

*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 visado por el Colegio Oficial de Ribarroja del Turia, a 11 de marzo de 2002. LA SECRETARIA.*

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA (P.A.I.)  
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  
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, URBANISME I TRANSPORTS  
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN  
30 ABR. 2002  
DE LA COMISIÓN TERRITORIAL  
DE URBANISMO

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

**PLAN PARCIAL**

11 MAR 2002

Anexo a la Memoria

Con referencia al PAI de la Masia de San Antonio de Poyo, que desarrolla el Sector nº 1 del Suelo Urbanizable no programado de uso industrial, NPI-1 del Plan General de Ordenación Urbana de Ribarroja, cuya aprobación quedo interrumpida el 27 de Julio de 2001, ha de hacer constar:

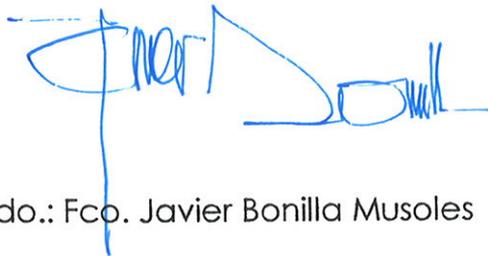
Que los planos definitivos que anexo se envían proceden de la Excma. Diputación Provincial de Valencia.

Que el nudo ha sido confeccionado por nosotros, según las directrices de los técnicos de dicha Entidad.

Que los costos de la construcción de dicho nudo serán soportados por el mismo Sector NPI-1 del P.G.O.U. que afecta a la Masia de san Antonio de poyo.

Valencia, 4 de Marzo de 2002

El Técnico redactor



Fdo.: Fco. Javier Bonilla Musoles



11 MAR 2002

## MEMORIA DEL PLAN PARCIAL



Dado que el P.G.O.U. de Ribarroja deslinda y reconoce la propiedad única y a ella le asigna un sector independiente y completo, el presente plan parcial diseñará y complementará las reservas dotacionales, alineaciones, rasantes, el destino final y la edificabilidad prevista.

Los estándares aplicados responden a los asignados en el Reglamento de Planeamiento para el uso industrial previsto

El desarrollo del planeamiento constituirá una Unidad de Ejecución única, resuelta por el Proyecto de Urbanización correspondiente, que incluimos.

Así mismo el área de reparto coincidirá con el sector completo.

1.- La ordenación estructural nos viene dada por el Planeamiento General. Sus directrices, clasificación, delimitación del sector, áreas de reparto y aprovechamiento nos son conocidas de antemano.. La protección de la masía y su calificación de dotacional privado también es sabida de entrada, como así mismo la zona verde.

Únicamente el presente Programa trata de ajustar la globalidad de la dotación de zona verde, esto es sin modificar la superficie asignada, a una localización más coherente. Cuestión que se suscita en la homologación.

Se trata pues de conseguir la ordenación pormenorizada del sector.

No hay bienes de dominio público no municipal.

El aprovechamiento establecido para los usos será de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> tanto en el suelo dotacional, el industrial, como el suelo de reserva establecido alrededor del inmueble histórico, como edificabilidad bruta y el 0,836 como parámetro neto.

La ordenación pues pasa por crear la red secundaria, de reservas públicas, la parcelación de terrenos, las alineaciones, los usos y sus ordenanzas.

Los estándares a aplicar son los establecidos en el Reglamento, que en nuestro caso se limitarán a red viaria y aparcamientos, equipamiento propio de hostelería, asistencial, hotelero, sanitario etc., que en cualquier caso no será residencial. En el respeto a la preexistencia de la Masía que, en su carácter privado, demanda usos tales como los citados, compatibles con ella.

El uso de la edificación en el área industrial será ese precisamente, aunque se podrá admitir usos terciarios hasta la mitad de esa edificación.

Las zonas verdes se resuelven todas dentro del concepto de jardín (J.L.) cuyas superficies son mayores de 1000 m<sup>2</sup>. y en ellas puede inscribirse un círculo de 25 m. de diámetro, a realizar según las condiciones del art. 35.

**a.- Memoria informativa**



**a.1.- Características del suelo**

El territorio a ordenar comprende una propiedad completa, situada en el término de Ribarroja del Turia. Los límites quedan establecidos por la carretera de las Ventas de Poyo hasta Ribarroja, por el Oeste.

Al Norte se sitúa un barranco y por el Sur el camino a la Masía de la Constancia, con quien limita al este. No cabe pues definición más expresa para un terreno rectangular, liso y plantado de naranjos. Que incluye la Masía, sus dependencias y un jardín histórico.

La topografía, de la que aportamos plano recién levantado, es prácticamente plana. Superficie la parcela 142.385 m<sup>2</sup>.

Oscila entre las cotas de 101,45 m. de altitud y la de 96,68 m. No plantea por tanto condición alguna de índole física al diseño y la ordenación.

Las condiciones climáticas son las propias de la zona, sin que exista algún microclima que varíe las circunstancias generales.

La situación hidrológica, perfectamente integrada en los parámetros locales no tiene otra afección que la Rambla Castellarda, Castellana o de Poyo que corre a unos 500 m. del sector. Constituye en sí misma un drenante pluviométrico.

Geológicamente tampoco existen inconvenientes a la urbanización, ni reparos a cimentaciones habituales. El suelo está constituido por una capa gruesa de arcillas bajo la cual se localizan capas de piedra.

**a.2.- Usos existentes**

Como única condición, la presencia de la Masía es el elemento referente de toda la ordenación.

La única construcción existente es la masía de San Antonio de Poyo, y otras edificaciones contiguas económicas o complementarias. Y el jardín histórico que la complementa. La Masía, datada en 1.768, es obra de evidente espíritu barroco, compuesta por un "eje infinito" que atraviesa y ordena recurrentemente toda la construcción, el ajardinamiento y los viales o paseos. Accesos, patio central o "court d'honneur", cuerpo de habitaciones, donde se sitúa la vivienda, ortogonalmente situado con respecto al eje y el ajardinamiento final, con fuente, cenador y andador de naranjos son sus partes constituyentes más significadas.

Al inicial esquema compositivo se le añadieron o adosaron por el norte sendas naves perpendiculares, formando un patio cerrado más pequeño y la Iglesia. Esta edificación, ya de un claro sentido neoclásico datable bastantes años más tarde, constituye un elemento añadido de menor fortuna.



a.3.- Aprovechamientos potenciales

En sí mismo el aprovechamiento histórico del suelo ha sido el agrícola. Primero como terrenos de secano y por tanto cultivando vid y aceite. Posteriormente desde su transformación en regadío, gracias a los pozos alumbrados y las grandes balsas, se plantaron agrios: Producción que ha subsistido en la última centuria, y que sigue siendo su ocupación principal.

Las actuales circunstancias geopolíticas territoriales han situado a la Masía y su huerto en un lugar estratégico. Vecindad inmediata con la carretera nacional N-III a Madrid, conexión cercanísima con el By-pass de Valencia a través de la Autopista A-7 y, mediante estas infraestructuras, la conexión con la gran vialidad estructurante provincial y nacional.

Por tanto el aprovechamiento futuro pasa por la transformación del suelo agrícola en terrenos aptos para la logística, en su más amplia concepción. Que es lo que la situación actual de las políticas territoriales está demandando.

a.4.- Condiciones institucionales

La existencia del P.G.O.U. de Ribarroja debidamente aprobado, ha resuelto el planeamiento en los niveles primarios fundamentales.

Añadidamente, los sectores colindantes nº 12 y 13 han tramitado sus planeamientos parciales y comenzarán en breve la urbanización. También ha sido aprobada el trazado definitivo de la carretera de ventas de Poyo a Ribarroja, límite oeste del planeamiento.

a.5.- La protección

La calidad de la Masía en todos sus aspectos arquitectónicos, históricos-artísticos y como muestra de un reciente pasado agrícola exigen su respeto y protección. Tanto en sí misma como en sus ajardinamientos y entorno geográfico, como medio de conservación y rehabilitación de los mismos.

Por ello se añaden terrenos de reserva, que la rodean completamente, donde se prevén los usos compatibles que contribuyen a su complemento, total desarrollo o instalación de aquellos servicios pertinentes.

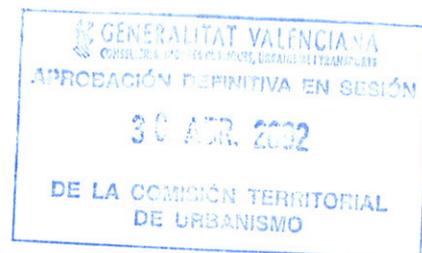
La misma calificación del suelo, como dotacional privado, viene definida por usos apropiados: hotelero, asistencial, sanitario, etc. En general todos aquellos que el propio edificio pueda aceptar como adecuados. Por ello son incompatibles los industriales estrictos y los residenciales.

La protección será de grado parcial, para preservar los factores definitorios de sus estructuras arquitectónicas, de acuerdo al art. 94 del Reglamento. Índice de protección que se extenderá a la zona ajardinada, integrada con el inmueble por su fachada posterior, en otro nivel. Específico y encaminado a la conservación del ajardinamiento en su estado actual o en su actualización, manteniendo el espíritu.

b.- Planos de información

En la sección gráfica del Plan parcial, se contienen los planos de ordenación siguientes:

- 1.- Información: Situación en el contexto urbanístico.
- 2.- Información: Situación en el término municipal
- 3.- Información: Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U).
- 4.- Información: Infraestructura viaria. Ordenación estructural
- 5.- Ordenación: Calificación del suelo
- 6.- Ordenación: Clasificación del suelo y asignación de usos.
- 7.- Ordenación: Protecciones
- 8.- Ordenación: Aprovechamientos
- 9.- Ordenación: Tipología edificatoria
- 10.- Ordenación: Zona verde según el Reglamento de Planeamiento
- 11.- Ordenación: Infraestructuras según el Reglamento de Planeamiento
- 12.- Dotacional: Infraestructuras según el Reglamento de Planeamiento
- 13.- Ordenación: Vías Públicas según el Reglamento de Planeamiento
- 14.- Ordenación: Ordenación
- 15.- Secciones del terreno



**c.- Memoria justificativa**



**c1.- Unidad funcional**

El estudio de planeamiento parte de una base bien delimitada, las determinaciones del Plan General, al que se acoge. Sin embargo desde el primer momento es preciso separar en dos subsectores: el área de la Masía y su zona de protección, de la otra que será ser objeto de conversión en industrial. Todo dentro del rectángulo básico que significa el sector, equivalente a la propiedad cuya conexión orgánica con el planeamiento general es así de clara. Para su perfecta definición física, solo faltará el vial previsto en el P.G.O.U. límite del polígono por el este.

Dividido el sector en dos partes, el primero coincidente con el edificio, su área de protección y las zonas verdes, queda delimitado por los futuros viales de la trama estructurante. La propia zona verde hará de pantalla separadora entre ambas zonas, de manera que contribuya a la protección de la Masía de los efectos perniciosos, visuales o acústicos de la Industria vecina. El área dotacional que será pública se coloca en una de las esquinas del rectángulo en la confianza de que su futuro destino este vinculado o sea complementario del complejo edificado.

Así el área industrial queda totalmente independiente de servidumbres o condicionantes. Su organización interna se configura al crear el vial del Plan General situado al este y que conecta con los viales que limitan a norte y sur. Perpendicular a él, un nuevo vial que acaba en rotonda creará el circuito secundario suficiente para alimentar y resolver el tráfico de acceso a todas las parcelas. Y añadidamente servir de arteria para llevar las instalaciones a las hornacinas de cada parcela. Con un trazado tan sencillo quedan resueltas las cuestiones de accesibilidad y abastecimiento de servicios formando una muy clara unidad funcional.

**c2.- Adecuación a la ordenación estructural**

Tampoco en este punto deben plantearse cuestiones de conexión interna. El P.G.O.U. establece una trama que el Plan Parcial recoge escrupulosamente, puesto que se mantiene la definición catastral. El resto de las determinaciones del planeamiento son coherentemente recogidas.

Clasificación: Suelo urbanizable no programado.  
Calificación : Industrial  
Edificación de la Masía: Protección de la construcción  
: Uso dotacional privado

La ocupación del territorio y la gestión futura de la urbanización e incluso de la explotación final se inicia por la segregación del suelo en dos subsectores absolutamente independientes. El mismo proyecto de ejecución cuida especialmente de esta división, de manera que cada parte pueda funcionar de manera autónoma.

División que respeta los usos deseados por la propiedad, plenamente congruentes con el Plan General.

A la ordenación pormenorizada antes detallada, solo le falta añadir la creación de un suelo de reserva que circunda la Masía y la separa de la zona verde pública.

Esta zona de reserva se diseña para separar el área pública de zonas verdes del propio inmueble de la masía, creando así un primer anillo privado. Anillo que tendrá zonas verdes privadas y admitirá construcciones compatibles y complementarias con la Masía. Denominamos a esta corona circular "área de reserva".

La casona prosigue de titularidad privada, e incluye las zonas ajardinadas históricas existentes que se mantienen como tales. Solo las áreas no ajardinadas de esta zona de reserva serán susceptibles de edificación, en tipologías aisladas o lineales, según el aprovechamiento tipo de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de edificabilidad bruta y el equivalente de 0,836 de edificabilidad neta.

Los usos posibles son aquellos plenamente congruentes con la edificación existente. Pueden ser convenientes los que siguen:

- Uso hotelero. En edificaciones de alturas bajas, con habitaciones independientes pareadas, o bloques abiertos, en edificación extensiva.
- Uso sanitario: para localizar residencias de tercera edad, hospitalización de reposo, rehabilitación o gerontología.
- Uso asistencial
- Uso cultural

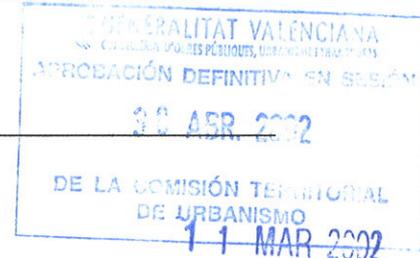
Los usos rechazables son los industriales, y en general los incompatibles con los usos anteriores, entendidos como deseables.

Para complementar el estudio, desde la óptica de la superficiación y distribución de usos, se incluye a continuación el cuadro de superficies y sus destinos.

Las unidades de ejecución establecidas son una en realidad, salvo que ejercida en dos espacios a la vez, congruentes con los dos destinos del planeamiento. No hay pues dos etapas ni dos momentos temporales, sino dos subsectores en la acción urbanizadora. Que teniendo los mismos servicios, los dispondrá con características diferentes particularizadas para cada uso.

Las zonas verdes se presentan a nivel de estudio de detalle, puesto que hay alteración en su emplazamiento. Por otra parte es conveniente la amplificación pormenorizada del estudio, en la medida en que se aprovechan actuales plantaciones, viales, riegos y acequias para organizar los espacios públicos.

Los usos admisibles en la zona industrial serán fundamentalmente los industriales, aunque pueda tolerarse el terciario hasta la mitad de toda la edificación.



**ANEXO 1: CUADRO DE SUPERFICIES**



## NORMAS DEL PLAN PARCIAL



### 1.- Subsector industrial

#### 1.1.- Usos

Las Ordenanzas para el área destinada a usos industriales tienden a configurar la edificación característica de dichos usos industriales. Si bien, como es constante intención en todo el planeamiento parcial, deberán admitir en el marco normativo, y también en el físico, usos no estrictamente industriales pero cuyo contenedor físico sea semejante al industrial. Por ejemplo los almacenamientos, logística, comerciales, oficinas, inmuebles para transformaciones y otros contenedores de actividades situados en la confusa frontera entre lo industrial y el amplio mundo de los usos terciarios.

Esta proporción de suelo no estrictamente industrial, no podrá alcanzar la mitad de la edificación.

Las parcelas grafiadas en la parte gráfica tienen carácter meramente de partición o parcelación inicial. Son en cualquier caso superficies mínimas, pero podrán modificarse por agregación de varios, o por subdivisión posterior a la suma de varias de ellas, permaneciendo siempre los 2.000 m<sup>2</sup>. como parcela mínima tolerable.

#### 1.2.- Condiciones morfológicas

##### 1.2.1.- Superficie mínima

La superficie mínima de la parcela se establece en 2.000 m<sup>2</sup>. de área neta.

##### 1.2.2.- Edificación máxima

La edificación global establecida en el P.G.O.U. es de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre el suelo calificado como industrial. Coeficiente equivalente a 0,836 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. sobre parcela neta, es decir, excluido el viario perteneciente a esta zona.

##### 1.2.3.- Ocupación máxima

La proyección sobre suelo de la total edificación en cada parcela no podrá superar el 70% de dicha superficie individual. El sobrante establecido en el 30% deberá destinarse a espacios libres para aprovisionamiento, almacenaje coyuntural o ajardinamientos. Las áreas de aparcamientos y maniobras deberán quedar debidamente pavimentadas. Solamente podrán ocupar el espacio libre aquellas instalaciones que precisen la separación física de la instalación fabril por su propia función, esto es transformadores, depósitos de gases o fluidos, equipos de presión etc.

Queda vetado el almacenamiento permanente y el depósito de vertidos o residuos.

#### 1.2.4.- Aparcamientos

Por prescripción del Reglamento de Planeamiento se dotará de una plaza de aparcamiento dentro de cada parcela privada, por cada 150 m<sup>2</sup>. construidos en la instalación.

#### 1.2.5.- Fachada mínima

La ordenación tendrá en todos los casos una longitud de parcela con límite con el vial público de 30 m. lineales, como mínimo.

#### 1.2.6.- Separaciones a lindes

La edificación deberá separarse de los lindes las siguientes distancias:  
A fachada = 5 m.      A medianeras laterales o traseras = 5 m.

#### 1.2.7.- Altura de cornisa

Se establece de 10 m. la altura de cornisa de las edificaciones fabriles, cubiertas con estructuras. La cumbreira no estará a más de 13 m. de altura.

En las edificaciones convencionales aptas para servicios, oficinas y almacenamientos, la altura máxima será también de 10 m.

#### 1.2.8.- Número de plantas

Interiormente al contenedor fabril, es libre el número de plantas.

En los edificios dedicados a oficinas, comerciales etc. el número de plantas será de tres. La baja tendrá 4,50 m. máxima de altura libre, de forma que admita dos plantas altas.

Las alturas tendrán como mínimo 2,50 m. libres.

#### 1.2.9.- Tipologías edificatorias

Habrà la clásica tipología industrial, de edificio exento, paralelepédico, cubierto con estructura inclinada de cerchas o pórticos.

La tipología convencional de cubierta plana apta para la ubicación de oficinas, servicios, comercio etc, deberá ocupar la parte de fachada y hasta una profundidad de 20 m. desde la alineación de fachada. Su formalización arquitectónica es completamente libre.



### 1.3.- Condiciones estéticas

1.3.1.- Los tratamientos de fachadas serán dignos, correctamente terminados y coherentes. Además se mantendrán adecuadamente durante su existencia. Todos los paramentos tendrán algún tipo de tratamiento en sus acabados, como así mismo las construcciones complementarias o anexas, cuya terminación y diseño será congruente con el conjunto.

Es válida cualquier tipología representativa del uso al que sirve, siempre que se mantenga correctamente.

### 1.3.2.- Cerramientos

Las parcelas se cerrarán hasta los 3,00 m. de altura. El zócalo tendrá un máximo de 1 m. de altura ejecutada con materiales cerámicos o de hormigón, con acabados nobles que deberán mantenerse en el tiempo.

La zona alta admitirá cierres metálicos calados realizados con verjas, chapas perforadas, cuadrículas auto soldadas etc. Criterios similares deberán tomarse en separaciones entre parcelas para conseguir acabados uniformes y de calidad. En la parte interior del vallado, podrán plantarse especies arbóreas que formen barreras vegetales.

### 1.3.3.- Publicidad

Quedan prohibidos 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.

### 1.4.- Protecciones

#### 1.4.1.- Aislamiento

Las condiciones de aislamiento en todos los edificios asegurarán el aislamiento térmico, acústico o de humedad. Aplicando los criterios de las NBE-CT-79 o la NBE-CA-81 y normas equivalentes.

#### 1.4.2.- Protección contra incendios

Se estará a lo previsto en la NBE-CPI-96, y demás normativa complementaria.



#### 1.4.3.- Emisiones

Los vertidos gaseosos, de polvo, humos, nieblas etc, estarán controladas por el Reglamento de Actividades y la Ley 38/72 de Protección del ambiente atmosférico, y concurrentes.

#### 1.4.4.- Obras de reforma y conservación

Se autorizarán construcciones de reforma, ampliación y consolidación, que mejoren las condiciones higiénicas, estéticas o laborales. Incluso las de ampliación de volumen que respeten los parámetros establecidos en ordenanzas para las obras de nueva planta.

#### 1.4.5.- Concreción de usos permitidos

Según el nomenclator de las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas del Decreto 54/90 que desarrolla la Ley 3/89 de la Generalitat sobre Actividades Calificadas, solo podrán aceptarse aquellas que resulten compatibles.

Las actividades industriales sujetas a calificación indeseable según la legislación de actividades, quedarán vetadas.

#### 1.5.5.- Condiciones ambientales e higiénicas

La parcela en modo alguno podrá constituir lugar para almacenamiento de residuos ni contener materiales que menoscaben la salubridad. Ni instalaciones, aún provisionales, capaces de verter productos insanos.

## **2.- Subsector de protección a la Masía**

La normativa deberá en este caso orientarse hacia el camino de la protección, reconstrucción, respeto y mantenimiento de las estructuras y preexistencias agrícolas aprovechables. Tanto en jardinerías como huertos, que puedan constituir futuros espacios arbolados.

### 2.1.- La protección

El inmueble gozará de protección parcial en su globalidad. Por ello es preciso preservar los elementos claves de la estructura arquitectónica de valor significativo, por lo que son deseables las obras de:



- Mantenimiento de los elementos y espacios de entidad arquitectónica. Que en este caso serán: fachadas con sus huecos determinantes, alturas, forjados, cubiertas, escaleras, patios exteriores y los alrededores inmediatos de la masía.
- Demolición de tabiquerías que dificulten futuras redistribuciones pertinente para los usos nuevos permitidos.
- Demolición de elementos claramente impropios, como la cristalera o galería de madera que abre al patio principal, etc.,
- Levantamiento de todas las instalaciones ya decréptas y la colocación de las nuevas dotaciones y servicios.
- Posibilidad de ejecutar cualquier construcción o demolición que sea imprescindible para la estricta observancia de la normativa sobre protección contra incendios NBE-CPI-96.
- Los tres edificios anexos e independientes, el almacén, el palomar y el establo del ganado podrán mantenerse en tanto que partes aditivas al espíritu agrícola del conjunto. Pero cabrá su demolición o actuaciones internas en la medida en que se opongan o sean contrarias a cualquier proyecto que las reconozca incompatibles.

## 2.2.- Protección ambiental

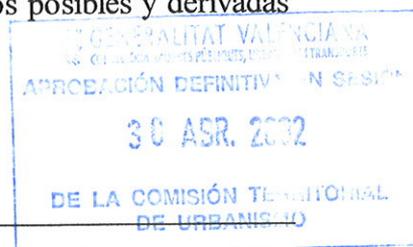
Como de protección ambiental hay que catalogar el jardín recayente a la fachada posterior. Definido por lo que es la proyección de la misma fachada hacia el este, excluida la pista de tenis y hasta el huerto de naranjos.

Este jardín, que ya existe, se desarrolla a lo largo del eje principal que incardina toda la edificación. Comprende una fuente redonda que se completa con una plaza circular, y sigue a través de un andador de naranjos bordes que contiene el cenador. Tras él, el eje se perpetua entre las tablas de naranjos.

Sobre una posición lateralizada, el jardín contiene una serie de parterres definidos por un tejido de paseos, pavimentados de albero o tierra "morterenga". Todos los parterres plantados con árboles de carácter exclusivo o exótico a veces. En cualquier caso es un ajardinamiento culto, bien diseñado y de imágenes neoclásicas.

## 2.3.- Cerramientos

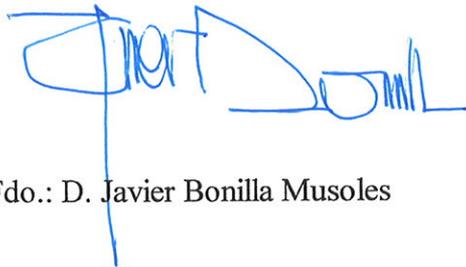
En el epígrafe de Jardinería se incluyen las materializaciones adecuadas para resolver los cerramientos de las zonas verdes en los distintos casos posibles y derivadas de sus respectivas calificaciones.



El presente documento incluye el Plan Parcial con su correspondiente memoria, cuadro de superficies y normas.

Valencia, Febrero de 2002

Los Arquitectos



Fdo.: D. Javier Bonilla Musoles



Fdo.: D. Rafael Llacer Camps

