



DOCUMENTO DE HOMOLOGACION

DEL SECTOR SUI-2 CASANOVA

RIBA-ROJA DE TÚRIA

texto adaptado al acuerdo comisión territorial urbanismo 27.06.02

INDICE



Página

1. Introducción.....	1
2. Modificaciones del Plan General de Ordenación Urbana.....	2
2.1 Determinaciones actuales del Plan General de Ordenación Urbana relativas al SUNP-NPI2 (Poyo)	2
2.2 Modificaciones que se proponen.....	3
3. Determinaciones con eficacia normativa de la ordenación estructural.....	6
3.1 Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.....	6
3.2 Clasificación del suelo.....	6
3.3 División del territorio en zonas de ordenación urbanística.....	6
3.4 Ordenación del suelo no urbanizable.....	7
3.5 Delimitación de sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial.....	7

3.6 Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal.....	8
3.7 Establecimiento de áreas de reparto y determinación del aprovechamiento tipo correspondiente.....	8
3.8 Expresión de los objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General.....	9
3.9 Ordenación de los centros cívicos	12
3.10 Red primaria de reservas de suelo dotacional público.....	12
Ficha de Planeamiento.....	13
Ficha de Gestión.....	14

4. Documentos gráficos

4.1 Determinaciones gráficas actuales del Plan General

- IH1 Ambito de la Homologación, clasificación y calificación del suelo y delimitación del SUNP-NPI2 PGOU Riba-Roja y NNSS de Loriguilla
- IH2 Clasificación y calificación de suelo y delimitación del SUNP-NPI2 (Poyo) según el Plan General de Ordenación Urbana
- IH3 Sistemas generales según el Plan General de Ordenación Urbana
- IH4 Sistemas generales según el PGOU superpuesto sobre el parcelario actual en el ámbito y entorno de la homologación



4.2 Documentos gráficos de homologación

OH1 Clasificación del suelo según la ordenación estructural

OH2 Calificación del suelo-zona de ordenación urbanística

OH3 Delimitación del sector, unidad de ejecución y área de reparto

OH4 Características del sector SUI-2 (Casanova)

OH5 Red primaria de reservas de suelo dotacional y tratamiento de los bienes de dominio público

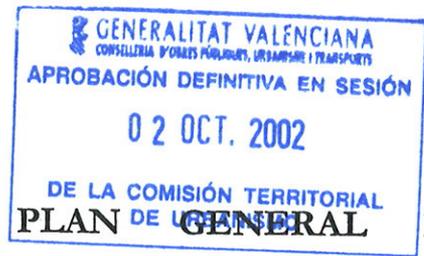




1.- INTRODUCCION

El Plan General de Ordenación Urbana de Riba-Roja de Túria fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de urbanismo de 23 de octubre de 1996. Entre otras determinaciones figura la delimitación de un área de suelo urbanizable no programado de 31'3 Ha., aproximadamente que denomina NPI-2 POYO. La mayor parte de los terrenos afectados pertenecen a la antigua Masía de Casanova por lo que resultaría más apropiado denominar a esta actuación Casanova.

La Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística establece en su Disposición Transitoria Primera que el desarrollo urbanístico de áreas clasificadas como suelo urbanizable no programado requieren de su previa homologación. Así pues, ésa es la razón de elaborar el presente documento que, además, introduce leves modificaciones en las previsiones del Plan General relativas al área NPI-2 POYO (Casanova) de modo que la presente homologación debe calificarse de sectorial y modificativa. Para la elaboración de este Documento de Homologación se han seguido las prescripciones de la Ley Reguladora de Planeamiento y de la Instrucción de Planeamiento 1/1996 aprobada por Orden del Honorable Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.



2.- MODIFICACIONES DEL ORDENACION URBANA

2.1 Determinaciones actuales del Plan General de Ordenación urbana relativas al SUNP-NPI-2 POYO

El Plan General aprobado en 1996 contiene en sus Normas Urbanísticas (B.O.P. n° 117 de 19.05.97) las siguientes prescripciones:

DENOMINACION	S TOTAL	S PARCELA	COEF EDIF	COEF EDIF	EDIF
	M ²	MINIMA M ²	NETA	BRUTA	M ²
NPI 2 POYO	313.744	S/PP >= 1000	S/PP	0'5	156.872

Uso dominante	Industrial en Polígono II
Usos prohibidos	

Las bases del concurso deberán exigir como condición indispensable para el desarrollo del área la resolución de las comunicaciones con los polígonos industriales colindantes salvando en al menos dos puntos la barrera que supone el trazado ferroviario, pudiendo admitirse tanto soluciones de paso elevado como enterrado.

En cuanto a las determinaciones gráficas del plan General, éstas se contienen en los planos IH-1 e IH-3 del presente documento, en los que se grafía los límites del área NPI-2 así como los sistemas generales existentes en su entorno y en el interior del área.



2.2 Modificaciones que se proponen

2.2.1 Denominación

La denominación que el Plan General otorga a esta área SUNPI-2 Poyo no se ajusta a las previsiones legales (el suelo es urbanizable) ni a la realidad física (el barranco de El Poyo transcurre mucho más al Sur). Por ello se considera que su denominación debe ser SUI-2 CASANOVA por tratarse de suelo urbanizable industrial que se ubica en los terrenos de la antigua masía Casanova.

2.2.2 Relativas a la superficie y edificabilidad

El Plan General considera que el Sector tiene una superficie de 313.744 m² y le otorga una edificabilidad total de 156.872 m²t lo que significa un coeficiente de edificabilidad de 0'50 m²t/m²s.



Efectuado el correspondiente levantamiento topográfico (ver plano 2.3 del Documento de Ordenación Pormenorizada), se comprueba que la superficie total del Sector pasa a ser de 310.486'52 m², esto es, disminuye en algo más de 3.200 m² (apenas el 1% de la superficie considerada en el Plan General).

Asimismo, y en la misma proporción, disminuye la edificabilidad total en 1.600 m² t hasta quedar en 155.243'26 m² t.

2.2.3 Relativas a la ubicación de la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR)

El Plan General destina una parcela de 7.200 m² para la implantación de una EDAR que, además de servir al Sector SUI-2 (Casanova), depurará las aguas residuales de los Sectores 12, 13, 15 y Bassa. Dicha parcela se emplaza junto al barranco de El Pozalet estando centrada en relación al Sector (ver plano IH-3). Ello dificulta la ordenación pormenorizada de éste por lo que se propone su traslado al extremo noreste del área a ordenar (ver plano OH-5).

2.2.4 Relativas a la conexión viaria del Sector SUI-2 Casanova con el Sector 13 (SUEP Reva)

El Plan General prescribe que el trazado ferroviario (límite Sur del Sector Casanova) debe salvarse en al menos dos puntos con el fin de comunicar el Sector Casanova con el Sector 13 (SUEP Reva) cuyo límite Norte es la citada vía férrea. Pues bien, ello es de todo punto imposible por cuanto el plan parcial del Sector 13 (su reparcelación hace años que está inscrita en el Registro de la Propiedad) prevé junto a la vía férrea una manzana edificable que impide totalmente que se construya más de un puente (ver planos IH-1 y OH-5). Sólo hay un punto en el que es posible construir un puente y es el que se indica en el plano OH-5. Este puente tiene capacidad para 1.428 vehículos/hora a una velocidad media de 30 km./h. Teniendo en cuenta que conforme al Reglamento de Planeamiento el número de plazas de aparcamiento públicas y privadas no debe ser inferior a 1.601 ello significa que el puente permite la renovación de todo el parque de vehículos del Sector Casanova en apenas 1'12 horas.



3.- DETERMINACIONES CON EFICACIA NORMATIVA DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

3.1 Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.

El objetivo perseguido con la actuación es atender la demanda de suelo industrial que se genera consecuencia de las importantes vías de comunicación existentes en la zona (autovía de Madrid y autovía de circunvalación a Valencia).

Para su ordenación se utilizarán los mismos criterios que para las zonas industriales colindantes.



3.2 Clasificación del suelo

El suelo de este Sector se clasifica como urbanizable. Su desarrollo se halla sometido al régimen de las actuaciones integradas. (ver plano OH-1)

3.3 División del territorio en zonas de ordenación urbanística

Todo el Sector SUI-2 Casanova constituye una única zona de ordenación urbanística en la que se establece como uso dominante el industrial en

Polígono II cuya definición se halla contenida en los artículos 10.2.b y 10.6 de las Normas Urbanísticas del Plan General. Se establece como uso prohibido el residencial en todas sus categorías, salvo el caso de viviendas vinculadas a la edificación industrial y usadas por el guarda o vigilante de la industria (ver plano OH-2)

3.4 Ordenación del suelo urbanizable

En el ámbito del Sector SUI-2 Casanova no existe suelo clasificado como no urbanizable.

3.5 Delimitación de sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial

En el plano OH-3 se contiene la exacta delimitación del Sector SUI-2 Casanova que constituye el ámbito mínimo de planeamiento parcial. La delimitación se ajusta a la prevista en el Plan General y se ha efectuado siguiendo los criterios del artículo 20 de la LRAU y del artículo 17 de su Reglamento de Planeamiento. La superficie total del Sector es de 310.486'52 m².



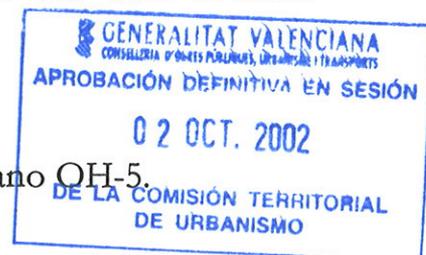
3.6 Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal

El dominio público no municipal que incide en el Sector Casanova es el barranco de El Pozalet que transcurre por el linde norte del Sector y la línea férrea Utiel-Valencia que transcurre por el linde Sur.

En relación al barranco, la ordenación pormenorizada debe respetar la línea de servidumbre de 5'00 metros que impone el artículo 6 de la Ley 29/1985.

En cuanto a la línea férrea, el plan parcial que ordene pormenorizadamente el Sector deberá prever y acomodarse a la línea de edificación que impone el artículo 281.1 y 282 del Real Decreto 1211/1990.

La concreción gráfica de lo expuesto se halla en el plano OH-5.



3.7 Establecimiento de áreas de reparto y determinación del aprovechamiento tipo correspondiente.

Se establece como área de reparto la totalidad del Sector Casanova (ver plano OH-3) de conformidad con las previsiones contenidas en el artículo 109 del Reglamento de Planeamiento. La superficie del área de reparto es de 310.486'52 m². El aprovechamiento objetivo total del área de reparto

es de 155.243'26 m²t. En el ámbito del área de reparto no existe terreno dotacional público existente ya afectado a su destino. Así pues, y de conformidad con el artículo 111.1 del Reglamento de Planeamiento, el aprovechamiento tipo es el cociente resultado de dividir el aprovechamiento objetivo total del Area de Reparto (155.243'26 m²t) entre la superficie de ésta (310.486'52 m²s), esto es, 0'50 m²t/m²s.

3.8 Expresión de los objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General.

3.8.1 Determinaciones de la ordenación estructural relativas a la redacción de Planes Parciales.

A. Función territorial: Creación de un ámbito susceptible de albergar actividades industriales que requieran unas condiciones privilegiadas de acceso a las vías de comunicación de primer orden (autovía de Madrid y autovía de circunvalación a Valencia).

B. Usos globales principales: Uso industrial en Polígono II (art. 10.2.b y 10.6 de las Normas Urbanísticas del PGOU).



C. Usos incompatibles: Uso residencial, excepto el destinado a vivienda del guarda o conserje vinculada a edificación industrial de al menos 1.000 m².

D. Tipologías: Edificación aislada en parcela

E. Edificabilidad bruta: La edificabilidad bruta total máxima del Sector es de 155.243'26 m² t.



F. Necesidad de implantar una determinada dotación dentro del Sector: Dada la proximidad del Sector al barranco de El Pozalet, debe preverse el emplazamiento de una estación depuradora de aguas residuales (EDAR) que dé servicio a los Sectores 12, 13, 15 y Bassa (NPI-4) además de al propio Sector Casanova. Todos los Sectores citados colaborarán proporcionalmente en el coste de ejecución de la EDAR. La construcción de la EDAR corresponderá al Urbanizador del Sector 13 (SUEP-REVA)

G. Elementos de la Red primaria que se pueden contabilizar como Red secundaria: Ninguno.

H. Normas de obligada observancia respecto al ancho mínimo del viario y exigencias mínimas en materia de implantación de infraestructuras: El ancho mínimo del viario será de 10'00 m. En cuanto a la implantación de



infraestructuras, es de aplicación lo dispuesto en los artículos 14 al 24 del Título IV de las Normas Urbanísticas del Plan General.

3.8.2 Condiciones de conexión e integración de la Actuación Integrada

La conexión de infraestructuras será la siguiente:

A. Red viaria: Conectará con la carretera de Loriguilla y, a través de ésta, con la autovía de Madrid, mediante la red viaria interior del Sector 13 (SUEP-REVA) a la que accederá salvando la línea de ferrocarril Valencia-Utiel con un puente (ver planos 5.5.1 y 5.5.2 del Documento de Ordenación Pormenorizada).

B. Red de saneamiento: La red de saneamiento será separativa. Las pluviales deberán ser canalizadas hasta el barranco de El Pozalet. Las residuales habrán de ser canalizadas hasta la estación depuradora de aguas residuales para su posterior vertido al barranco de El Pozalet previa obtención de las autorizaciones administrativas correspondientes.

C. Red de agua potable: El suministro se realizará a partir de la red que efectúa el suministro a los Sectores 12, 13, 15 y Bassa.

D. Energía eléctrica: El suministro se realizará a partir de las líneas de media tensión que efectúan el suministro a los Sectores 12, 13, 15 y Bassa.

Las condiciones de integración del Sector Casanova (SUI-2) serán las siguientes:

- a.- La programación del Sector Casanova (SUI-2) requiere la previa o simultánea programación del Sector 13 (SUEP-REVA)
- b.- El Sector Casanova (SUI-2) colaborará proporcionalmente en el coste de ejecución de la EDAR y de las redes generales para el suministro de energía eléctrica y de agua potable a los Sectores 12, 13, 15, Bassa y Casanova.



3.9 Ordenación de centros cívicos

No se prevé la existencia de centros cívicos en el Sector Casanova.

3.10 Red primaria de reservas de suelo dotacional público

De conformidad con el artículo 28.2.c) del Reglamento de Planeamiento así como con las previsiones del Plan General que ahora sectorialmente se homologa, se incluye en la Red Primaria de dotaciones públicas la siguiente:

- . Parcela de 7.200 m² junto al barranco de El Pozalet con destino al uso de Infraestructura-servicio urbano (estación depuradora de aguas residuales).

FICHA DE PLANEAMIENTO

SECTOR: SUI-2 CASANOVA

SUPERFICIE: 310.486'52 m²

DELIMITACION GRAFICA: Ver plano OH-3

USOS GLOBALES: Industrial en Polígono II (artículos 10.2.b) y 10.6 Normas Urbanísticas PGOU).

USOS INCOMPATIBLES: Residencial, excepto la vivienda del guarda o conserje vinculada a una edificación industrial de al menos 1.000 m².

TIPOLOGIA: Edificación aislada

EDIFICABILIDAD: 155.243'26 m²t



FICHA DE GESTION

1. **ACTUACION INTEGRADA:** CASANOVA

2. **SUPERFICIE:** 310.486'52 m²

3. **DELIMITACION GRAFICA:**

A) DE LA UNIDAD DE EJECUCION: Ver plano OH-3

B) DEL AREA DE REPARTO: Ver plano OH-3

4. **APROVECHAMIENTO TIPO:** 0'50 m²t/m²s

5. **CONDICIONES DE INTEGRACION:**

A) La programación del Sector Casanova requiere la previa o simultánea programación del Sector 13 (SUEP-REVA)

B) El Sector Casanova (SUI-2) colaborará proporcionalmente en el coste de ejecución de la EDAR y de las redes generales para el suministro de energía eléctrica y de agua potable a los Sectores 12, 13, 15, Bassa y Casanova.





6. CONDICIONES DE CONEXIÓN:

A) Red viaria: Conectará con la carretera de Loriguilla y, a través de ésta, con la autovía de Madrid, mediante la red viaria interior del Sector 13 (SUEP-REVA) a la que accederá salvando la línea de ferrocarril Valencia-Utiel con un puente.

B) Red de saneamiento: La red de saneamiento será separativa. Las pluviales deberán ser canalizadas hasta el barranco de El Pozolet. Las residuales habrán de ser canalizadas hasta la estación depuradora de aguas residuales para su posterior vertido al barranco de El Pozolet previa obtención de las autorizaciones administrativas correspondientes.

C) Red de agua potable: El suministro se realizará a partir de la red que efectúa el abastecimiento a los Sectores 12, 13, 15 y Bassa.

D) Energía eléctrica: El suministro se realizará a partir de las líneas de media tensión que alimentan a los Sectores 12, 13, 15 y Bassa.

Riba-Roja de Túria, marzo de 2002



Juan José Esteban Garrido



Antoni Vivó Gisbert