

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento correspondiente al PAI MASIA DE SAN ANTONIO, junto con sus planos, fue aprobado provisionalmente por el Pleno de esta Corporación en 4 de junio de 2001 y, según informa el Arquitecto municipal en fecha 28 de febrero de 2002, ha sido rectificado atendiendo a las prescripciones señaladas en el propio acuerdo plenario y posteriormente, en acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 27 de julio de 2001, que dejó en suspenso su aprobación definitiva. El Arquitecto municipal informa, no obstante, que deberá presentarse el expediente correspondiente. En Ribarroja del Turia, a 11 de marzo de 2002. LA SECRETARIA.



**PROGRAMA DE ACT
DEL SECTOR N.P.I.1
RIBARROJA DE TURIA (VALENCIA)**

PROMOTOR : A.I.U. MASIA SAN ANTONIO DE POYO

ARQUITECTOS: JAVIER BONILLA

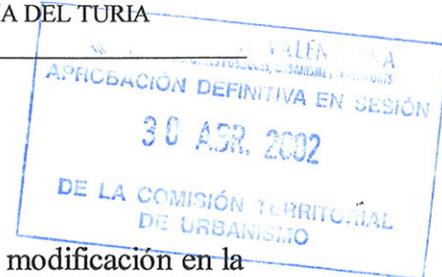
RAFAEL LLACER

GENERALITAT VALENCIANA
CONSSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN
30 MAR. 2002
DE LA COMISIÓN TERRITORIAL
DE URBANISMO

REGISTRE D'ENTRADA
Ajuntament de RIBA-ROJA DE TURIA
- 8 MAR. 2002
N.º

HOMOLOGACION

11 MAR 2002

MEMORIA HOMOLOGACIÓN

El objeto del presente documento es dar sustrato y razón de la modificación en la pretendida reordenación pormenorizada del sector NPI 1, Masía de San Antonio de Poyo, que establece el P.G.O.U. propuesto por la A.I.U. Masía San Antonio de Poyo.

Por tanto, se trata de efectuar la homologación separada de un sector independiente, NPI 1, de planeamiento en el contexto del P.G.O.U. de Riba-roja. Tratándose de una homologación modificativa, puesto que se pretende aprovechar el trámite para modificar ligeramente, y exclusivamente, el emplazamiento de la zona verde pública en el sector.

Según los grafismos diseñados, los espacios libres de uso público prescritos en el Plan General son claramente inconvenientes. Porque, en primera instancia, la zona verde se adosa a la edificación, con lo que se daría la paradoja de no poder abrir puertas y ventanas dado que se accedería a una propiedad pública. Al menos pues habría que conceder las separaciones obligadas del Código Civil. Pero tampoco se adecuan perfectamente a las plantaciones de naranjos ya crecidas que, previo los tratamientos adecuados, constituirán ajardinamientos ya arbolados y en plenitud de uso. En un contexto tradicional, el jardín valenciano contiene tres partes: un jardín afrancesado neoclásico, un bosque de coníferas, oliveras o árboles exóticos y el huerto de naranjos cuyos ejes y andadores lo vinculan al ajardinamiento y a la casa. Como ocurriría en el diseño que aportamos y así sucede en dos jardines de la Masía.

Esta modificación está motivada por el deseo de dotar al edificio de la Masía de San Antonio de Poyo de espacios de reserva que podrán ser verdes privados y otros construibles, que la circunden y posibiliten su uso y disfrute en adecuadas condiciones de privacidad e intimidad. Para ello se ha trasladado la zona verde pública a un segundo anillo en torno a la Masía, tras su propia reserva de jardines. De forma que, todo el suelo verde del sector, tanto público como privado, queda directamente relacionado en previsión de una masa arbórea de mayor entidad, más grande y entroncada con las bases del jardín valenciano preexistente.

No obstante, esta nueva zona verde pública no se ha visto mermada en su superficie, sino todo lo contrario, puesto que mientras el P.G.O.U. de Riba-roja de Turia le asignaba 13.445 m², la nueva propuesta le atribuye 17.413 m², de forma que se cumplen sobradamente los estándares prescritos por el Planeamiento. Es decir, hay un 23% de espacio más que el prescrito por el Plan General.

De esta forma, el sector queda dividido en dos grandes subsectores claramente diferenciados en su uso. De una parte tenemos el área puramente industrial, destinada a la venta y de otra se consigne una zona que aglutina los usos privados y dotacionales públicos, que la propiedad pretende mantener y dotar de usos compatibles con la edificación.

Es obvio pues que se pretende proteger el inmueble de la Masía de los usos industriales mediante la masa arbórea.

FICHA VIGENTE

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE RIBA-ROJA DE TURIA SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

CARACTERÍSTICAS Y DETERMINACIONES BASICAS DE LAS AREAS

IDENTIFICACIÓN:

- 1.- NOMBRE DEL AREA: Masía San Antonio de Poyo. Ventas de Poyo
- 2.- Nº DE SECTOR: Suelo NPI 1
- 3.- SUPERFICIE: 142.220 m2.



REGIMEN URBANÍSTICO:

- 4.- ZONA DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: NPI 1
- 5.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 0,5 m2/m2, según el P.G.O.U. de Ribarroja del Turia
- 6.- NUMERO DE VIVIENDAS MÁXIMO: 0
- 7.- USO PREFERENTE: Industrial
- 8.- USO COMPATIBLES O ALTERNATIVOS: Industriales
- 9.- USOS INCOMPATIBLES (PROHIBIDOS): Residenciales en todas sus categorías, salvo una vivienda por cada 1000 m2. industriales construidos.
- 10.-RESERVA DE DOTACIONES, SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS: La propia de la ley estatal. La Masía se califica como Dotacional privado.
- 11.-CONEXIONES VIARIAS OBLIGATORIAS: Las establecidas en el P.G.O.U.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

- Edificación Industrial: Se ubicará en parcelas aisladas, con las condiciones que determine el Plan Parcial.
- El PAI exigirá y garantizará la ejecución de toda la red viaria interior al ámbito del Plan Parcial.
- Edificabilidad máxima: no superará los 0,836 m2/m2. en toda el área, de edificación neta.
- Tipo de formulación o iniciativa: indistintamente pública o privada, a través de los tramites correspondientes (art. 214 y ss. Del Reglamento de Gestión Urbanística).

FICHA CORREGIDA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE RIBA-ROJA DE TURIA SUELO URBANIZABLE

CARACTERÍSTICAS Y DETERMINACIONES BASICAS DE LAS AREAS

IDENTIFICACIÓN:

- 1.- NOMBRE DEL AREA: Masía San Antonio de Poyo. Ventas de Poyo
- 2.- Nº DE SECTOR: Suelo NPI 1
- 3.- SUPERFICIE: 142.385 m².



REGIMEN URBANÍSTICO:

- 4.- ZONA DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: NPI 1
- 5.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 0,5 m²/m en todos los usos, según el P.G.O.U. de Ribarroja del Turia.
- 6.- NUMERO DE VIVIENDAS MÁXIMO: 0
- 7.- USO PREFERENTE: Industrial
- 8.- USO COMPATIBLES O ALTERNATIVOS: Industriales, Terciarios, Hoteleros, Hosteleros, Sanitarios, Asistenciales, Comerciales.
- 9.- USOS INCOMPATIBLES (PROHIBIDOS): Residencial
- 10.-RESERVA DE DOTACIONES, SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS: Se aplicaran los módulos del Anexo del Reglamento de Planeamiento (art.14) Sección D.R.P.
- 11.-CONEXIONES VIARIAS OBLIGATORIAS: Las establecidas en el P.G.O.U.

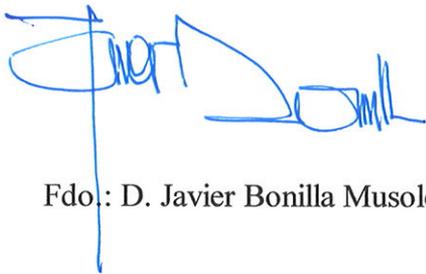
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

- Edificación Industrial: Se ubicará en parcelas aisladas, con las condiciones que determine el Plan Parcial, con igualdad de ordenanzas.
- En el subsector industrial se autoriza el uso Industrial y Terciario (logística, almacén...) en régimen de paridad. Tal y como ocurre en los sectores contiguos.
- En el área de Reserva de la Masía se autorizan usos tales como el Hotelero, Hostelero, Sanitario, Asistencial en cada una de las parcelas en que se subdivide el total de la Reserva con una edificabilidad máxima de 0,5 m²/m².
- El PAI exigirá y garantizará la ejecución de toda la red viaria interior al ámbito del Plan Parcial.
- Edificabilidad máxima: no superará los 0,836 m²/m². en toda el área, de edificación neta.
- Tipo de formulación o iniciativa: indistintamente pública o privada, a través de los tramites correspondientes (art. 214 y ss. Del Reglamento de Gestión Urbanística).

El presente documento incluye Memoria de Homologación, ficha vigente y corregida del Plan General de Ordenación Urbana de Ribarroja del Turia.

Valencia, Febrero de 2002

Los Arquitectos



Fdo.: D. Javier Bonilla Musoles



Fdo.: D. Rafael Llacer Camps

