto el servicio interno de las parcelas, como la necesidad de conectar con circulación rodada, todos los puntos del perímetro a los que incidan caminos que impliquen el mantener servidumbres de paso o de otro tipo.

En cuanto a la dimensión transversal de los viales, se está a lo dispuesto en el vigente Reglamento estableciendo un ancho de 24 metros en los viales de doble sentido de circulación y 18m de anchura en los de un único sentido, con una acera de 2,30m. de anchura y una franja de aparcamiento de 2,20m. a cada lado, y una calzada central de 15m. de anchura en los de doble sentido. En las de sentido único, la calzada varía entre 4,30 y 11,20 según dispongan de: aparcamiento para vehículos pesados (con ancho de aparcamiento de 3m.) o aparcamiento para vehículos ligeros (con ancho de aparcamiento de 2,20m.). Además, se han incorporado en las aceras, playas de protección a las zonas de aparcamiento unidas al viario, y alcorques para arbolado cada 45 metros aproximadamente, de modo que, unido a la señalización correspondiente de marcas viales diferenciadoras de dicha zona de aparcamiento, no sea posible circular por las mismas, requisito que exige el Art. 31 del Reglamento de Planeamiento. Así mismo, se dispone perimetralmente de un vial de 1,50 m. diseñado para la circulación de vehículos no motorizados, que se une en el linde Este del Sector con el camino rural de Poza (coincidente con la vía Pecuaria Cordel De Aragón), que a su vez conecta con el casco Urbano. Este diseño de vial se considera suficiente para el servicio propuesto y mejora los adoptados en recientes planes parciales en el Municipio, cumpliendo como ya se ha dicho con los estándares del reciente Reglamento.

El ahorro en la superficie de los viales que supone la sencillez de la solución adoptada respecto a otras posibles soluciones, hace que queden disponibles para otros usos públicos más apetecibles, como los dotacionales, una serie de metros cuadrados que de otro modo serían viales innecesarios o zonas no computables, concretamente 2.128,73 metros cuadrados para usos socio- culturales, y ello sin merma de la superficie que los estándares de planeamiento aplicables, permitían destinar al suelo lucrativo, en principio, cerca del sesenta por ciento de la superficie computable del sector.

Con ello, la solución propuesta podría resumirse del siguiente modo:

– Se amplía el suelo del sector en lo necesario para poder conectar con la futura rotonda, que se ubicará donde actualmente existe una rotonda partida en la variante.

– Se traza un vial perimetral que conecte el acceso actual y el futuro y que a la vez permita la accesibilidad a todas las parcelas, y a los caminos externos colindantes y delimite perfectamente los suelos privados con suelos públicos. Este vial perimetral se complementa con un vial central que racionalizará la parcelación.

– Se traza un vial central principal que mediante una rotonda distribuye perfectamente las circulaciones en el sector.

– Se dispone la zona verde en el emplazamiento que se considera idóneo tanto para el crecimiento de las especies vegetales, como para el cumplimiento de las funciones específicas que hemos justificado antes.

– Se ubica la parcela de suelo dotacional socio-cultural, así como las reservas de aparcamiento público en viario, en el emplazamiento que se considera más adecuado y de modo que se integre perfectamente en el conjunto.

– El área reparcelable contemplará además una superficie de 3.512,57 m² incluida en parte en el PORN para su regeneración y cesión.

Con todo ello, entendemos que la propuesta es suficientemente coherente, perfectamente válida y resuelve de modo satisfactorio la ordenación del Sector.

Resultando de aplicación en este momento los estándares de aparcamiento del Art.210.2 del Reglamento de Ordenación y Gestión territorial y Urbanística, más restrictivos que los del Antiguo Reglamento de Planeamiento, en dicho Artículo 210 se establece que, en sectores de uso dominante industrial, se reservará una plaza de aparcamiento público por cada 200 m² de edificación y una plaza de vehículo pesado por cada 1500 m² de edificación. Por lo tanto, en este Sector serán necesarias las siguientes plazas:

Edificabilidad total del Sector: 66.157,80 m² x 0,8333= 55.129,29 m²

Plazas aparcamiento ligero (1plaza/200m²const.): 276 plazas

Plazas aparcamiento pesado (1 plaza/1500m² const.): 38 plazas

En la planificación del Sector que nos ocupa se han previsto 280 plazas de aparcamiento de vehículos ligeros anexas a la red viaria, en las franjas paralelas a las aceras, con lo cual se supera el estándar de aparcamiento necesario que es en nuestro caso de 276 plazas.

Igualmente se prevén 40 plazas de aparcamiento de vehículos pesados, superando así la exigencia de 38 plazas.

2. JUSTIFICACION DE SU ADECUACION A LA ORDENACION ESTRUCTURAL.

Por tratarse de un Plan General no adaptado a la L.R.A.U. y no estar homologado el Sector, no existe la Ordenación estructural o de red primaria en el mismo, siendo el documento de Homologación del Plan Parcial, que se acompaña a esta documentación técnica, el que definirá qué elementos de la ordenación del Plan se considerarán ordenación estructural. Por otra parte, salvo en la delimitación concreta del sector, que se ha justificado debidamente, nos hemos sujetado en este Plan Parcial a las determinaciones de la ficha de Planeamiento y gestión establecida en el Plan General, por lo que se puede considerar suficientemente justificada su adecuación a la Ordenación estructural del Planeamiento de rango superior, incluso con introducción de mejoras.

JUSTIFICACION DE QUE LA AMPLIACION DEL SECTOR RESPETA Y MEJORA LAS Directrices definitorias de la estrategia de evolución y ocupación del territorio, ASI COMO EL CONJUNTO DEL MISMO Y SU ENTORNO INMEDIATO, ESPECIALMENTE EN SUS CONEXIONES VIARIAS Y SUS CONDICIONES PAISAJISTICAS.

No es objeto específico de este proyecto, ni el desarrollar nuevas estrategias en la ocupación del territorio, ni cuestionar aquéllas que en su momento llevaron a clasificar el suelo del modo que aún en la actualidad está.

No obstante, sí lo es la ordenación pormenorizada del Sector ya clasificado, y en ese sentido se plantea el máximo respeto posible por las preexistencias dentro y en el entorno del mismo, intentando la máxima integración posible con dicho entorno y sus infraestructuras.

Con este proyecto se hace posible que se puedan ubicar nuevas industrias que contribuyan al desarrollo y al impulso económico de la población, objetivo que subyace siempre en las clasificaciones de suelo de cualquier planeamiento general.

En el punto 1 de ésta Memoria Justificativa, Acreditación de la solución propuesta, ya se ha justificado la conveniencia de la ampliación del sector, y como se mejora la estrategia de evolución urbana y las conexiones con el entorno inmediato.

3. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA.

Ya ha sido descrita y justificada anteriormente, en el apartado 1 de esta Memoria Justificativa: "Alternativas ponderadas y acreditación de la solución propuesta", por lo que nos remitimos a dicho punto.

4. DEFINICION, COMPUTO Y JUSTIFICACION DE LOS ESTANDARES URBANISTICOS Y ELEMENTOS PROPIOS DE LA RED SECUNDARIA.

Para el cumplimiento de los estándares propios de la red secundaria u ordenación pormenorizada, se incluirá también el suelo dotacional público que se declara de ordenación estructural en el Documento de Homologación, puesto que, según se indica en el Art.2 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, a la vez que lo estructuran con otras partes del territorio, son de utilidad para la organización interna.

El Sector tiene una superficie de 124.059,77 m², siendo la superficie computable 110.263,16 m², los cuales se estructuran del siguiente modo:

ZONA VERDE	11.030,39 m ²
EQUIPAMIENTO	2.128,73 m ²
RV + AV	30.946,24 m ²
SUELO EDIFICABLE	66.157,80 m ²
TOTAL	110.263,16 m ²

Los estándares mínimos aplicables para la redacción de planes parciales industriales se establecían en el Art.14 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. Se concretaban en un 40% mínimo de la superficie computable del Sector, con destino dotacional público, incluyendo un 10% de la superficie computable para zona verde pública.

Al encontrarse no obstante en vigor y ser de aplicación los estándares del Reglamento de Ordenación y Gestión territorial y Urbanística, se concretan en un 10% de la superficie computable como Zona Verde, estableciéndose asimismo los viales con los nuevos anchos mínimos reglamentarios como ya se ha explicado, así como estableciendo los nuevos estándares de aparcamiento.

La superficie computable del Sector se obtiene deduciendo de la superficie total los elementos de red primaria de dominio público, es decir, la zona de afección de la Carretera CV-370, así como zona de afección de la Vía Pecuaria. Se obtienen así los 110.263,16 m² de superficie computable. El resto de Red Primaria, en este caso y habida cuenta que la red primaria del Sector es a su vez de utilidad para sus comunicaciones internas, y se ejecuta íntegramente a cargo de los promotores de este Plan, es computable a los efectos del cumplimiento de los estándares mínimos exigibles para la red secundaria.

El cumplimiento de dichos estándares se justifica así:

Zona verde:	Estándar del Reglamento:	11.026,32 m ²
	Superficie en el Plan:	11.030,39 m ²
Total suelos dotacionales:	Estándar del Reglamento:	no existe
	Superficie en el Plan :	2.128,73 m ²
Plazas de aparcamiento ligeras en viario:	Estándar del Reglamento	276 plazas
	En el Plan:	280 plazas

Plazas de aparcamiento pesadas en viario:	Estándar del Reglamento	38 plazas
	En el Plan:	40 plazas

5. DELIMITACION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION PARA DESARROLLO POR ACTUACIONES INTEGRADAS.

Este Plan contempla su desarrollo con una única Unidad de Ejecución, constituida por los 124.059,77 m² del ámbito total del Sector "Peyland".

La LRAU, en su Art.33.6, permite extender el ámbito de las Unidades de Ejecución previstas en los restantes Planes, extendiéndolo a cuantos terrenos sean necesarios para conectarla a las redes de servicios existentes en el momento de programar la Actuación, y a las parcelas que por este motivo se transformen en solares. En este caso, tal y como se ha justificado en el punto correspondiente de esta Memoria, por las características específicas del Sector, del territorio en que está enclavado, y al hecho de existir cercanas a su perímetro, infraestructuras para la accesibilidad a nivel viario (variante de la carretera comarcal de Quart a Domeño), ES CONVENIENTE y parece procedente su ampliación.

6. DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS QUE PUEDEN SER OBJETO DE ORDENACION MEDIANTE ESTUDIOS DE DETALLE.

Podrán redactarse Estudios de Detalle en todo el ámbito del Sector, siempre y cuando abarquen manzanas completas o superficies dotacionales completas.

Tal y como se indica en el Art.26 de la LRAU, 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 precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos por el Plan.

7. anexos.

Justificación del cálculo del aprovechamiento tipo.

Siguiendo las indicaciones del Art.64.2 de la LRAU, "para calcular el aprovechamiento tipo se dividirá el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie de esta, excluida la del terreno dotacional existente ya afectado a su destino".

En este caso, el aprovechamiento objetivo total del sector se obtiene multiplicando la superficie computable por el IEB que establece el Plan General, es decir:

$$110.263,16 \text{ m}^2 \times 0,5 = 55.131,58 \text{ m}^2$$

Considerando a la total superficie del sector como área de reparto según los criterios legales, y no existir terreno dotacional existente ya afectado a su destino, tenemos:

$$\text{Aprovechamiento Tipo: } 55.131,58 \text{ m}^2 / 127.572,34 \text{ m}^2 = 0,4321 \text{ m}^2 / \text{m}^2$$

Justificación de la edificabilidad en parcela neta.

Dividiendo la edificabilidad de techo total del Sector de 55.131,58 m² entre los 66.157,80 m² de parcela neta, supone una edificabilidad en parcela neta de 0,833 m²/m².

8.- FICHA DE PLANEAMIENTO Y DE GESTIÓN.

Denominación	PEYLAND
Clasificación del Suelo	Urbano / Industrial
Uso Dominante	Industrial en Polígono I.
Usos Compatibles	<ul style="list-style-type: none"> - B.1. Vivienda para el propietario, guarda o encargado que no exceda de 150 m² construidos, - B.2. Uso comercial en planta baja o en local independiente. - B.3. Uso hotelero en parcela independiente, bares, cafeterías y restaurantes. - B.4. Centros deportivos, sanitarios y locales de reunión - B.5 Oficinas - B.6. Servicios del automóvil - B.7. Industrias calificadas como MOLESTAS, - B.8. Industrias calificadas de NOCIVAS O INSALUBRES: Ver Normas Urbanísticas - B.9. Industrias calificadas como PELIGROSAS: Ver Normas Urbanísticas
Usos Prohibidos	<ul style="list-style-type: none"> - Industrias calificadas como NOCIVAS O INSALUBRES, según la Normas Urbanísticas - C.2. Industrias calificadas como PELIGROSAS: según la Normas Urbanísticas
Superficie del Sector	124.059,24 m ²
Superficie adscrita	3.512,57 m ² (superficie a incluir en área reparcelable a efectos de su regeneración y cesión)
Superficie Área de Reparto	127.572,34 m ²
Superficie Computable	110.263,16 m ²
Superficie edificable	66.157,80 m ²
Superficie Zona Verde	11.030,39 m ²
Superficie Dotacional	2.128,73 m ²
Superficie RV+ AV	30.946,24 m ²
Superficie Parcela mínima	1.000,00 m ²
Índice Edificabilidad Bruta	0,5 m ² /m ²
Coef. edificabilidad neta	0,833 m ² /m ²
Aprovechamiento tipo	0,4321 m ² /m ²

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Normas Urbanísticas especificadas en el Plan Parcial.

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN

- Según el informe de Conselleria de Cultura de la Directora General de patrimonio cultural valenciano de 22 de Octubre de 2.007, el proyecto de Urbanización contemplará las medidas y el tratamiento requeridos por el Plan de Intervención Arqueológico, que será objeto de revisión y aprobación por la Conselleria correspondiente.
- En el futuro, cuando la nueva variante CV-370, esté realizada, el acceso al Sector será únicamente desde la rotonda del oeste hacia el acceso que se dispondrá en la carretera en donde en estos momentos existe una rotonda partida. En el futuro será suprimido el acceso actual, desde la CV-370 a través del enlace junto a la vía del tren.
- Con carácter previo a la licencia de actividad, se comprobará la compatibilidad de las aguas residuales que generen con la EDAR Camp de Turia II. En caso de no resultar compatibles, las industrias deberán contar con un sistema previo de tratamiento de aguas residuales individual apropiado.

El urbanizador responsable del desarrollo urbanístico deberá, bajo su cuenta y riesgo, efectuar las obras para la conexión de las aguas residuales a las infraestructuras públicas, previa solicitud de conexión y abono de las tasas correspondientes.

Previo a la conexión se dispondrá de una arqueta de registro de la tipología que figura en la Ordenanza de Vertido a la Red Municipal de alcantarillado editada por la Entidad de Saneamiento.

Las arquetas de registro serán de libre acceso desde el exterior para la toma de muestras y control de los parámetros de vertido de todas las industrias que se instalen en el sector. Todo esto quedará marcado en la Normativa urbanística.

- El talud existente en el límite sur de la explotación se diseñará, en el anteproyecto de urbanización, con pendientes adecuadas al tipo de terreno y a la vegetación implantada, para garantizar la estabilidad. Se incorporarán medidas de integración ambiental y paisajista.
Los taludes se estabilizarán mediante siembras, que deberán ser por sistema geocelda + hidrosiembra.
La red viaria se proyectará con la pendiente adecuada y con estabilización de taludes, con una afección lateral respecto a la misma de 2m., de forma que garanticen su estabilidad.
Dado que la edificación en parcelas privadas debe estar separada por normativa 6m. desde el linde de la acera, se garantiza que la actuación sobre las mismas no incidirá sobre la estabilidad de los viales.

- No se otorgarán licencias de construcción, ni se iniciarán las obras de urbanización en tanto que no se garantice la disponibilidad de recursos hídricos suficientes por parte de la confederación hidrográfica del Júcar.
- Previa a la concesión de la licencia de construcción se comprobará la compatibilidad de las aguas residuales con las de la EDAR de Camp de Túria II.
- Toda edificación en parcela privada garantizará la estabilidad del suelo respecto a los viales y parcelas colindantes.
- En torno al PORN no se dispondrá vegetación baja y arbustiva y, en su caso, con el estrato arbóreo fuertemente aclarado y podado hasta 2/3 de la altura total de cada pie, tal y como se expresa en la DIA, así como el cumplimiento del Programa de Vigilancia Ambiental exigido.
- La recepción de la Urbanización estará condicionada a la presentación de los certificados de recepción de residuos sólidos inertes por parte de los vertederos o empresas autorizadas para la gestión de este tipo de residuos.

PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL

- Salvo autorización, concreta y expresa, del director de los servicios territoriales de la Conselleria de Territorio y Vivienda, no se encenderá ningún tipo de fuego.
- En ningún caso se fumará mientras se esté manejando material inflamable, explosivos, herramientas o maquinaria de cualquier tipo.
- Se mantendrán los caminos, pistas, fajas cortafuegos o áreas cortafuegos libres de obstáculos que impidan el paso y la maniobra de vehículos, y limpios de residuos o desperdicios.
- En ningún caso se transitará o estacionarán vehículos carentes de sistema de protección en el sistema de escape y catalizador, en zonas de pasto seco o rastrojo dado el riesgo de incendio por contacto.
- No se utilizarán explosivos.
- En cuanto a la utilización de herramientas, maquinaria y equipos se deberán de seguir las siguientes indicaciones:
 1. Los emplazamientos de aparatos de soldadura, grupos electrógenos, motores o equipos fijos eléctricos o de explosión, transformadores eléctricos, éstos últimos siempre y cuando no formen parte de la red general de distribución de energía, así como cualquier otra instalación de similares características, deberá realizarse en una zona desprovista de vegetación con un radio mínimo de 5 metros o, en su caso, rodearse de un cortafuegos perimetral desprovisto de vegetación de una anchura mínima de 5 metros.
 2. La carga de combustible de motosierras, motodesbrozadoras o cualquier otro tipo de maquinaria se realizará sobre terrenos desprovistos de vegetación, evitando derrames en el llenado de los depósitos y no se arrancarán, en el caso de motosierras y motodesbrozadoras, en el lugar en el que se han repostado. Asimismo, únicamente se depositarán las motosierras o motodesbrozadoras en caliente en lugares desprovistos de vegetación.

3. Todos los vehículos y toda la maquinaria autoportante deberán ir equipados con extintores de polvo de 6 kilos o más de carga tipo ABC, norma europea (EN 3-1996).

4. Toda maquinaria autopropulsada dispondrá de matachispas en los tubos de escape.

5. Todos los trabajos que se realicen con aparatos de soldadura, desbrozadoras de cadenas o martillos, equipos de corte (radiales), pulidoras de metal, así como cualquier otro en el que la utilización de herramientas o maquinaria en contacto con metal, roca o terrenos forestales pedregosos pueda producir chispas, y que se realicen en terreno forestal o en su inmediata colindancia, habrán de ser seguidos de cerca por operarios controladores, dotados cada uno de ellos de una mochila extintora de agua cargada, con una capacidad mínima de 14 litros, cuya misión exclusiva será el control del efecto que sobre la vegetación circundante producen las chispas, así como el control de los posibles conatos de incendio que se pudieran producir.

El número de herramientas o máquinas a controlar por cada operario controlador se establecerá en función del tipo de herramienta o maquinaria y del riesgo estacional de incendios, conforme con el siguiente cuadro de mínimos:

Maquinaria a controlar	Factor de riesgo	Del 16 de octubre al 15 de junio	Del 16 de junio al 15 de octubre(*)
Motosierra	1,5	8/1	4/1
Motodesbrozadora	2	6/1	3/1
Desbrozadora de cadenas o martillos	6	2/1	1/1
Equipos de corte, pulidoras, amoladoras y otras herramientas de uso en metales	6	2/1	1/1
Tractor de cadenas o ruedas con cuchilla o palas empujadoras u otra maquinaria similar	3	4/1	2/1
Aparato de soldadura	12	1/1	1/1

(*) En los trabajos que se realicen sobre terrenos silíceos, durante el periodo comprendido entre el 16 de junio y el 15 de octubre, la proporción será en todos los casos de 1/1.

En el caso de utilización simultánea en una misma zona de herramientas o máquinas diferentes, el operario controlador podrá controlarlas simultáneamente siempre que no se superen las proporciones establecidas al aplicar los pesos de los factores de riesgo asignados.

La distancia máxima entre el operario controlador y cada una de las herramientas o máquinas que le sean asignadas para su control será de:

- Del 16 de octubre al 15 de junio: 60 metros en terrenos de nula o escasa pendiente y 30 metros en el resto de los casos.
- Del 16 de junio al 15 de octubre: 30 metros en terrenos de nula o escasa pendiente y 15 metros en el resto de los casos.

Cada uno de los operarios controladores dispondrá, además del extintor

de agua, de una reserva de ésta en cantidad no inferior a 30 litros situada sobre vehículo todo terreno lo más próxima posible al lugar de trabajo.

En aquellas obras o trabajos donde por la maquinaria o herramienta a utilizar sea preceptiva la presencia del operario controlador, y el número de operarios sea igual o superior a seis, incluido el operario controlador, éste último se diferenciará del resto de operarios mediante un chaleco identificativo de color amarillo o naranja, en el que en sitio visible llevará las iniciales O.C.

En aquellas obras o trabajos donde por la maquinaria o herramienta a utilizar sea preceptiva la presencia del operario controlador, éste no abandonará la zona de trabajo hasta que no hayan transcurrido al menos 30 minutos desde la finalización de los trabajos que se realicen con la referida maquinaria o herramienta y dispondrá de un equipo transmisor capaz de comunicar cualquier incidencia, de manera directa o indirecta, al teléfono 112 de emergencias, de la Generalitat.

6. Explotaciones forestales. Además de las normas de seguridad recogidas en el presente pliego, en las zonas en tratamiento selvícola o en explotación forestal se mantendrán limpios de vegetación los parques de clasificación, cargaderos y zonas de carga intermedia y una faja periférica de anchura suficiente en cada caso. Los productos se apilarán en cargaderos, debiendo guardar entre sí las pilas de madera, leñas, corcho, piñas u otros productos forestales una distancia mínima de 10 metros.

7. Suspensión cautelar de los trabajos. Con carácter general, en los días y zonas para los que el nivel de preemergencia ante el riesgo de incendios forestales, que recoge el Plan Especial Frente al Riesgo de Incendios Forestales de la Comunidad Valenciana, establezca el nivel 3 de peligrosidad de incendios, se suspenderán todos los trabajos o actividades que pudiendo entrañar grave riesgo de incendio les sea de aplicación lo regulado en el presente pliego como consecuencia de las herramientas, maquinaria o equipos utilizados para su desarrollo

En Ribarroja del Turia, a Septiembre de 2009.

Fdo.: Vicente Soriano Martí.

NORMAS URBANÍSTICAS

1. USOS ESPECÍFICOS Y TIPOLOGÍA DE EDIFICACION.

Condiciones de uso.

1. Usos autorizados y prohibidos.

A. Uso principal. El uso principal será el industrial, destinado a preparación, transformación y elaboración de productos manufacturados, almacenamiento o montaje de mercancías; talleres y artesanía; así como el resto de usos compatibles contemplados en estas Ordenanzas.

B. Usos autorizados o compatibles.

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 vial indicados en el punto correspondiente de estas Ordenanzas, con un máximo de 1 vivienda por cada instalación industrial o de servicios.

B.2. Uso comercial en planta baja o en local independiente.

B.3. Uso hotelero en parcela independiente, bares, cafeterías y restaurantes.

B.4. Centros deportivos, sanitarios y locales de reunión

B.5 Oficinas

B.6. Servicios del automóvil

B.7. Industrias calificadas como MOLESTAS, siempre y cuando sean aplicadas las debidas medidas correctoras en cuanto a ruidos y residuos.

B.8. Industrias calificadas de NOCIVAS O INSALUBRES:

Por contaminación ambiental atmosférica: Hasta índice 3 inclusive

Por vertidos: Hasta grado 3 inclusive

Por radiaciones ionizantes: Ninguna

B.9. Industrias calificadas como PELIGROSAS:

Por incendios: SÍ

Por sustancias tóxicas: Hasta índice 3 inclusive

Por radiaciones ionizantes: Ninguna

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

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.

NOTA. Los índices del presente apartado están referidos a la regulación contenida en el Decreto 54/1990, de 26 de Marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba el Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, en cumplimiento de lo establecido en el Art.1 de la Ley 3/1989, de 2 de mayo, sobre Actividades Calificadas.

Condiciones estéticas.

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

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

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

– Serán asimismo aplicables las determinaciones sobre condiciones estéticas que el Plan General de Ordenación Urbana de Ribarroja, o legislación de superior rango, establezcan.

1. Cerramientos de parcela.

El cerramiento con otras parcelas consistirá en obra de fábrica continua de un máximo de 2m sobre el plano de rasante del terreno, y

cerramiento calado el resto hasta un máximo de 3,5m en total, pudiendo ser seto vivo.

El cerramiento de fachada será obligatorio realizarlo en cada parcela y consistirá en obra de fábrica continua de un máximo de 1,50 m. sobre el plano de rasante del terreno, y verja, celosía u otro cerramiento calado, el resto hasta un máximo de 3,50 m en total. Se podrá disponer de un seto vivo sin limitaciones de altura y de los accesos que se consideren necesarios.

Condiciones higiénicas y de vertidos.

1. Residuos gaseosos y radiaciones. La capacidad máxima de polvo contenida en los gases y humos emanados por las industrias no excederá de 1,5 gr/m³. Quedan totalmente prohibidas las emanaciones de polvo o gases nocivos o insalubres, así como todo tipo de radiaciones ionizantes.

2. Aguas residuales y su evacuación. Para su vertido a la red se deberán cumplir los siguientes requisitos:

– Los sólidos en suspensión no excederán de 30mg/l.

– La demanda bioquímica de oxígeno será inferior a 10mg, absorbido en 5 días a 20 °C.

– La concentración de NH₄, será inferior a 15mg/l.

– 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 8,5.

– La temperatura del afluente será inferior a 40°C.

– Será obligatoria una poceta de 60x60cm registrable previa el vertido a la red, para control de estas condiciones por los servicios municipales.

– Se comprobará, con carácter previo a la licencia de actividad, la compatibilidad de las aguas residuales que generen las industrias que se instales con la EDAR Camp de Túria II. En caso de no resultar compatibles, las citadas industrias deberán contar con un sistema previo de tratamiento de aguas residuales individual apropiado.

Las arquetas de registro serán de libre acceso desde el exterior para la toma de muestras y control de los parámetros de vertido de todas las industrias que se instalen en el sector. Todo esto quedará marcado en la Normativa urbanística.

3. Ruidos. Se estará a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Ribarroja y al cumplimiento del Anexo II de la Ley 7/2.002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la contaminación acústica, que establece como nivel de recepción externo que no debe superarse para las zonas industriales de 70 dBA en periodo diurno y 60 dBA en horario nocturno.

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

5. Evacuación de Residuos Sólidos. El Ayuntamiento exigirá, previa a la concesión de licencia de actividad, los certificados de recepción de residuos sólidos inertes por parte de los vertederos o empresas autorizadas para la gestión de este tipo de residuos, generados por esta actividad. De la misma forma, este requisito se exigirá al agente urbanizador una vez finalizadas las obras de urbanización.

Condiciones de Seguridad.

Como condiciones de seguridad deberán cumplirse los siguientes requisitos:

1. Hidrantes. Se deberá disponer un hidrante como boca de incendios en la acera al menos cada 200m.

2. Sistemas de control. En aquellas industrias en las que se considere necesario deberán instalarse los sistemas de seguridad que exija la legislación en vigor.

3. 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.

4. Programa de Vigilancia Ambiental.

– Salvo autorización, concreta y expresa, del director de los servicios territoriales de la Conselleria de Territorio y Vivienda, no se encenderá ningún tipo de fuego.

– En ningún caso se fumará mientras se esté manejando material inflamable, explosivos, herramientas o maquinaria de cualquier tipo.

– Se mantendrán los caminos, pistas, fajas cortafuegos o áreas cortafuegos libres de obstáculos que impidan el paso y la maniobra de vehículos, y limpios de residuos o desperdicios.

– En ningún caso se transitará o estacionarán vehículos carentes de sistema de protección en el sistema de escape y catalizador, en zonas de pasto seco o rastrojo dado el riesgo de incendio por contacto.

– No se utilizarán explosivos.

– En cuanto a la utilización de herramientas, maquinaria y equipos se deberán de seguir las siguientes indicaciones:

1. Los emplazamientos de aparatos de soldadura, grupos electrógenos, motores o equipos fijos eléctricos o de explosión, transformadores eléctricos, éstos últimos siempre y cuando no formen parte de la red general de distribución de energía, así como cualquier otra instalación de similares características, deberá realizarse en una zona desprovista de vegetación con un radio mínimo de 5 metros o, en su caso, rodearse de un cortafuegos perimetral desprovisto de vegetación de una anchura mínima de 5 metros.

2. La carga de combustible de motosierras, motodesbrozadoras o cualquier otro tipo de maquinaria se realizará sobre terrenos desprovistos de vegetación, evitando derrames en el llenado de los depósitos y no se arrancarán, en el caso de motosierras y motodesbrozadoras, en el lugar en el que se han repostado. Asimismo, únicamente se depositarán las motosierras o motodesbrozadoras en caliente en lugares desprovistos de vegetación.

3. Todos los vehículos y toda la maquinaria autoportante deberán ir equipados con extintores de polvo de 6 kilos o más de carga tipo ABC, norma europea (EN 3-1996).

4. Toda maquinaria autopropulsada dispondrá de matachispas en los tubos de escape.

5. Todos los trabajos que se realicen con aparatos de soldadura, desbrozadoras de cadenas o martillos, equipos de corte (radiales), pulidoras de metal, así como cualquier otro en el que la utilización de herramientas o maquinaria en contacto con metal, roca o terrenos forestales pedregosos pueda producir chispas, y que se realicen en terreno forestal o en su inmediata colindancia, habrán de ser seguidos de cerca por operarios controladores, dotados cada uno de ellos de una mochila extintora de agua cargada, con una capacidad mínima de 14 litros, cuya misión exclusiva será el control del efecto que sobre la vegetación circundante producen las chispas, así como el control de los posibles conatos de incendio que se pudieran producir.

El número de herramientas o máquinas a controlar por cada operario controlador se establecerá en función del tipo de herramienta o maquinaria y del riesgo estacional de incendios, conforme con el siguiente cuadro de mínimos:

Maquinaria a controlar	Factor de riesgo	Del 16 de octubre al 15 de junio	Del 16 de junio al 15 de octubre(*)
Motosierra	1,5	8/1	4/1
Motodesbrozadora	2	6/1	3/1
Desbrozadora de cadenas o martillos	6	2/1	1/1
Equipos de corte, pulidoras, amoladoras y otras herramientas de uso en metales	6	2/1	1/1
Tractor de cadenas o ruedas con cuchilla o palas empujadoras u otra maquinaria similar	3	4/1	2/1
Aparato de soldadura	12	1/1	1/1

(*) En los trabajos que se realicen sobre terrenos silíceos, durante el periodo comprendido entre el 16 de junio y el 15 de octubre, la proporción será en todos los casos de 1/1.

En el caso de utilización simultánea en una misma zona de herramientas o máquinas diferentes, el operario controlador podrá controlarlas simultáneamente siempre que no se superen las proporciones establecidas al aplicar los pesos de los factores de riesgo asignados.

La distancia máxima entre el operario controlador y cada una de las herramientas o máquinas que le sean asignadas para su control será de:

– Del 16 de octubre al 15 de junio: 60 metros en terrenos de nula o escasa pendiente y 30 metros en el resto de los casos.

– Del 16 de junio al 15 de octubre: 30 metros en terrenos de nula o escasa pendiente y 15 metros en el resto de los casos.

Cada uno de los operarios controladores dispondrá, además del extintor de agua, de una reserva de ésta en cantidad no inferior a 30 litros situada sobre vehículo todo terreno lo más próxima posible al lugar de trabajo.

En aquellas obras o trabajos donde por la maquinaria o herramienta a utilizar sea preceptiva la presencia del operario controlador, y el número de operarios sea igual o superior a seis, incluido el operario controlador, éste último se diferenciará del resto de operarios mediante un chaleco identificativo de color amarillo o naranja, en el que en sitio visible llevará las iniciales O.C.

En aquellas obras o trabajos donde por la maquinaria o herramienta a utilizar sea preceptiva la presencia del operario controlador, éste no abandonará la zona de trabajo hasta que no hayan transcurrido al menos 30 minutos desde la finalización de los trabajos que se realicen con la referida maquinaria o herramienta y dispondrá de un equipo transmisor capaz de comunicar cualquier incidencia, de manera directa o indirecta, al teléfono 112 de emergencias, de la Generalitat.

6. Explotaciones forestales. Además de las normas de seguridad recogidas en el presente pliego, en las zonas en tratamiento selvícola o en explotación forestal se mantendrán limpios de vegetación los parques de clasificación, cargaderos y zonas de carga intermedia y una faja periférica de anchura suficiente en cada caso. Los productos se apilarán en cargaderos, debiendo guardar entre sí las pilas de madera, leñas, corcho, piñas u otros productos forestales una distancia mínima de 10 metros.

7. Suspensión cautelar de los trabajos. Con carácter general, en los días y zonas para los que el nivel de preemergencia ante el riesgo de incendios forestales, que recoge el Plan Especial Frente al Riesgo de Incendios Forestales de la Comunidad Valenciana, establezca el nivel 3 de peligrosidad de incendios, se suspenderán todos los trabajos o actividades que pudiendo entrañar grave riesgo de incendio les sea de aplicación lo regulado en el presente pliego como consecuencia de las herramientas, maquinaria o equipos utilizados para su desarrollo.

APARCAMIENTOS.

Será obligatorio en el interior de todas las parcelas, excepto en las dotacionales, el disponer de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación o fracción, en cumplimiento de los estándares actualmente en vigor. El 2% de dichas plazas serán para usuarios minusválidos, debiendo existir al menos una plaza de estas características.

Para otros usos autorizados, los estándares aplicables serán los siguientes:

- Para usos comerciales o recreativos, 1 plaza por cada 25m² construidos.

- Para uso hostelero, 1 plaza por cada 50m² construidos,

- Para otros usos distintos a los anteriormente regulados, 1 plaza por cada 100m² construidos.

ZONAS VERDES

- Las zonas verdes del Sector ya sean públicas o privadas deberán cumplir los siguientes puntos:

- Las zonas verdes mantendrán aquellos elementos naturales como vegetación original, o cualquier otro elemento conforme a las características ecológicas de la zona.

- Para las plantaciones nuevas se elegirán especies de probada rusticidad en el clima de Ribarroja, cuya futura consolidación en el terreno evite gastos excesivos de agua en su mantenimiento.

- No se utilizarán especies que en ese momento estén declaradamente expuestas a plagas y enfermedades con carácter crónico y como consecuencia de ello puedan ser focos de infección o de uso excesivo de fitosanitarios.

- Las zonas verdes ajardinadas del interior del Sector las especies recomendadas serán las típicamente mediterráneas y que cumplan la Ordenanza municipal de Protección de las zonas verdes.

- No se dispondrá vegetación baja y arbustiva y, en su caso, con el estrato fuertemente aclarado y podado hasta 2/3 de altura total de cada pie, en la zona del sector que limita con zona forestal.

Condiciones DE VOLUMEN.

11. Altura de cornisa y de coronación.

Altura de cornisa de 11m y altura de coronación de 14m.

Sobre esta altura únicamente podrán elevarse elementos singulares, tales como cajas de escalera, cierres volumétricos de cubierta, instalaciones, etc.

Se establece un número máximo de plantas de TRES, salvo regulación excepcional vía estudio de detalle.

12. Edificabilidad máxima y ocupación parcela:

- Parcelas edificables. La edificabilidad máxima neta sobre parcela será de 0,833 m²/m².

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 +0,75m.

Las áreas cubiertas y no cerradas lateralmente, al menos en dos de sus lados, computarán un 50%.

La ocupación máxima en planta será del 85 % de la superficie de la parcela neta.

13. Separación a lindes.

En las edificaciones en parcela industrial, las distancias mínimas a linde de calle y con otras parcelas serán las siguientes:

- A calle. 6 m.

- A otras parcelas. Ninguna. Podrá edificarse a linde de la medianería, aunque para poder abrir ventanas u otros huecos deberá existir un retiro de 3 m.

Dichas distancias se medirán desde el plano del paramento de fachada a los lindes correspondientes.

PARCELACIÓN DE LOS TERRENOS O REGIMEN PARA PARCELARLOS.

14. Parcela mínima edificable.

Superficie mínima de 1.000m² y fachada mínima de 12 m.

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

NORMAS URBANÍSTICAS APLICABLES AL SUELO DOTACIONAL

- La edificabilidad máxima neta sobre parcela será de 1 m²/m².

- La ocupación máxima será del 85 %.

Se podrán construir pistas o canchas destinadas a juegos deportivos sin limitación de ocupación o superficie.

La distancia mínima a lindes, tanto de calle como a parcelas colindantes será de 3m.

La dotación plazas de aparcamiento será de 1 plaza cada 300m² construidos.

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO, CON RELACION A LOS ESTUDIOS DE DETALLE Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

ESTUDIOS DE DETALLE.

Podrán redactarse Estudios de Detalle en todo el ámbito del Sector, siempre y cuando abarquen manzanas completas o superficies dotacionales completas.

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 precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos por el Plan.

Proyectos de urbanización.

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

2. TERMINOLOGÍA Y DEFINICIONES.

Se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Zonas de Ordenación de la Comunidad Valenciana.

En Riba-roja de Túria, a septiembre de 2009.—Vicente Soriano Martí.

2012/6585