

AJUNTAMENT DE RIBA-ROJA DE TÚRIA

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS, Nº 21 DEL PLAN GENERAL, Y DE DIVERSOS PLANES PARCIALES



INDICE DEL DOCUMENTO

1. OBJETO Y ANTECEDENTES.	2
2. NORMATIVA EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.	4
A. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN EL SUELO URBANO INDUSTRIAL EN EL PLAN GENERAL Y EN LOS PLANES PARCIALES DE USO INDUSTRIAL.	4
CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN EN EL SUELO INDUSTRIAL.	5
B. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN EL SUELO URBANO Y EN LOS PLANES PARCIALES DE USO RESIDENCIAL EXTENSIVO.	7
C. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y DE SEPARACIÓN A LINDEROS EN EL SECTOR URBANIZABLE RESIDENCIAL EXTENSIVO MAS D'ESCOTO.	8
3. PROBLEMAS DE LA ORDENACIÓN VIGENTE.	9
4. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.	11
A. MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL Y DE DIVERSOS PLANES PARCIALES DE USO INDUSTRIAL	11
CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN EN EL SUELO INDUSTRIAL.	13
B. MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL Y DE DIVERSOS PLANES PARCIALES DE SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL EXTENSIVO, .	15
C. MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR NPR-5 MAS D'ESCOTO.	16
ANEXO 1	17
MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	17
ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA.	17
1. OBJETO DE LA EVALUACIÓN ECONÓMICA.	18
2. CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN.	19
3. REPERCUSIÓN DE LA ACTUACIÓN EN LA HACIENDA PÚBLICA Y EN EL SUELO DESTINADO A LOS USOS PRODUCTIVOS.	19
4. CONDICIONES DE VIABILIDAD ECONÓMICA.	19
ANEXO 2	20
OTROS INFORMES	20

1. OBJETO Y ANTECEDENTES.

La presente Modificación puntual de las Normas Urbanísticas de carácter pormenorizado del Plan General y de diversos sectores de suelo urbanizable se redacta con el fin de adaptar el contenido de los artículos a las necesidades actuales, una vez constatados ciertos problemas derivados de la ordenación vigente durante el periodo transcurrido desde la aprobación del planeamiento hasta el momento actual, referidos a los siguientes aspectos:

A. Modificación de los artículos XIII-53 Y XIII-54 de las Normas urbanísticas del Plan General, relativos a las condiciones de edificación del suelo urbano industrial (Oliveral) y los artículos XIII-58 a XIII-62 referidos a la UE GAS-2, así como a la conveniencia de uniformizar esta regulación en los diversos sectores de uso industrial del municipio.

Consecuentemente se modifican del mismo modo diversos artículos que regulan los mismos aspectos en los planes parciales del suelo urbanizable industrial que a continuación se relacionan:

1. Plan Parcial Industrial del sector 7 Entrevias, , suelo urbanizable en ejecución de su plan, con aprobación previa de 22/05/1993 (B.O.P.) 16/12/1992 (C.T.U.).
2. Plan Parcial Industrial del sector 12 Poyo de Reva, suelo urbanizable en ejecución de su plan, con aprobación previa de 21/01/1992 (B.O.P.) 25/09/1991 (C.T.U.).
3. Plan Parcial Industrial del sector 13 Reva, suelo urbanizable en ejecución de su plan, con aprobación previa de 13/01/1992 (B.O.P.) 30/10/1991 (C.T.U.).
4. Plan Parcial Industrial del sector 14 Mas del Oliveral , suelo urbanizable en ejecución de su plan, con aprobación previa de 11/01/1991 (B.O.P.) 27/09/1990 (C.T.U.).
5. Plan Parcial Industrial del sector PI6 Peyland, con aprobación de fecha 10/03/2012 (B.O.P.) 28/10/2011 (C.T.U.)
6. Plan Parcial Industrial del sector NPI-1 Mas de San Antonio, con aprobación de fecha 05/02/2003 (D.O.G.V.) 30/04/2002 (C.T.U.)
7. Plan Parcial Industrial del sector NPI-3 By Pass , con aprobación de fecha 07/03/2000 (B.O.P.) 21/12/1999 (C.T.U.)
8. Plan Parcial Industrial del sector NPI-4 Bassa, con aprobación de fecha 01/03/2002 (D.O.G.V.) 16/11/2001 (C.T.U.)
9. Plan Parcial Industrial del sector Masia de Baló, con aprobación de fecha 07/04/2005 (D.O.G.V.) 27/02/2004 (C.T.U.)
10. Plan Parcial Industrial del sector Masía San Rafael, con aprobación de fecha 13/10/2011 (B.O.P.) 23/02/2011 (C.T.U.)
11. Plan Parcial Industrial del sector NPI-2 Casanova, con aprobación de fecha 05/02/2003 (D.O.G.V.) 02/10/2002 (C.T.U.)
12. Plan Parcial Segunda Fase Parque Logístico. Con aprobación de fecha 16/01/2006 (D.O.G.V.) 03/11/2005 (CONSELL)

B. Modificación de los artículos XIII-25 a XII-28, XIII-33 Y XIII-34 de las Normas urbanísticas del Plan General, referidos al vallado de parcelas en el suelo urbano residencial extensivo así como a la conveniencia de uniformizar esta regulación en los diversos sectores de uso residencial extensivo del municipio. Estos artículos regulan la ordenación del la zona d ordenación “Residencia Extensivo Segunda Residencia”, así como los sectores de suelo urbanizable Monte Alcedo, Entrenaranjos, Santa Rosa, El Clot, Pou d’Escoto, Valencia la Vella, Els Pous y Llobatera.

Consecuentemente se modifican del mismo modo diversos artículos relativos a los mismos aspectos en los planes parciales del suelo urbanizable residencial extensivo que a continuación se relacionan:

1. Plan Parcial del Sector residencial El Molinet.
2. Plan Parcial del Sector residencial Gallipont.
3. Plan Parcial del Sector residencial La Mallà.
4. Plan Parcial del Sector residencial Mas d’Escoto
5. Plan Parcial del Sector residencial Reva.
6. Plan Parcial del Sector Residencial Mas de Traver.

C. Modificación de las condiciones de edificabilidad y de separación a linderos en el sector urbanizable residencial extensivo Mas d’Escoto.

Las modificaciones propuestas se justifican en la conveniencia de adaptar algunos aspectos puntuales de la regulación de las normas del planeamiento vigente a las necesidades constatadas durante los últimos años. En este periodo la construcción de edificios en el suelo industrial ha sido muy importante y es previsible la dinamización de las actividades empresariales durante los próximos años, de acuerdo con los objetivos de la acción urbanística municipal y la funcionalidad asignada al municipio por el planeamiento territorial. La Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana incide en el papel del suelo industrial del municipio como nodo de actividad económica (actividades industriales, terciarias y logísticas) de una amplia área geográfica de escala metropolitana. Por esta razón se considera conveniente la adopción de algunas medidas que faciliten la realización de estos proyectos y la adaptación a las condiciones de implantación y funcionamiento de las instalaciones empresariales, de acuerdo con las necesidades manifestadas por sus usuarios y que se refieren a los siguientes aspectos: altura de cornisa, instalaciones en las zonas de retranqueo, altillos, parcelas mancomunadas, cerramientos de parcela e instalaciones de publicidad.

Complementariamente se plantea una serie de leves reforma que afectan al suelo urbanizable residencial extensivo, con la finalidad de aclarar o corregir algunas disfunciones apreciadas durante el periodo de vigencia del planeamiento actual. Las modificaciones se refieren a los cerramientos de parcela en el conjunto de los sectores y a la compatibilidad de los tipos unifamiliares en el sector Mas d'Escoto.

Las modificaciones propuestas no afectan a otro tipo de contenidos del planeamiento municipal ni suponen ningún cambio en la ordenación estructural del suelo.

2. NORMATIVA EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.

A. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN EL SUELO URBANO INDUSTRIAL EN EL PLAN GENERAL Y EN LOS PLANES PARCIALES DE USO INDUSTRIAL.

Altura de cornisa.

La altura máxima de cornisa de los edificios es variable en el suelo urbano industrial o en los diferentes sectores, con un mínimo de 10 metros en el sector Mas de San Antonio, 11 metros en el suelo urbano y en los sectores Peyland, Masía de Baló y Casanova, 14 metros como una cifra más frecuente en los sectores By Pass, Bassa y Masia San Rafael y altura libre en el sector Entrevias.

Por encima de la altura de cornisa los distintos planes parciales establecen también una regulación heterogénea, tolerando según los casos, la existencia de los equipos de proceso de fabricación exteriores a las naves, tales como bombas, tanque, torres de refrigeración, chimeneas, etc.. o los elementos propios de las instalaciones del edificio: tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc...

Por otra parte es también heterogénea la altura máxima permitida, libre en algunos casos o con elevaciones de 1, 2 o 3 metros por encima de la altura de cornisa en otros sectores.

Instalaciones en la zona de retranqueo.

En general no se regula directamente la posibilidad de instalaciones en las zonas de retranqueo de las parcelas. En el sector Mas de San Antonio se permite la ocupación de los espacios libres de edificación por instalaciones como transformadores, depósitos de gases o fluidos, equipos de presión, etc.

Altillos y entreplantas.

Se regula la construcción de altillos o entreplantas en el suelo urbano y en los sectores Masía de Baló y Casanova, mientras no se alude a estos espacios en el resto de sectores.

Edificaciones y viales privados en parcela mancomunada.

Estos aspectos solamente aparecen tratados en los planes parciales de los sectores industriales Reva y Masía San Rafael, mediante la redacción de Estudios de Detalle. El sector Parque logístico 2ª Fase incluye una regulación específica de la edificación en parcelas mancomunadas que puede servir de referencia para el resto de los sectores industriales.

Cerramientos de parcela.

Las condiciones de los cerramientos de parcela son variadas en los diferentes sectores industriales, con una altura máxima oscilante entre 2 y 3,5 metros, distinguiendo en general entre un basamento macizo y una zona superior calada o vegetal. En varios sectores no se regulan las características de los cerramientos de parcela.

Instalaciones de publicidad.

La regulación de las instalaciones publicitarias es prácticamente inexistente en la mayoría de las zonas y sectores de suelo industrial. En el caso de la zona de ordenación de suelo urbano industrial "El Oliveral" se remite (artículo XIII.59 apartado 5) al régimen general de vallas publicitarias:

"5. Toldos, muestras y vallas publicitarias: Según régimen general de las presentes normas".

Sin embargo el régimen general establecido e el artículo XI.20 .”Limitaciones a la publicidad exterior”, no incluye ninguna disposición que pueda ser aplicable a esta zona.

Esta misma situación se repite en los sectores de suelo urbanizable industrial, cuyos planes parciales no regulan este aspecto. Los únicos planes parciales que incluyen este aspecto en sus normas son:

Plan Parcial del Sector Mas de San Antonio que establece en el apartado 3 del artículo 1.3:

“Publicidad. Queda prohibido todo tipo de carteles o panelados publicitarios en cualquier lugar de la parcela, del edificio fabril o de los vallados. No se entienden como carteles publicitarios los rótulos identificativos de la actividad y sus instalaciones”.

Planes parciales de los sectores Poyo de Reva (Artículo 57) y artículo 44 Mas de l’Oliveral (artículo 44) que establecen que los rótulo deben ajustarse a un correcto diseño en cuanto a sus colores y composición y utilizar materiales inalterables.

CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN EN EL SUELO INDUSTRIAL.

En el Cuadro de la página siguiente se incluyen los valores de los principales parámetros de edificación en los sectores del suelo industrial en la ordenación del Plan General y los Planes Parciales vigentes, referidos a los siguientes aspectos:

Parcela mínima. Superficie en m²s.

Fachada mínima. Longitud en m.

Edificabilidad. Índice de edificabilidad neta en m²c/m²s.

Ocupación. En % de la superficie de parcela.

Retranqueo frontal. En m.

Retranqueos laterales. En m.

Altura cornisa para el uso industrial. En m.

Nº plantas para el uso industrial. En m.

Aparcamientos: En plazas/m²c.

Cerramientos de parcela. Altura en m.

SECTOR	Parcela mínima	Fachada mínima	Edificabilidad	Ocupación	Retranqueo frontal	Retranqueo lateral	Altura cornisa Industrial	Nº plantas Industrial	Aparcam.	Cerramientos de parcela
EL OLIVERAL	1.000 m2	20 m	1	/	10 m	5 m	11 m	3	1/100 m2	-
SECTOR 13 / 12	2.000 m2	30 m	0,71	70 %	10 m	6 m	12 m/14 m	/	1/100 m2	1 m de obra y hasta 3,5m calado
NPI3 BY PASS	1.000 m2	14 m	0,7	85 %	5 m	0 o 3m	14 m/16 m	4	1/150 m2	2 m de obra y hasta 3,5m calado
CASANOVA	1.000 m2	20 m	0,83	/	5 m	0 m	11 m	3	1/150 m2	-
NPI 1 MASIA SAN ANTONIO DE POYO	2000 m2	30 m	0,836	70 %	5 m	5 m	10 m/13 m	libre	1/150 m2	1 m de obra y hasta 3 m calado
MASÍA DE BALÓ	1000 m2	20 m	0,8	/	10 m	5 m	11 m	3	1/150m2	-
ENTREVIES	1.000 m2	20 m	0,9	70 %	0 m	3 m	LIBRE	/	1/100 m2	1 m de obra y hasta 3,5m calado
SECTOR 14	2500 m2	/	0,75372	80 %	10 m / 16m carga	5 m	25 m	8	/	-
NPI4 BASSA	1.000 m2	14 m	0,83	85 %	10 m	0 m	14m/16 m	/	1/150 m2	2 m de obra y hasta 3,5m calado

B. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN EL SUELO URBANO Y EN LOS PLANES PARCIALES DE USO RESIDENCIAL EXTENSIVO.

Cerramientos de parcela.

La regulación de los cerramientos de parcela es heterogénea en los diversos sectores:

En la zona de suelo urbano Residencial Extensivo Segunda Residencia (art.XIII.32 apartado 6) se regulan los cerramientos de parcela recayentes a vía pública para los que se establece una altura máxima de 80 cm para el cuerpo opaco, permitiendo prolongarlo mediante elementos calados o vegetales hasta una altura máxima de 3 metros. No se regulan las condiciones del resto de cerramientos recayentes a otras parcelas.

En el Plan Parcial del sector Gallipont (art. 6) los cerramientos macizos pueden tener una altura de 1 metro, continuando hasta un máximo de 2,5 metros con elementos calados o vegetales, tanto para los frentes avía pública como para los lindes laterales y traseros.

En los sectores El Molinet y La Mallá (art. 14) para las alineaciones a vía pública se establecen las mismas alturas anteriores, 1 m. opaco, hasta 2,5 m. calado o vegetal, mientras para el resto de los linderos la altura total es libre.

Por último en el sector Mas d'Escoto solamente se regula el cerramiento de la alineación a vial (art. 21), con unas dimensiones diferentes a las anteriores, 1,5 m. opaco, hasta 3 m. calado o vegetal, sin contemplar el resto de linderos.

C. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y DE SEPARACIÓN A LINDEROS EN EL SECTOR URBANIZABLE RESIDENCIAL EXTENSIVO MAS D'ESCOTO.

Retiros y retranqueos:

El retiro obligatorio a vial será de 3 metros y los retiros laterales y traseros serán de 2 metros.

Tipología y Edificabilidad.

En el artículo 19 se señala que los tipos edificatorios permitidos serán los de viviendas unifamiliares aisladas, adosadas y pareadas, mientras en el apartado 5 del artículo 20 se define el índice de edificabilidad para cada uno de los tipos permitidos:

Edificación aislada: máxima neta sobre parcela 0,64 m²/m²s.

Edificación adosada: máxima neta sobre parcela 0,78 m²/m²s

Construcciones auxiliares:

Las construcción auxiliares (paellers, piscinas, pistas deportivas) pueden adosarse a los lindes laterales y traseros cuando formen parte de un proyecto conjunto de viviendas.

3. PROBLEMAS DE LA ORDENACIÓN VIGENTE.

La experiencia acumulada en la gestión del planeamiento municipal en el periodo transcurrido desde la aprobación del Plan General en 1997 y los numerosos planes parciales de desarrollo en los sectores industriales y residenciales aprobados hasta el año 2011 ha permitido constatar la existencia de ciertos problemas en la ordenación urbanística que afectan a determinaciones menores de las normas urbanísticas del planeamiento vigente y que se incluyen en el ámbito de la ordenación pormenorizada del suelo, sin afectar a la ordenación estructural.

A. Por una parte se han manifestado una serie de necesidades en las zonas y sectores de uso industrial, justificadas en gran parte por la necesidad de adaptación de las actividades implantadas a los cambios tecnológicos y los nuevos procesos productivos y logísticos. Como se ha indicado anteriormente la construcción de edificios en el suelo industrial ha sido muy importante en los últimos años y es previsible la intensificación de las actividades empresariales en el futuro inmediato, de acuerdo con los objetivos de la acción urbanística municipal y la funcionalidad asignada al municipio por el planeamiento territorial. En esta situación el marco definido por un planeamiento que ya tiene más de veinte años de antigüedad necesita ciertos ajustes en aspectos que afectan a la altura de las edificaciones permitidas, a las condiciones de vallado de parcelas, a las nuevas instalaciones en los edificios o a los soportes publicitarios.

En algunos casos los cambios normativos reflejan aspectos que ya se han producido en la práctica de las edificaciones y actividades existentes, y que en ocasiones han exigido interpretar aspectos que no estaban claramente definidos en la ordenación vigente, por lo que se intenta clarificar el régimen aplicable estableciendo de modo unívoco la viabilidad de las actuaciones. En esta situación encontramos aspectos como las edificaciones de almacenamiento mecanizado que superan la altura de cornisa establecida con carácter general, las construcciones auxiliares como casetas de control de acceso, las construcciones auxiliares, las instalaciones alojadas en las zonas de retranqueo, las galerías y plataformas de infraestructura o los cerramientos de parcelas, entre otros.

En lo referente a la altura de cornisa la heterogeneidad de las regulaciones es un factor de confusión, poco comprensible si se tiene en cuenta que no parecen existir razones que justifiquen la diferencia de criterios, tanto en la determinación de la altura como en cuanto a las edificaciones e instalaciones permitidas por encima de la cornisa. Además se están produciendo solicitudes de actividades que demandan mayores alturas, derivadas de nuevos procesos productivos o logísticos, que se considera conveniente atender.

Se intenta dar respuesta de este modo a una serie de peticiones expresas de diversos propietarios y a las consultas formuladas con carácter general por la Asociación Empresarial de Polígonos de Riba-roja. Una parte importante de las consultas manifiestan los graves problemas de adaptación de las nuevas actividades en las parcelas ya edificadas anteriormente, en las que se necesita plantear modificaciones materiales y de uso para adaptarlas a los nuevos requerimientos funcionales y a los cambios en las regulaciones administrativas.

Complementariamente se hace patente la conveniencia de uniformizar la normativa urbanística en los diversos sectores, a fin de acercarse a la definición de un marco estable y homogéneo para el conjunto del suelo industrial, teniendo en cuenta que este suelo se encuentra totalmente fragmentado en unas quince zonas y sectores diferentes, cada uno de las cuales presenta una ordenación urbanística con diferencias en cuanto a su estructura, organización, terminología y contenido. Este es el caso de la regulación de las edificaciones y espacios libres en parcelas mancomunadas, que se encuentra regulado en el sector Parque Logístico, pero no en el resto de los sectores, por lo que se propone extender la norma al conjunto del suelo industrial.

B. Una situación semejante, aunque de menor calado, se da en el suelo residencial extensivo, constituido por diversos sectores de vivienda unifamiliar de baja densidad, en los que se propone modificar la altura de los cerramientos de parcela. Se tiene en cuenta la conveniencia de incrementar la diversidad de actividades en los sectores residenciales, en las que ya resulta compatible el uso comercial, y la presencia de iniciativas para compatibilizar el uso de vivienda con pequeñas empresas de servicios. Por otra parte este uso no se incluye entre los usos prohibidos en algunos de los planes parciales actualmente vigentes.

C. Finalmente en sector Mas d'Escoto se propone flexibilizar el régimen de tipos permitidos, admitiendo la posibilidad de edificar viviendas adosadas y aisladas en todas las manzanas, sin modificar la edificabilidad total ni la de cada una de las manzanas del sector. Asimismo se permite situar piscinas en las zonas de retranqueo, al no originar edificaciones en altura. Como en los otros casos se responde de este modo a peticiones de los propietarios, que no se consideran lesivas para la ordenación.

Las modificaciones propuestas no afectan a otro tipo de contenidos del planeamiento municipal ni suponen ningún cambio en la ordenación estructural del suelo.

4. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

El contenido de la Modificación de las normas urbanísticas del Plan General y de diversos planes parciales es el que se contiene en los cuatro apartados siguientes, identificados con las letras A a D:

A. MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL Y DE DIVERSOS PLANES PARCIALES DE USO INDUSTRIAL

Comprende la Modificación de la ordenación pormenorizada del suelo industrial, tanto en el suelo urbano como en los sectores de suelo urbanizable industrial con planeamiento parcial aprobado, estableciendo en las normas urbanísticas un régimen homogéneo en cuanto a algunas condiciones de edificabilidad y estéticas, sin alterar la edificabilidad ni el aprovechamiento del Plan General, con la finalidad de uniformizar esta regulación en los siguientes sectores de uso industrial del municipio.

1. Suelo urbano en la zona de ordenación Industrial, artículos XIII-53 y XIII-54 de las Normas Urbanísticas (Oliveral) y artículos XIII-58 a XIII-62 (UE GAS-2)
2. Plan Parcial Industrial del sector 7 Entrevias.
3. Plan Parcial Industrial del sector 12 Poyo de Reva.
4. Plan Parcial Industrial del sector 13 Reva.
5. Plan Parcial Industrial del sector 14 Mas del Oliveral.
6. Plan Parcial Industrial del sector PI6 Peyland.
7. Plan Parcial Industrial del sector NPI-1 Mas de San Antonio.
8. Plan Parcial Industrial del sector NPI-3 By Pass .
9. Plan Parcial Industrial del sector NPI-4 Bassa,
10. Plan Parcial Industrial del sector Masia de Baló.
11. Plan Parcial Industrial del sector Masía San Rafael.
12. Plan Parcial Industrial del sector Casanova.
13. Plan Parcial Industrial del sector Segunda Fase Parque Logístico.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

Altura de cornisa.

1. Como norma general la altura máxima de cornisa de los edificios será de 14 metros, excepto en los sectores cuyo planeamiento parcial establezca una altura mayor. La altura máxima de cornisa podrá superarse por los elementos de la instalación que requieran más altura en función de sus características concretas.
2. En los casos en que justificadamente, a causa de las características específicas de los procesos de producción industrial, logística o de almacenaje se requiriese, se admitirán construcciones con una altura superior, sin que en ningún caso pueda superarse una altura de cornisa de 25 metros, ni incrementarse la edificabilidad máxima permitida. En estos casos se exigirá un retranqueo en todos los lindes de las edificaciones superior al establecido en h metros, siendo h la mitad del incremento de la altura del edificio respecto a la altura máxima de cornisa fijada por el planeamiento con carácter general.
3. La altura máxima de las edificaciones será de 3,5 metros sobre la altura de cornisa.

Instalaciones en la zona de retranqueo.

1. En las zonas de retranqueo o espacio existente entre la edificación y la alineación a vial o a otras parcelas, siempre que esté justificado por las características del proceso industrial, podrán situarse los equipos de proceso de fabricación exteriores a las naves, tales como bombas, tanques, torres de refrigeración, chimeneas, silos, elementos propios de las instalaciones del edificio, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, aljibes, grupo contra incendios, grupos electrógenos, centros de transformación eléctrica, instalaciones de publicidad o marquesinas de cubrición de aparcamientos.

Las referidas instalaciones no podrán invadir las zonas de acceso ni los recorridos de evacuación.

El Ayuntamiento podrá exigir la implantación de medidas complementarias de mimetización para favorecer la reducción del impacto visual de las instalaciones en el entorno.

En el caso de que las nuevas instalaciones puedan suponer una ampliación del proceso productivo en el establecimiento, se podrá supeditar la concesión de la licencia de obras a la aprobación del oportuno instrumento de intervención ambiental.

2. Estos elementos no consumen edificabilidad y deben cumplir con los requerimientos de situación y distancias determinados por la legislación sectorial de aplicación.

Se permite también la instalación en este espacio de casetas de control de acceso con una superficie máxima de 20 m², construidas preferentemente con tecnologías desmontables.

3. En el caso de instalarse muelles de carga deberá garantizarse que se dispone de espacio suficiente en el interior de la parcela para permitir que los trabajos de carga y descarga se realicen sin que los vehículos de transporte invadan el vial público.

Altillos y entreplantas.

1. En el caso de destinarse íntegramente la implantación o mantenimiento de instalaciones técnicas de la actividad los altillos o entreplantas podrán tener una altura libre no inferior a de 2 m, sin computar edificabilidad cuando se construyan con sistemas desmontables sin cerramientos.

2. Se admite asimismo la instalación de plataformas desmontables de almacenamiento superpuestas en varios niveles. Cuando se destinen íntegramente al acceso y depósito del material almacenado o al instalación y mantenimiento de servicios técnicos no consumirán edificabilidad.

Edificaciones y viales privados en parcela mancomunada.

1. Podrán realizarse dos o más edificaciones sobre una parcela en régimen de división horizontal, mancomunidad o condominio, siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:

- a) El conjunto de edificaciones cumplirán los parámetros y determinaciones generales y particulares de la parcela conjunta que sirve de soporte a las mismas.
- b) Cada nave o establecimiento susceptible de uso individualizado dispondrá de un punto único y diferenciado de vertido de aguas pluviales y residuales a la red municipal.
- c) Cada nave o establecimiento susceptible de uso individualizado tendrá acceso peatonal y rodado suficiente al vial público o, en caso de no darse esta circunstancia, a vial interior privado.

2. En el caso de disponer viales interiores privados, se deberán cumplir, además, las siguientes condiciones:

- a) El vial interior privado deberá tener una anchura no inferior a 12 metros y permitir la entrada, circulación, giros, acceso a cada nave individual y salida a vial público, para vehículos pesados, sin necesidad de hacer maniobras.
- b) Toda licencia de construcción o autorización de instrumento ambiental estará precedida de la aprobación de un Estudio justificativo que defina las características de los elementos mancomunados (cerramientos de vial público y de lindes, accesos, viales interiores, aparcamiento, arbolado, pavimento, infraestructuras, etc..) número y situación de las naves, cuota de participación en el mantenimiento y otros costes, etc. Dicho Estudio Justificativo podrá ser presentado y tramitado conjuntamente con el Proyecto de Obras o Instrumento Ambiental correspondiente.
- c) La ejecución por los propietarios de los viales interiores y elementos mancomunados será previa o simultánea a la construcción de las naves, condicionándose la concesión de la licencia de actividad a la finalización de las obras de urbanización o acondicionamiento total de la parcela mancomunada.
- d) El estudio justificativo deberá detallar las obligaciones de los propietarios en cuanto al mantenimiento y uso de los viales privados interiores.
- e) Se otorgará servidumbre ilimitada al ayuntamiento para acceso a dichos viales al objeto de la prestación de cualquier servicio público y de la realización de las labores de control, inspección y policía de obras y actividades.

Cerramientos de parcela.

1. Los cerramientos de parcela recayentes a vial o espacio público o situados en el espacio de

retranqueo limitarán su parte maciza a un metro de altura, por encima de la cual sólo podrán situarse elementos calados de tipo malla o celosía, hasta una altura máxima de 3,5 metros, o elementos vegetales. El cerramiento de fachada no se considera obligatorio.

2. El resto de cerramientos tendrán preferentemente las mismas características, aunque podrán admitirse vallados macizos hasta una altura máxima de 2,5 metros.

Instalaciones de publicidad.

1. Se admite la colocación de elementos de señalización, con una altura máxima de 10 metros, referidos exclusivamente a las actividades realizadas en la propia parcela y situados completamente en el interior de la misma.

2. Asimismo se podrá autorizar la instalación de monopostes publicitarios, cuya altura total no podrá ser superior a 20 metros. Cuando se sitúen en el entorno de los tramos urbanos de las carreteras será necesario el informe previo favorable del organismo tutelar de las mismas. No obstante, en estos casos no se autorizará la instalación de estructuras publicitarias con iluminación, letreros luminosos tipo LED o cualquier otro elemento similar que perjudique a la seguridad viaria. El Ayuntamiento podrá redactar una Ordenanza municipal para regular las condiciones de instalación y de funcionamiento de estas instalaciones.

3. En la publicidad visible desde los tramos urbanos de las carreteras no se autorizarán los siguientes tipos de carteles informativos:

- a) Los rótulos cuya distancia a la arista exterior de la explanación sea inferior a vez y media su altura, incluyendo los elementos de soporte.
- b) Los rótulos que por sus características o luminosidad, vistos desde cualquier punto de las calzadas de la carretera, puedan producir deslumbramientos, confusión o distracción a los usuarios de ésta, o sean incompatibles con la seguridad de la circulación vial.
- c) Los rótulos que, pese a informar de la identidad corporativa, puedan soportar mensajes variables que cambien de forma programada.
- d) Los rótulos, anuncios, monopostes o estructuras de sustentación que requieran cimentación y se sitúen por delante de la línea de edificación de la carretera.

Edificaciones adosadas a linde común.

Se podrán adosar edificaciones a un linde común cuando, cumpliendo el resto de parámetros urbanísticos de cada una de las edificaciones, los propietarios autoricen y se obliguen mutuamente a alinearse respecto de dicho linde, haciendo constar dicha circunstancia en el registro de la propiedad.

CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN EN EL SUELO INDUSTRIAL.

En el Cuadro de la página siguiente se incluyen los valores resultantes de los principales parámetros de edificación en los sectores del suelo industrial, referidos a los siguientes aspectos:

Parcela mínima. Superficie en m²s.

Fachada mínima. Longitud en m.

Edificabilidad. Índice de edificabilidad neta en m²c/m²s.

Ocupación. En % de la superficie de parcela.

Retranqueo frontal. En m.

Retranqueos laterales. En m.

Altura cornisa para el uso industrial. En m.

Nº plantas para el uso industrial. En m.

Aparcamientos: En plazas/m²c.

Cerramientos de parcela. Altura en m.

SECTOR	Parcela mínima	Fachada mínima	Edificabilidad	Ocupación	Retranqueo frontal	Retranqueo lateral	Altura cornisa Industrial	Nº plantas Industrial	Aparcam.	Cerramientos de parcela
EL OLIVERAL	1.000 m ²	20 m	1	/	10 m	5 m	14 m	3	1/100 m ²	1 m de obra y hasta 3,5m calado
SECTOR 13 / 12	2.000 m ²	30 m	0,71	70 %	10 m	6 m	14 m	/	1/100 m ²	1 m de obra y hasta 3,5m calado
NPI3 BY PASS	1.000 m ²	14 m	0,7	85 %	5 m	0 o 3m	14 m	4	1/150 m ²	1 m de obra y hasta 3,5m calado
CASANOVA	1.000 m ²	20 m	0,83	/	5 m	0 m	14 m	3	1/150 m ²	1 m de obra y hasta 3,5m calado
NPI 1 MASIA SAN ANTONIO DE POYO	2000 m ²	30 m	0,836	70 %	5 m	5 m	14 m	libre	1/150 m ²	1 m de obra y hasta 3,5m calado
MASÍA DE BALÓ	1000 m ²	20 m	0,8	/	10 m	5 m	14 m	3	1/150m ²	1 m de obra y hasta 3,5m calado
ENTREVIES	1.000 m ²	20 m	0,9	70 %	0 m	3 m	LIBRE	/	1/100 m ²	1 m de obra y hasta 3,5m calado
SECTOR 14	2500 m ²	/	0,75372	80 %	10 m / 16m carga	5 m	25 m	8	/	1 m de obra y hasta 3,5m calado
NPI4 BASSA	1.000 m ²	14 m	0,83	85 %	10 m	0 m	14 m	/	1/150 m ²	1 m de obra y hasta 3,5m calado

B. MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL Y DE DIVERSOS PLANES PARCIALES DE SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL EXTENSIVO.

Comprende la Modificación de la ordenación pormenorizada del suelo residencial extensivo, tanto en el suelo urbano como en los sectores de suelo urbanizable con planeamiento parcial aprobado, estableciendo en las normas urbanísticas un régimen homogéneo en cuanto a la altura de los cerramientos laterales y traseros de parcela y en cuanto a los usos permitidos, sin alterar la edificabilidad ni el aprovechamiento del Plan General, con la finalidad de uniformizar esta regulación en los siguientes sectores de uso residencial extensivo del municipio:

1. Suelo urbano en la zona de ordenación Residencial Extensivo, Segunda Residencia , artículos XIII-25 a XIII-28 (Viviendas unifamiliares aisladas), XIII-31 y XIII-34 (Segunda residencia) de las Normas Urbanísticas, que incluyen las zonas de ordenación Monte Alcedo, Entrenaranjos, Santa Rosa, El Clot, Pou d'Escoto, Valencia la Vella, Els Pous y Llobatera.
2. Plan Parcial del Sector residencial El Molinet.
3. Plan Parcial del Sector residencial Gallipont.
4. Plan Parcial del Sector residencial La Mallà.
5. Plan Parcial del Sector residencial Mas d'Escoto.
6. Plan Parcial del Sector residencial Reva
7. Plan Parcial del sector residencial Masía de Traver

CONDICIONES DE VOLUMEN

Construcciones auxiliares.

Las construcciones auxiliares se podrán adosar a los lindes medianeros mediante acuerdo con el colindante.

En los sectores residenciales La Mallà y NPR5 Mas d'Escoto las piscinas podrán adosarse a los lindes frontales, laterales y traseros, sin necesidad de acuerdo con el colindante

CONDICIONES ESTÉTICAS

Cerramientos de parcela.

Los cerramientos de parcela recayentes a vial o espacio público, así como los cerramientos medianeros, limitarán su parte maciza a 2 metros de altura, por encima de la cual sólo podrán situarse elementos calados de tipo malla o celosía, hasta una altura máxima de 3 metros, o elementos vegetales.

En el caso de existir desniveles entre parcelas o con viales, la parte maciza, incluida la correspondiente a la contención de tierras, no superará en ningún caso 2,50 metros de altura.

C. MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR NPR-5 MAS D'ESCOTO.

Artículo 19. Tipología de la edificación.

Los tipos edificatorios permitidos serán en todas las manzanas los de viviendas unifamiliares aisladas, adosadas y pareadas.

(Anteriormente: Los tipos edificatorios permitidos serán los de viviendas unifamiliares aisladas, adosadas y pareadas).

Artículo 20. Condiciones de volumen.

4. Retiros y retranqueos:

Mediante acuerdo entre propietarios las edificaciones podrán adosarse ente ellas.

(texto añadido)

5. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima en cada manzana será la indicada en el cuadro del artículo 18 y en los planos de ordenación, independientemente de cual sea la tipología de las viviendas.

(Anteriormente: Edificación aislada: máxima neta sobre parcela 0,64 m²/m²s. Edificación adosada: máxima neta sobre parcela 0,78 m²/m²s).

11. Construcciones auxiliares:

Las piscinas podrán adosarse a los lindes frontales, laterales y traseros.

(texto añadido)

ANEXO 1

**MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA.**

1. OBJETO DE LA EVALUACIÓN ECONÓMICA.

El presente informe forma parte de la documentación de la Modificación puntual de los Normas de ordenación pormenorizada del Plan General de Ontinyent y de diversos planes parciales en el municipio de Riba-roja de Turia. Se refiere a los contenidos de la Memoria de Sostenibilidad Económica y del Estudio de Viabilidad Económica, documentos regulados por la legislación urbanística y que tienen un contenido diferenciado, aunque complementario.

Memoria de Sostenibilidad Económica

La redacción de la Memoria de Sostenibilidad Económica está regulada por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (TRLRDU), que determina las bases generales del régimen del suelo, entre las que se incluyen la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo territorial y urbano.

Esta norma determina que todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán realizar un informe o memoria de sostenibilidad económica cuyo contenido se establece en el apartado 4 del artículo 15 del TRLRDU, "Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano", con el siguiente texto:

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

De este modo la evaluación del impacto en las Haciendas Públicas debe estimar el importe de la inversión y gastos corrientes públicos necesarios para la ejecución y mantenimiento de todas las infraestructuras y equipamientos generados por el planeamiento. En el mismo sentido se estimarán los ingresos públicos que se pudieran derivar de la ejecución de las previsiones de la ordenación urbanística de los terrenos. Tanto para los costes como para los ingresos la memoria debe referirse a los producidos directamente como consecuencia de los cambios introducidos por el documento de Modificación de las Normas del Plan General.

Estudio de Viabilidad Económica.

La redacción del Estudio de Viabilidad Económica está regulada por la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana que en sus artículos 29 y 30 establece que los planes generales estructurales deberán contener un estudio de viabilidad económica que permita garantizar sus previsiones de gestión económica.

De modo general la viabilidad económica está relacionada con el hecho de que los costes derivados de los deberes y cargas asignados a cada actuación (cesiones obligatorias, calidades de ejecución, costes relativos de ejecución de las infraestructuras y servicios), sean equilibrados en relación con los aprovechamientos urbanísticos atribuidos y, por tanto, con los ingresos derivados de dicho aprovechamiento.

El estudio de viabilidad económica debe permitir comprobar cual es el valor final del suelo y, por tanto, si las actuaciones previstas son factibles, en el sentido de garantizar el equilibrio entre cargas y beneficios, de modo que las plusvalías generadas en la transformación urbana sean suficientes para cubrir los gastos de urbanización, la asunción de las cargas y deberes derivados de la actuación y los lógicos beneficios de la inversión realizada. Como para la memoria la evaluación debe referirse en este caso a las consecuencias de los cambios introducidos en el planeamiento vigente por la presente Modificación de las Normas del Plan General.

2. CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN.

La Modificación puntual del Plan General y de diversos planes parciales se redacta con el fin de adaptar el contenido de las normas urbanísticas de los respectivos planes a ciertas necesidades constatadas durante el periodo de vigencia del Plan General. En el caso del suelo de uso industrial se pretende además homogeneizar la regulación de la altura de los edificios y el uso de los espacios no edificadas de la parcela. De modo semejante se regula la altura de vallado en las diversas zonas de suelo residencial extensivo. En todos los casos se trata de modificaciones puntuales, de carácter menor, que no afectan a la ordenación estructural del planeamiento en el municipio.

Las modificaciones en los sectores industriales se refieren aspectos como la altura de cornisa, las instalaciones en la zona de retranqueo, altillos y entreplantas, edificaciones y viales privados en parcela mancomunada, cerramientos de parcela, instalaciones de publicidad y edificaciones adosadas a linde común, sin modificar la superficie, edificabilidad ni el aprovechamiento de las parcelas.

Las modificaciones en los sectores residenciales extensivos se refieren a las construcciones auxiliares, cerramientos de parcela. En el sector Mas d'Escoto se establece la compatibilidad de los diversos tipos de vivienda unifamiliar, los retiros a linderos y la situación de las piscinas.

3. REPERCUSIÓN DE LA ACTUACIÓN EN LA HACIENDA PÚBLICA Y EN EL SUELO DESTINADO A LOS USOS PRODUCTIVOS.

Como se ha indicado anteriormente la Memoria de sostenibilidad económica debe evaluar los costes e ingresos generados para la Hacienda Pública. En este caso los costes derivados de la ejecución y puesta en servicio de las infraestructuras y los servicios públicos resultantes de la Modificación del Plan General no sufren ningún tipo de cambio respecto de las previsiones del planeamiento vigente, por cuanto no se modifica el régimen de usos del suelo, la instalación o mantenimiento de infraestructuras, la realización de obras de urbanización, la construcción obligatoria de equipamientos ni la prestación de servicios públicos. Por tanto no se produce modificación alguna del impacto susceptible de producirse en la hacienda pública.

Por otro lado tampoco se generan modificaciones en lo referente a la suficiencia del suelo destinado a usos productivos, que no sufre modificación. Si que pueden señalarse efectos claramente positivos en cuanto a la adecuación del régimen aplicable a las actividades en el polígono industrial del municipio, que como se ha indicado es una de los más importantes de la Comunidad Valenciana. El objetivo de la Modificación del Plan General es precisamente la adecuación de las condiciones de utilización de las parcelas a las necesidades ampliamente expresadas por los empresarios de los sectores industrial, terciario y logístico, facilitando las posibilidades de modernización de instalaciones y adaptación a nuevos usos, sin modificar en ningún caso la edificabilidad del suelo.

4. CONDICIONES DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

Como para el caso de la sostenibilidad económica, la Modificación propuesta no altera las condiciones de viabilidad derivadas del planeamiento vigente, ya que no se modifica el aprovechamiento ni las condiciones o costes de urbanización derivados del planeamiento actual.

ANEXO 2

OTROS INFORMES

OTROS INFORMES.

Excepto el Estudio de Integración Paisajística, que se presenta en documento aparte, no se redactan otros informes sectoriales sobre aspectos complementarios de la ordenación urbanística, como consecuencia del hecho de que la presente Modificación de las Normas de ordenación pormenorizada del Plan General y diversos planes parciales no introduce cambios referidos al contenido de estos informes respecto al planeamiento vigente. Entre ellos se citan expresamente los siguientes:

Estudio de Inundabilidad.

Estudio acústico.

Estudio de tráfico.

Estudio de movilidad y transporte.

Estudio de disponibilidad de recursos hídricos.

Estudio de patrimonio cultural.

Estudio de vivienda.

21 de enero de 2019

VETGES TU I MEDITERRANIA, S.L.P.
C.I.F. B-46607602
Aparisi y Guijarro, 5
46003 VALENCIA



VETGES TU I MEDITERRÀNIA, S.L.P. arquitectos