

EXPTE.: 2004.0711 EG/gn
PE Y HOMO 2ª FASE PARQUE LOGÍSTICO
RIBA-ROJA DE TÚRIA
Servicio Territorial de Planificación
y Ordenación Territorial
Sección de Planeamiento
ACUERDO

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 20 de diciembre de 2004, adoptó el siguiente **ACUERDO**:

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

ANTECEDENTES DE HECHO

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

En fecha 2 de julio de 2004 el Director General de Transportes de la CIT resuelve desestimar las alegaciones presentadas y aprobar provisionalmente el expediente de referencia.

SEGUNDO. El proyecto consta de Memoria Informativa, Memoria Justificativa, Planos de Información, Planos de Ordenación, fichas y Estudio de Impacto Ambiental.

TERCERO. El objeto del proyecto es la formalización del instrumento urbanístico adecuado que posibilite el cambio de la clasificación vigente del suelo, pasando de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbanizable, permitiendo la implantación de empresas y actividades ligadas al sector del transporte y la logística. El objeto del documento es determinar, también, la pertinente definición de los elementos correspondientes a la ordenación estructural asociada al nuevo sector definido.

La presente actuación que supone la Fase II del Parque Logístico consta de 690.516 m² de los cuales 675.728 m² pertenecen al término de Riba-Roja de Túria y 14.788 m² a Loriguilla. La superficie computable del sector a efectos de edificabilidad resulta de 677.543 m².

La modificación propuesta cambia la clasificación actual de suelo no urbanizable a la clasificación de suelo urbanizable, situándose la totalidad del área en el ámbito definido por el P.E. de Delimitación Área de Reserva.

El documento define los límites del sector y del área de reparto, su aprovechamiento tipo y la red primaria o estructural adscrita al citado sector.

No se han diferenciado distintas zonas de ordenación urbana, dejando esta diferenciación, si cabe, para la posterior ordenación pormenorizada.

La actuación define un único sector correspondiente con la totalidad del ámbito de actuación.

En los planos se recogen las zonas de servidumbre determinadas por las diferentes legislaciones sectoriales:

1. En el ámbito de las carreteras se expresa, además de la franja de servidumbre, la banda de afección del By-Pass.

2. En el ámbito de la afección aeroportuaria, se recoge la planta y cotas de afección establecidas por la planificación de una segunda pista en el aeropuerto de Manises.

3. En lo que se refiere a la vía pecuaria Cordel de Aragón, se propone un desvío y reposición, con una anchura mínima de 15 m por la banda verde que se desarrolla de norte a sur en el borde este del área. La conexión entre la Vereda de Carasols y el nuevo trazado del Cordel de Aragón mantendrá y mejorará la funcionalidad de ambas vías.

4. Se define la banda de edificación prohibida paralela a la línea Catadau-L'Eliana de Red Eléctrica de España.

Respecto a la Red Primaria Existente propuesta, no se contempla la ejecución de accesos exteriores adscritos al sector. La conexión del sector con la red viaria existente se plantea a través del acceso al polígono industrial El Oliveral y de su red viaria interna.

La estructura viaria interna del sector se apoya en ejes de dirección N-S y O-E respectivamente, formando una gran cuadrícula que podría extenderse, según los mismos ejes, más allá del ámbito de actuación.

En cuanto a la Red Primaria de Zonas Verdes, en esta Fase II se distribuyen dos grandes cordones que delimitan el sector por el este y el oeste, cumpliendo una función de barrera verde y suavizando el impacto visual. Se establece una franja verde de norte a sur a lo largo de todo el borde este del sector, de superficie de 51.532 m². Se establece una segunda franja verde paralela al By Pass, y comprendida entre el límite del dominio público de esta infraestructura y la banda verde establecida para el área de suelo dotacional público (I Fase del Parque Logístico), cuyo ancho medio de franja es de 38 m y la superficie total es de 54.770 m².

En base al art. 2 del anexo al Reglamento de Planeamiento, la red primaria interna será computable como red secundaria a los efectos del cumplimiento de los estándares aplicables para la redacción de planes de ordenación pormenorizada. Análogamente, la zona verde primaria podrá computar como red secundaria a efectos de dotaciones.

El acceso en esta II Fase se realiza mediante la conexión proyectada para la urbanización del área de suelo dotacional (I Fase), en fase de construcción.

La red viaria primaria definida contempla la posible conexión con un nuevo acceso al Polígono El Oliveral y al propio Parque Logístico.

Los usos globales a localizar en el ámbito de actuación son los de uso dominante de industria y almacén relacionados directa o indirectamente con el sector del transporte y la logística y el de aparcamientos al aire libre para uso público o privado. Los usos compatibles son los de asistencia y reparación de vehículos automóviles o maquinaria auxiliar; actividades destinadas al estacionamiento, mantenimiento, reparación, limpieza, guarda, almacenaje y manipulación de contenedores; actividades comerciales y terciarias no calificadas y aquellas calificadas que no se consideren incompatibles; oficinas vinculadas al resto de usos permitidos; uso hotelero y de servicios de restauración; uso deportivo; usos dotacionales socioculturales, administrativo, sanitario, de comunicación, infraestructuras y servicios urbanos; aparcamientos destinados al uso dominante; y oficinas destinadas al uso dominante. Como uso incompatible se establece el residencial y el resto de usos no vinculados directamente con el sector del transporte y de la logística.

CUARTO.- Durante la tramitación del expediente se solicitaron informes a

- La Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento.
- Dirección General de Patrimonio de la Conselleria de Cultura.
- Conselleria de Territori i Habitatge.
- Confederación Hidrográfica del Júcar.
- AENA y Dirección General de Aviación Civil.

Durante la tramitación se remitió el expediente a los dos municipios afectados, a efectos de que se expusiera al público en las dependencias municipales, y se emitiera dictamen municipal, no habiéndose pronunciado ninguno de los dos municipios consultados.

En fecha 15 de octubre de 2004 se solicita informe a la División de Carreteras de la Dirección General de Obras Públicas y al S.T. de Medio Ambiente (Vías pecuarias). Asimismo, con idéntica fecha, se comunica a la Dirección General de Transportes que deberá incorporar al proyecto estudio acústico.

La Dirección General de Patrimonio, en escrito presentado el 27 de abril de 2004, señala que no se pronuncia sobre el Plan Especial por no disponer del informe de sus Servicios Técnicos en relación con el patrimonio arqueológico.

La Dirección General de Aviación Civil, en escrito de 21 de mayo indica que deben respetarse las servidumbres aeronáuticas, y que para la construcción de dichas zonas será necesaria su autorización. En el mismo sentido se pronuncia AENA, también de 21 de mayo, apuntando que el documento de Plan Especial establezca el requerimiento de autorización de la Dirección General de Aviación Civil para construir en zona de servidumbre aeronáutica.

En este sentido, en fecha 4 de octubre de 2004, tiene entrada informe de la D.G. de Aviación Civil relativo al P.P. de la "II Fase Parque Logístico", emitido en sentido desfavorable

El IVVSA, presenta el 13 de mayo de 2004 una alegación cuestionando la forma y tramitación del documento y solicitando su archivo.

QUINTO.- En fecha 19 de octubre de 2004, tiene entrada escrito de la D.G. de Transportes en el que se informa que se está realizando estudio acústico, estando previsto incorporar al proyecto de urbanización las medidas que resulten pertinentes.

SEXTO.- En fecha 19 de octubre de 2004 es remitido por la D.G. de Transportes resolución del Comisario de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Júcar por la que se autoriza a la D.G. de Transportes para la construcción del colector de aguas pluviales procedentes del Parque Logístico en zona de policía, margen izquierda de la Rambla del Poyo, y vertido de dichas aguas a esta última, debiendo quedar terminadas las obras en el plazo

máximo de doce meses a partir de la notificación de dicha autorización (09/02/04).

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

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

NOVENO. Durante la sesión de la Comisión Informativa de 22 de octubre de 2004, el representante del Ministerio de Fomento aporta copia de informe desfavorable, de carácter vinculante, de fecha 20 de octubre de 2004, dirigido a la D.G. de Transportes, en el que se hace constar lo siguiente:

La actuación urbanística proyectada se sitúa dentro de la vigente zona de protección de 500 metros a ambos lados de la A-7 E-15 (según escritos del Ingeniero Jefe de esta Demarcación de fecha 20 de junio de 1994 y 17 de diciembre de 2002). Por parte de esta Demarcación está en fase de redacción el Estudio Informativo EI-4-V-33 "Circunvalación Exterior de Valencia".

Por todo lo anteriormente expuesto y hasta que el citado estudio informativo esté finalizado y se pueda comprobar que la actuación urbanística solicitada no afecta al mismo, este Servicio emite informe desfavorable.

Por otra parte, por parte de los representantes de la Oficina del Plan de Carreteras de la Conselleria d'Infraestructures i Transport y del Ministerio de Fomento, se indica, a título de recomendación, que el acceso a la II Fase previsto debería ejecutarse de modo simultáneo a la actuación.

DÉCIMO. En fecha 2 de noviembre de 2004 tiene entrada (fax) en el S.T. de Planificación y Ordenación Territorial informe de la Jefe del Servicio de Planificación de la D.G. de Transportes de fecha idem en el que se pone de manifiesto lo siguiente:

Primero.- En cuanto al desarrollo correspondiente al área situada en la franja de 500 m junto al bypass, se señala que la implantación en dicho ámbito de los usos previstos en el Plan Parcial se subordinará a las previsiones del Ministerio de Fomento en relación con la actuación de nueva autovía de circunvalación de Valencia.

Segundo.- En lo que se refiere al acceso previsto al Parque Logístico, cabe señalar que su proyecto constructivo está en estos momentos en redacción, habiendo sido aprobado el 29 de octubre de 2004 el correspondiente proyecto básico. La ejecución de dicho acceso se prevé que comience en 2005-2006, lo que permitirá simultanear su entrada en servicio con la progresiva localización de empresas en el Parque.

En fecha 17 de noviembre de 2004 es remitida copia de este informe de la D.G. de Transportes a la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento y a la Oficina del Plan de Carreteras de la Conselleria d'Infraestructures i Transport.

UNDÉCIMO. En fecha 10 de noviembre de 2004 tiene entrada la preceptiva Declaración de Impacto Ambiental, emitida en fecha 28 de octubre de 2004, por el Director General de Gestión del Medio Natural y estimada aceptable, con una serie de condicionantes, destacando por sus efectos urbanísticos los siguientes:

- Se establece una reserva a favor del órgano competente en materia de inundabilidad en relación con la solución propuesta para la recogida y vertido de las aguas pluviales a la balsa proyectada, y su posterior bombeo a la rambla del Poyo, y la necesidad o no de redactar un estudio de inundabilidad de zona.

- Se establece la necesaria reserva a favor de los criterios adicionales de carácter técnico y consideraciones de idoneidad del proyecto evaluado por la Comisión Territorial de Urbanismo, en relación a las infraestructuras necesarias (abastecimiento de agua potable, red de saneamiento de aguas residuales y de pluviales, residuos, energía y transporte).
- Se deberá aportar ante la Comisión Territorial de Urbanismo información acerca de la estación depuradora que tratará las aguas residuales, acreditando la capacidad de la misma.
- La zona verde proyectada al oeste y al este del parque deberá hacerse extensiva al límite norte del mismo, para que actúe como zona de transición entre el parque logístico y los terrenos adyacentes, donde hay una pequeña zona residencial.
- Respecto a los restos arqueológicos o elementos merecedores de protección que pudieren aparecer en la zona, se estará a los criterios que la Conselleria de Cultura establezca en el marco de sus funciones y competencia en la Comisión Territorial de Urbanismo.
- Las modificaciones al trazado de las vías pecuarias afectadas deberán ser informadas y autorizadas por la D.G. de Gestión del Medio Natural, con anterioridad a la aprobación del plan parcial.

DUODÉCIMO. En fecha 18 de noviembre de 2004 tiene entrada documentación remitida por el Servicio de Planificación de la D.G. de Transportes consistente en Anexo en el que se asumen los condicionantes y observaciones planteados en la citada Declaración de Impacto Ambiental. De dicho informe cabe destacar lo siguiente:

- Las balsas de tormenta actualmente en ejecución resuelven el drenaje de todo el ámbito, calificado como no inundable en el PATRICOVA. El vertido a la Rambla del Poyo ha sido autorizado por la Confederación Hidrográfica del Júcar.

- El posterior Plan parcial, así como los documentos de ordenación que lo desarrollan quedarán sujetos a la incorporación, en caso de haberla, de criterios adicionales en lo relativo a las infraestructuras necesarias para la actuación urbanística proyectada.
- Será el Plan parcial el documento que establezca la necesidad o no de una estación depuradora para el tratamiento de aguas residuales y la reserva de suelo correspondiente. El caudal diario medio estimado es de 800m³/día y la superficie necesaria para la depuradora unos 2.000 m². El desarrollo de la ordenación pormenorizada deberá tener en cuenta la disponibilidad de terrenos para una nueva depuradora y el Proyecto de urbanización deberá justificar su dimensión, diseño y explotación.
- El Plan parcial deberá recoger en su ordenación la zona verde del límite norte y posteriormente, en el Proyecto de urbanización, se diseñará dicha zona con las mismas características que en la fase I.
- Respecto a los posibles yacimientos, no se establecen medidas preventivas concretas. Se deberá realizar una vigilancia arqueológica a pie de obra. El arqueólogo encargado de la misma realizará los informes pertinentes, y en caso de aparición de indicios de restos arqueológicos se paralizará la obra y se informará a la Conselleria de Cultura.
- La modificación del trazado de las vías pecuarias se realizará de forma consensuada con la D.G. de Gestión de Medio Natural.

DECIMO-TERCERO. La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 13 de diciembre de 2004, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en el art. 23 del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Respecto a las alegaciones presentadas, por el Director General de Transportes se ha informado lo siguiente:

Primero. La D.G. de Patrimonio de la no se ha pronunciado sobre la compatibilidad de la ordenación propuesta con las exigencias derivadas de la protección del patrimonio cultural, no planteando ninguna modificación al documento sometido a información pública.

Segundo. En lo que se refiere a los escritos de la D.G. de Aviación Civil del M. de Fomento, y de AENA relativos a la necesidad de autorización del M. de Fomento para la construcción en zona de servidumbre aeronáutica, cabe señalar que el P.E. que se tramita tiene por objeto fundamental la asignación de usos, no definiendo la ordenación pormenorizada del ámbito, que será objeto del correspondiente P.P., a tramitar con carácter previo a su desarrollo, siendo en este último documento en el que se deberán incorporar las condiciones a la edificación en las zonas de servidumbre aeronáutica legalmente establecidas.

Tercero. En lo que respecta a la alegación presentada por el IVVSA se indica:

- a) En relación a la necesidad de que el P.E. sea asimilable al de un P.P., se señala que el P.E. tramitado tiene como objeto la reclasificación y ordenación de los usos a desarrollar en un ámbito del P.E. de Reserva, siendo su documentación la correspondiente a los P.E. En cuanto a la ordenación del ámbito, quedará concretada mediante el correspondiente P.P. que deberá tramitarse previo al desarrollo de la actuación.

En lo que se refiere a la ausencia de diferenciación de zonas de ordenación de usos, todo el ámbito tiene como único uso previsto el derivado de las actividades vinculadas a la logística del transporte.

- b) En relación con la competencia para promover P.E., es ésta la figura recogida en el art. 37 LRAU, en relación con el art. 42.2 de esa ley.
- c) En relación con la actuación del IVVSA en el procedimiento expropiatorio, se estará a lo dispuesto en el Decreto 199/2004, por el que se aprueba el

Estatuto del Ente Gestor de la Red de Transporte de la Generalitat Valenciana.

SEGUNDO. Se han presentado escritos de alegaciones por parte del Ayuntamiento de Aldaia en fechas 20/08/04, 07/09/04 y 08/10/04, que se refieren a cuestiones relativas a la afección a la inundabilidad de Aldaia por el incremento de escorrentía que supondrá la urbanización de la zona, así como al proyecto de encauzamiento del barranco del Pozalet (que afectaría a parte del ámbito del Parque Logístico). El escrito propone que se condicione el desarrollo de la urbanización del Parque Logístico a la previa ejecución de las obras de Defensa Integral contra avenidas de la Rambla del Poyo proyectadas o estudiadas por la Confederación Hidrográfica del Júcar.

La citada autorización de la CHJ, emitida en fecha 29 de enero de 2004, contempla la solución para las aguas pluviales procedentes del Parque Logístico, mediante la construcción del colector en la margen izquierda de la Rambla.

TERCERO. Los Planes Especiales de Ordenación de Usos están expresamente regulados en el artículo 86.D del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Cabe hacer las siguientes consideraciones puntuales:

En relación a la vía pecuaria Cordel de Aragón, respecto a la que se propone su desvío y reposición, con anchura mínima de 15 m, y respecto a la conexión entre la Vereda de Carasols y el nuevo trazado del Cordel de Aragón, deberá estarse a lo que disponga la Dirección General de Gestión del Medio Natural.

Respecto a la Red Primaria de Zonas Verdes, deberá cumplirse la condición recogida en la Declaración de Impacto Ambiental.

En base al art. 2 del anexo al Reglamento de Planeamiento, la red primaria interna será computable como red secundaria a los efectos del cumplimiento de los estándares aplicables para la redacción de planes de

CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE

RIBA ROJA DE TURIA.- PE y HOMO 2ª Fase "Parque Logístico"

Expte.20040711 EGT/gn

ordenación pormenorizada. Análogamente, la zona verde primaria podrá computar como red secundaria a efectos de dotaciones.

CUARTO. La tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en los artículos 38, 42 y 43 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

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

QUINTO. Por lo que respecta a la futura ordenación pormenorizada, se indica que el posterior instrumento de desarrollo que la defina deberá evaluar la necesidad y, en su caso, mejor ubicación de una planta depuradora de las aguas residuales generadas.

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

SÉPTIMO. Deberá estarse a las condiciones que puedan establecerse en la misma, especialmente en lo referente al Programa de Vigilancia Ambiental, que debe recoger el tipo de controles a realizar sobre la calidad de las aguas pluviales vertidas a la balsa receptora y bombeadas a la rambla del Poyo, por estar incluida la actuación en el ámbito del PORN de la cuenca hidrográfica de la Albufera.

OCTAVO. Por otra parte, también se observan los siguientes condicionantes:

- La entidad gestora encargada del suministro de agua deberá certificar la existencia de recursos hídricos en cantidad y calidad suficientes con el fin de garantizar el consumo estimado, en función

de la actividad que se pretende realizar y la instalación de hidrantes contra incendios.

- La entidad gestora de la EDAR debe certificar que la capacidad de la misma puede admitir el volumen de agua residual generado en el sector.
- El posterior Plan Parcial deberá incorporar las previsiones de estudio acústico contempladas en la legislación vigente en materia de contaminación acústica, así como las servidumbres aeroportuarias recogidas en el reciente Plan Especial Aeroportuario, tal como indica el informe emitido por la D.G. de Aviación Civil de fecha 23 de septiembre de 2004.

NOVENO. El Conseller de Territorio y Vivienda es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de Planes Especiales promovidos por administraciones no municipales, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39, por remisión de los artículos 54 y 55.1, de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con el artículo 6 del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo, en su sesión el 20 de diciembre de 2004, **ACUERDA: INFORMAR FAVORABLEMENTE el Plan Especial Modificativo con expediente de Homologación 2ª Fase Parque Logístico de Riba-Roja de Túria**, con las **condiciones** que han quedado recogidas en el cuerpo del informe y que derivan fundamentalmente de la Declaración de Impacto Ambiental, de la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento y de la D.G. de Aviación Civil, que deberán incorporarse al posterior Plan Parcial, y **ELEVAR** el expediente AL CONSELLER DE TERRITORI I VIVIENDA para su **APROBACIÓN DEFINITIVA**, CONDICIONANDO LA APROBACIÓN DEL POSTERIOR PLAN PARCIAL II Fase "Parque Logístico" en los términos municipales de Riba-Roja de Túria y Loriguilla a que se justifiquen los siguientes puntos:

- informe favorable y autorización de la D.G. de Gestión del Medio Natural respecto a las modificaciones al trazado de las dos vías pecuarias.

- Certificación de la entidad gestora encargada del suministro de agua sobre la existencia de recursos hídricos en cantidad y calidad suficientes.

- Certificación de la entidad gestora de la EDAR acerca de la capacidad de la misma para admitir el volumen de agua residual generado en el sector.

- Incorporación de las condiciones indicadas en los informes de la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento (zona de protección de 500 metros) y de la D.G. de Aviación Civil.

- Pese a no estar afectada la actuación por el PATRICOVA, Estudio de inundabilidad de la zona en relación a la solución propuesta para la recogida y vertido de las aguas pluviales a la balsa proyectada.

Valencia, a 20 de diciembre de 2004
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN
TERRITORIAL DE URBANISMO



Álvaro Aleixandre Ortí.