

PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA SECTOR PI-6 "PEYLAND". RIBA-ROJA.
ALTERNATIVA TECNICA - PLAN PARCIAL



PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE
ACTUACION INTEGRADA.

SECTOR SU-PI-6 "PEYLAND"

RIBA-ROJA DE TURIA

INCIATIVA.- RESIDENCIAS JARDINES DEL
MAR, S.A.

PLAN PARCIAL

VICENTE SORIANO MARTI - ARQUITECTO

PLAN PARCIAL



INDICE

MEMORIA INFORMATIVA.

1. CONDICIONES GEOGRÁFICAS.
 - CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO. USOS PRESENTES EN EL SUELO.
 - APROVECHAMIENTOS POTENCIALES DEL TERRITORIO.
2. CONDICIONES INSTITUCIONALES.
 - CONDICIONES DERIVADAS DE LA ORDENACIÓN DEL PGOU EN ORDEN AL SECTOR OBJETO DEL PLAN PARCIAL.
 - DETERMINACIONES DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.
 - OBRAS PROGRAMADAS EN EL SECTOR Y POLÍTICA DE INVERSIONES PÚBLICAS EN ORDEN AL DESARROLLO DEL PGOU Y DE LA PLANIFICACIÓN SECTORIAL.
 - ANÁLISIS DE LAS AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL EN EL ÁMBITO DEL SECTOR.

MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1. ALTERNATIVAS PONDERADAS Y ACREDITACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.
2. JUSTIFICACIÓN DE SU ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.
 - JUSTIFICACIÓN DE QUE LA AMPLIACIÓN DEL SECTOR RESPETA Y MEJORA LAS DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO, ASI COMO EL CONJUNTO DEL MISMO Y SU ENTORNO INMEDIATO, ESPECIALMENTE SUS CONEXIONES VIARIAS Y SUS CONDICIONES PAISAJISTICAS.
 - FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.
3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.
4. DEFINICIÓN, CÓMPUTO Y JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS Y ELEMENTOS PROPIOS DE LA RED SECUNDARIA.



5. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN PARA DESARROLLO POR ACTUACIONES INTEGRADAS.
6. DELIMITACIÓN DE LAS AREAS QUE PUEDAN SER OBJETO DE ORDENACIÓN MEDIANTE ESTUDIOS DE DETALLE.
7. ANEXOS
 - JUSTIFICACIÓN DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO.
 - JUSTIFICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD EN PARCELA NETA.

NORMAS URBANÍSTICAS.

1. USOS ESPECÍFICOS Y TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN.
2. TERMINOLOGÍA Y DEFINICIONES.

PLANOS.

1. SITUACION DE LOS TERRENOS
2. PLANO CATASTRAL
3. TOPOGRAFIA DEL TERRENO
4. ESTADO ACTUAL
5. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES Y ORDENACION ESTRUCTURAL DEL SECTOR
6. AFECCIONES CONDICIONANTES DEL PLANEAMIENTO
7. ASIGNACION DESTINOS URBANISTICOS
8. RED VIARIA



MEMORIA INFORMATIVA

El presente documento tiene por objeto la redacción, según la legislación urbanística en vigor, del Plan Parcial del Sector Programado Industrial PI-6 "Peyland", clasificado como Suelo Urbanizable en el Plan General de Ordenación Urbana de Ribarroja del Turia, en la partida de Carot.

1. CONDICIONES GEOGRAFICAS.

CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO. USOS PRESENTES EN EL SUELO.

Los terrenos comprendidos en el Sector han sido destinados en el pasado, en su mayor parte, a cantera, si bien existe una nave industrial con actividad de moldes de cerámica, actualmente en estado aparente de desuso y cuya proximidad a los accesos hace sin embargo desaconsejable su permanencia.

En su parte central se ubicó en su momento una fábrica de cemento, por un convenio suscrito a principio de la década de 1.980, que desplazó la antigua desde el interior del casco urbano frente a la estación de ferrocarril, además de propiciar su clasificación como Apto para Urbanizar en las anteriores Normas Subsidiarias de Planeamiento. También existen en sus proximidades algunos terrenos destinados al cultivo de secano, fundamentalmente olivos y algarrobos.

El sector se apoya en su linde Noroeste en la variante a la población de la Carretera Quart a Domeño. Los terrenos están atravesados por una línea de baja tensión para suministro eléctrico a la antigua nave existente, actualmente en desuso.

El hecho de haber sido en su momento una cantera, hace que en sus bordes perimetrales existan desniveles bruscos, especialmente en su linde Sur. Además, en la topografía actual pueden observarse desniveles en forma de escalón en casi toda su superficie, desniveles de distinta cuantía, entre uno y tres metros la mayoría, originados por los cortes de los distintos tajos, y que se pueden apreciar perfectamente en el Plano de información correspondiente. En general y pese a lo expuesto, la pendiente natural del terreno va de Noroeste a Sureste, siendo el terreno susceptible de adaptarse con facilidad, dada la cualidad de sus estratos rocosos, a los niveles que marcan su perímetro.

Las características edafológicas de los terrenos son homogéneas, siendo las siguientes:

- a. *Relieves.* Medianamente accidentado, compuesto por lomas bajas separadas por pequeños valles y tierras de cultivo de secano. En concreto el ámbito del Sector, ya se ha descrito.
- b. *Materiales.* Calizas estratificadas y masivas con capacidad portante alta, corrosividad baja y de media permeabilidad.
- c. *Suelos.* Compuestos por terreno sedimentario de escaso espesor, con bajo porcentaje de materia orgánica, salinidad baja.



- d. *Hidrología*. Régimen de lluvias estacionales.
- e. *Riesgos*. Erosión laminar prácticamente nula, con pérdida muy bajas de suelo, riesgo de inundación nulo, riesgo sísmico nulo.
- f. *Factores bióticos*. Los propios de las zonas de erial o cultivadas con plantaciones de secano. Ningún factor adicional especial.

El clima es el mediterráneo subtropical o marítimo, con inviernos templados y veranos calurosos, con temperatura media de 12°C en Diciembre y 26°C de Julio a Septiembre. Las precipitaciones son irregulares, siendo más abundantes y torrenciales en Otoño, con una pluviometría media de 300 mm/año.

Los lindes del Sector son:

- N* Variante de la Carretera Quart a Domeño VP 6116
- S* Suelo No Urbanizable delimitado por el P.G.O.U. G0
- E* Camino vecinal –POZA- por el que se accede y que a su vez lo separa del Suelo No Urbanizable y el Urbanizable Sector PI 5
- W* Variante de la Carretera Quart a Domeño y S.N.U.-G0

APROVECHAMIENTOS POTENCIALES DEL TERRITORIO.

Por su anterior uso de cantera que ya se ha descrito, por su situación junto a una vía de comunicación y debido al hecho de su clasificación como urbanizable por el Planeamiento de rango superior, y de sus condiciones como suelo mecánicamente estable y apto para soportar las cargas mecánicas derivadas del proceso de edificación y urbanización, se deduce que estos terrenos son aptos para un asentamiento urbano. Todo ello enmarcado dentro de las previsiones y estrategia del Planeamiento municipal para el desarrollo urbanístico del territorio.

En cuanto a la mínima parte de Suelo No Urbanizable que se incluye en el Sector y que se justificará debidamente, sus características son similares, estando compuesta su superficie por suelos degradados con escasa o nula vegetación, y un campo de cultivo de secano.

2. CONDICIONES INSTITUCIONALES.

CONDICIONES DERIVADAS DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL EN ORDEN AL SECTOR OBJETO DEL PLAN PARCIAL.

A tenor de lo dispuesto en los Art.44-46.2-52.a de la LRAU, y a instancias de los promotores REJMAR, S.A., se redacta el presente documento como parte integrante de la *Alternativa Técnica* del Programa para el Desarrollo de la Actuación Integrada del Sector de



Suelo Urbanizable Industrial "Peyland", clasificado como tal en el Plan General de Ordenación Urbana de Ribarroja del Turia.

Para el desarrollo del Sector y su integración en el esquema de red primaria del Planeamiento, es imprescindible la formulación del presente Plan Parcial y su Documento de Homologación Sectorial.

El municipio cuenta con el Plan General de Ordenación Urbana, no adaptado a la L.R.A.U. y que clasifica al Sector como Suelo Urbanizable.

– Superficie total (<i>según medición real</i>)	126.521,43 m ²
– Superficie computable	112.726,22 m ²
– Parcela mínima	1.000 m ²
– Edificabilidad total del Sector:	0,5 m ² /m ²
– Usos dominantes y compatibles:	
– Usos prohibidos:	

DETERMINACIONES DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.

La formulación, redacción y ejecución del presente Plan Parcial se encuentra supeditada al cumplimiento de las determinaciones urbanísticas que dimanen de la legislación vigente y más concretamente:

- *Ley 6/94*, de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, *Reguladora de la Actividad Urbanística*.
- *Ley 6/98*, de 13 de abril, *sobre régimen del suelo y valoraciones*.
- *Sentencia 61/97* de 20 de marzo del Tribunal Constitucional.
- *Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana* (Real Decreto Legislativo 1/92 de 26 de junio) en lo que resultara de aplicación tras la Sentencia 61/97 del Tribunal Constitucional.
- *Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana* (Real Decreto legislativo 1346/76 de 9 de abril), en lo que resultara de aplicación tras la Sentencia 61/97 del Tribunal Constitucional.
- *Real Decreto 304/93*, de 26 de febrero, *por el que se aprueba la tabla de vigencias de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y registro municipal de solares y reparcelaciones*.
- *Reglamento de Planeamiento* (Decreto 201/98 de 15 de Diciembre, del Gobierno Valenciano)
- *Reglamento de Gestión Urbanística* (Real Decreto 3288/78 de 25 de agosto).
- *Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana* (Orden de 26 de abril de 1.999, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes)

*OBRAS PROGRAMADAS EN EL SECTOR Y POLÍTICA DE INVERSIONES PÚBLICAS,
EN ORDEN AL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO Y DE LA PLANIFICACIÓN
SECTORIAL.*

En el Sector que nos ocupa no se ha realizado ni planificado ninguna obra pública y su encuadre en el marco de la política general municipal de inversiones obedece a la previsión en el Plan del hecho que se está generando ahora, que no es más que una demanda de suelo en la zona para su desarrollo industrial y económico y la creación de riqueza. Este es el sentido del encuadre citado, el cual en su día avaló su clasificación. Por otra parte, el desarrollo del sector, especialmente en relación con sus accesos, y su conexión con la red general de saneamiento, facilitará el futuro desarrollo del sector colindante SU PI5, igualmente urbanizable con las mismas características, al prever infraestructuras de dimensión suficiente a ambos.

*ANÁLISIS DE LAS AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL EN
EL ÁMBITO DEL SECTOR.*

En el límite Noroeste del Sector, donde discurre la primera fase de la variante de la población, se localiza la zona de afección de carreteras correspondiente. Sin embargo, ello no supone ningún obstáculo al desarrollo del Planeamiento, puesto que se preservan los dieciocho metros de anchura de la zona de afección de cualquier uso, no formando parte de la superficie computable.

En cuanto a la vía pecuaria existente, se mantiene libre el ancho legal de la misma, 37,5 metros, que se mantendrá como dominio público de dicha vía pecuaria.

No existen en este caso otras afecciones conocidas que condicionen legalmente la ordenación del Sector.





MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. ALTERNATIVAS PONDERADAS Y ACREDITACION DE LA SOLUCION PROPUESTA.

El hecho que el suelo de este Sector esté delimitado, excepto por su linde Sur, por una red preexistente de caminos y la variante de Ribarroja, incluso el hecho de tener ejecutado por Diputación el acceso a dicha red de caminos desde dicha variante, y tener que respetar las conexiones con los caminos rurales, además de dotar al Sector de un vial perimetral, de acuerdo a los criterios legales de delimitación de sectores, deja abierta a dos o tres soluciones básicas solamente la ordenación del mismo, si se pretende, como es lógico, que esta ordenación sea racional, no cree problemas de conexión con el entorno, teniendo en cuenta las infraestructuras y preexistencias colindantes al Sector, y a la vez resuelva satisfactoriamente las necesidades interiores a la propia ordenación, en relación a la superficie del Sector y el uso a que se destina. Todo ello, sin embargo, no presupone, como se verá, la solución concreta definitiva a la que se llegue.

El P.G.O.U. prevé un único acceso al Sector por la rotonda que conecta el enlace de la variante con el Camino de Poza, camino que delimita y separa el Sector "Peyland", que nos ocupa, y el Sector PI5 colindante.

A la vista de la delimitación perimetral que hace el Plan General, lo primero que se observa es el cortado del linde Sur, corte de terreno de aproximadamente de 23 metros de altura, producido por la actividad anterior de cantera y que de no resolverse produciría un impacto permanente a nivel paisajístico, y un peligro evidente para la seguridad tanto en el exterior como en el interior del propio Sector.

Igualmente observamos la existencia, casi en el perímetro delimitado por el Plan General, de la rotonda partida que en la variante da acceso al Camino de Carot, y que aunque en el Plan parece alejada, en realidad se construyó por la Diputación en un emplazamiento más cercano.

Analizando conjuntamente estas circunstancias, se ha optado finalmente por una solución que resuelve conjuntamente algunos problemas. Consiste en ampliar la delimitación del Sector por el Sur, en una superficie de 5.873,43 m², hasta llegar a los 126.521,43 m² en total, con lo cual podemos integrar el promontorio de terreno que dificulta la ordenación, estableciendo una zona verde de amortiguación entre él y el vial perimetral del Sur; a la vez que conectando el viario con la rotonda partida, posibilitamos otro acceso alternativo al Sector, lo cual, aunque no previsto en el Plan General, evidentemente es deseable para dar fluidez a los accesos y necesario para evitar posibles problemas en caso de quedar bloqueado el acceso en caso de accidente. El dotar al menos de dos accesos a todos los sectores es además un criterio que ha adoptado la Corporación casi como una imposición desde siempre.



Esta redelimitación del Sector respetaría las preexistencias de vallados y otras instalaciones en dicho linde Sur, incluso mejorando dichas propiedades ajenas al sector con la aparición del vial perimetral.

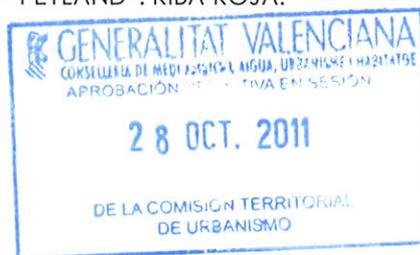
Por tanto queda ya resuelta la decisión acerca del emplazamiento de la o las zonas verdes, en contra de la primera idea que era, siendo el caso de un sector industrial y junto a una carretera comarcal, el establecer la zona verde paralela a la carretera y como colchón de amortiguación de impactos. La decisión es por consiguiente, que forme un colchón para el impacto paisajístico y medioambiental, entre el suelo protegido como forestal y el Sector.

Las otras posibles soluciones de disposición de zona verde, en situación bien central, bien en franja perimetral en el linde Sur, una vez grafiadas se observa que no resuelven satisfactoriamente los problemas medioambientales, a criterio de los Organismos competentes. Lógicamente el aprovechamiento lucrativo máximo del sector, materializado en parcelas que supongan un sesenta por ciento de la superficie bruta, es deseado tanto por el Urbanizador privado como por la propia Administración municipal. También el Ayuntamiento desea que el 40 % de suelo que se cede al dominio público tenga la mayor utilidad precisamente para la colectividad, con los mínimos espacios no computables.

La zona verde, pues, se ha dispuesto en una franja de anchura variable y siempre superior a los 25 metros, en el límite Sur del Sector, paralela al linde del mismo con el Suelo No urbanizable. Su superficie es superior al 10% de la superficie computable del Sector. Estas zona verde computable según los estándares del Reglamento, se integra junto a otras zonas ajardinadas que no se pueden computar como zonas verdes por no cumplir los requisitos de jardín del Art. 34 del Reglamento de Planeamiento, pero que cumplen análoga función.

Una vez tomadas estas decisiones, queda estructurar el viario interior de modo que la anchura de las franjas edificables que se forman, sean adecuadas a las necesidades previstas, y que su superficie y disposición suponga la solución más racional por su economía, integración con el entorno del perímetro y menor reposición de caminos agrícolas. Ya se dicho que el Plan resuelve con un vial perimetral tanto el servicio interno de las parcelas, como la necesidad de conectar con circulación rodada, todos los puntos del perímetro a los que incidan caminos que impliquen el mantener servidumbres de paso o de otro tipo.

En cuanto a la dimensión transversal de los viales, se está a lo dispuesto en el vigente Reglamento estableciendo un ancho de 24 metros en los viales de doble sentido de circulación y 18m de anchura en los de un único sentido, con una acera de 2,30m. de anchura (excepto la que discurre paralela a la zona de afección de carreteras, que se dimensiona de 4m. con arbolado, según el Art. 131 del Reglamento) y una franja de aparcamiento de 2,20m. a cada lado, y una calzada central de 15m. de anchura en los de doble sentido. En las de sentido único, la alzada varía entre 4,30 y 11,20 según dispongan de: aparcamiento para vehículos pesados (con ancho de aparcamiento de 3m.); aparcamiento para vehículos ligeros o acera con arbolado (ancho de 4m.). Además, se



han incorporado en las aceras, playas de protección a las zonas de aparcamiento unidas al viario, y alcorques para arbolado cada 45 metros aproximadamente, de modo que, unido a la señalización correspondiente de marcas viales diferenciadoras de dicha zona de aparcamiento, no sea posible circular por las mismas, requisito que exige el Art. 31 del Reglamento de Planeamiento. Este diseño de vial se considera suficiente para el servicio propuesto y mejora los adoptados en recientes planes parciales en el Municipio, cumpliendo como ya se ha dicho con los estándares del reciente Reglamento.

El ahorro en la superficie de los viales que supone la sencillez de la solución adoptada respecto a otras posibles soluciones, hace que queden disponibles para otros usos públicos más apetecibles, como los dotacionales, una serie de metros cuadrados que de otro modo serían viales innecesarios o zonas no computables, concretamente 2.422 metros cuadrados para usos socio- culturales, y ello sin merma de la superficie que los estándares de planeamiento aplicables, permitían destinar al suelo lucrativo, en principio, cerca del sesenta por ciento de la superficie computable del sector.

Con ello, la solución propuesta podría resumirse del siguiente modo:

- Se amplía el suelo del sector en lo necesario para poder solucionar de modo racional el desnivel del cortado existente y a la vez poder conectar con la rotonda partida existente en la variante.
- Se traza un vial perimetral que conecte los dos accesos y a la vez permita la accesibilidad a todas las parcelas, conecte con los caminos existentes colindantes y delimite perfectamente los suelos privados con suelos públicos.
- Se traza un vial central principal que mediante una rotonda distribuye perfectamente las circulaciones en el sector.
- Se disponen la zonas verdes en el emplazamiento que se considera idóneo tanto para el crecimiento de las especies vegetales, como para el cumplimiento de las funciones específicas que hemos justificado antes.
- Se ubica la parcela de suelo dotacional socio-cultural, así como las reservas de aparcamiento público en viario, en el emplazamiento que se considera más adecuado y de modo que se integre perfectamente en el conjunto.

Con todo ello, entendemos que la propuesta es suficientemente coherente, perfectamente válida y resuelve de modo satisfactorio la ordenación del Sector.

Resultando de aplicación en este momento los estándares de aparcamiento del Art.210.2 del Reglamento de Ordenación y Gestión territorial y Urbanística, más restrictivos que los del Antiguo Reglamento de Planeamiento, en dicho Artículo 210 se establece que, en sectores de uso dominante industrial, se reservará una plaza de aparcamiento público por cada 200 m² de edificación y una plaza de vehículo pesado por cada 1500 m² de edificación. Por lo tanto, en este Sector serán necesarias las siguientes plazas:

Edificabilidad total del Sector: 56.363,11 m²t

Plazas aparcamiento ligero (1plaza/200m²const.): 282 plazas

Plazas aparcamiento pesado (1 plaza/1500m² const.): 39 plazas



En la planificación del Sector que nos ocupa se han previsto 319 plazas de aparcamiento de vehículos ligeros anexas a la red viaria, en las franjas paralelas a las aceras, con lo cual se supera ampliamente el estándar de aparcamiento necesario que es en nuestro caso de 282 plazas.

Igualmente se prevén las 39 plazas para vehículos pesados necesarias.

2. JUSTIFICACION DE SU ADECUACION A LA ORDENACION ESTRUCTURAL.

Por tratarse de un Plan General no adaptado a la L.R.A.U. y no estar homologado el Sector, no existe la Ordenación estructural o de red primaria en el mismo, siendo el documento de Homologación del Plan Parcial, que se acompaña a esta documentación técnica, el que definirá qué elementos de la ordenación del Plan se considerarán ordenación estructural. Por otra parte, salvo el la delimitación concreta del sector, que se ha justificado debidamente, nos hemos sujetado en este Plan Parcial a las determinaciones de la ficha de Planeamiento y gestión establecida en el Plan General, por lo que se puede considerar suficientemente justificada su adecuación a la Ordenación estructural del Planeamiento de rango superior, incluso con introducción de mejoras.

JUSTIFICACION DE QUE LA AMPLIACION DEL SECTOR RESPETA Y MEJORA LAS DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO, ASI COMO EL CONJUNTO DEL MISMO Y SU ENTORNO INMEDIATO, ESPECIALMENTE EN SUS CONEXIONES VIARIAS Y SUS CONDICIONES PAISAJISTICAS.

No es objeto específico de este proyecto, ni el desarrollar nuevas estrategias en la ocupación del territorio, ni cuestionar aquéllas que en su momento llevaron a clasificar el suelo del modo que aún en la actualidad está.

No obstante, sí lo es la ordenación pormenorizada del Sector ya clasificado, y en ese sentido se plantea el máximo respeto posible por las preexistencias dentro y en el entorno del mismo, intentando la máxima integración posible con dicho entorno y sus infraestructuras.

Con este proyecto se hace posible que se puedan ubicar nuevas industrias que contribuyan al desarrollo y al impulso económico de la población, objetivo que subyace siempre en las clasificaciones de suelo de cualquier planeamiento general.

En el punto 1 de ésta Memoria Justificativa, Acreditación de la solución propuesta, ya se ha justificado la conveniencia de la ampliación del sector, y como se mejora la estrategia de evolución urbana y las conexiones con el entorno inmediato.

FICHAS DE PLANEAMIENTO Y DE GESTIÓN.

Denominación.- Peyland
Superficie total.- 120.756 m2.
Superficie parcela mínima.- S/PP \geq 1000
Coeficiente edificabilidad neta.- S/PP
Coeficiente edificabilidad bruta.- 0,5 m2/m2
Superficie edificable.- 60.378 m2.
Uso dominante.- Industrial en Polígono I.
Usos prohibidos.- Los residenciales en todas sus categorías, salvo una vivienda por cada 1.000 m2 industriales construidos, y vinculada a la edificación industrial.



3. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA.

Ya ha sido descrita y justificada anteriormente, en el apartado 1 de esta Memoria Justificativa: “*Alternativas ponderadas y acreditación de la solución propuesta*”, por lo que nos remitimos a dicho punto.

4. DEFINICION, COMPUTO Y JUSTIFICACION DE LOS ESTANDARES URBANISTICOS Y ELEMENTOS PROPIOS DE LA RED SECUNDARIA.

Para el cumplimiento de los estándares propios de la red secundaria u ordenación pormenorizada, se incluirá también el suelo dotacional público que se declara de ordenación estructural en el *Documento de Homologación*, puesto que, según se indica en el Art.2 del *Anexo al Reglamento de Planeamiento*, a la vez que lo estructuran con otras partes del territorio, son de utilidad para la organización interna.

El Sector tiene una superficie de 126.521,43, siendo la superficie computable 112.726,22 m², los cuales se estructuran del siguiente modo:

ZONA VERDE	11.330 m2
EQUIPAMIENTO	2.422 m2
RV + AV	31.338 m2
SUELO EDIFICABLE	67.636 m2
TOTAL	112.726,22 m2

Los estándares mínimos aplicables para la redacción de planes parciales industriales se establecían en el Art.14 del *Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana*. Se concretaban en un 40% mínimo de la superficie computable del Sector, con destino dotacional público, incluyendo un 10% de la superficie computable para zona verde pública.



Al encontrarse no obstante en vigor y ser de aplicación los estándares del Reglamento de Ordenación y Gestión territorial y Urbanística, se concretan en un 10% de la superficie computable como Zona Verde, estableciéndose asimismo los viales con los nuevos anchos mínimos reglamentarios como ya se ha explicado, así como estableciendo los nuevos estándares de aparcamiento.

La superficie computable del Sector se obtiene deduciendo de la superficie total los elementos de red primaria de dominio público, es decir, la zona de afección de la Carretera CV-370 y la de la Vía Pecuaria. Se obtienen así los 112.726,22 m² de superficie computable. El resto de Red Primaria, en este caso y habida cuenta que la red primaria del Sector es a su vez de utilidad para sus comunicaciones internas, y se ejecuta íntegramente a cargo de los promotores de este Plan, es computable a los efectos del cumplimiento de los estándares mínimos exigibles para la red secundaria.

El cumplimiento de dichos estándares se justifica así:

Zona verde: Estándar del Reglamento 11.272,62 m²
Superficie en el Plan 11.330 m²

Total suelos dotacionales: Estándar del Reglamento: no existe
Superficie en el Plan 2.422 m²

Plazas de aparcamiento ligeras en viario: Estándar del Reglamento 282 plazas
Plazas de aparcamiento pesadas en viario: Estándar del Reglamento 38 plazas

En el Plan 319 plazas
En el Plan 39 plazas

5. DELIMITACION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION PARA DESARROLLO POR ACTUACIONES INTEGRADAS.

Este Plan contempla su desarrollo con una única Unidad de Ejecución, constituida por los 126.521,43 m² del ámbito total del Sector "Peyland".

La LRAU, en su Art.33.6, permite extender el ámbito de las Unidades de Ejecución previstas en los restantes Planes, extendiéndolo a cuantos terrenos sean necesarios para conectarla a las redes de servicios existentes en el momento de programar la Actuación, y a las parcelas que por este motivo se transformen en solares. En este caso, tal y como se ha justificado en el punto correspondiente de esta Memoria, por las características específicas del Sector, del territorio en que está enclavado, y al hecho de existir cercanas a su perímetro, infraestructuras para la accesibilidad a nivel viario (variante de la carretera comarcal de Quart a Domeño), ES CONVENIENTE y parece procedente su ampliación.

6. DELIMITACION DE LAS AREAS QUE PUEDEN SER OBJETO DE ORDENACION MEDIANTE ESTUDIOS DE DETALLE.



Podrán redactarse Estudios de Detalle en todo el ámbito del Sector, siempre y cuando abarquen manzanas completas o superficies dotacionales completas.

Tal y como se indica en el Art.26 de la LRAU, los Estudios de Detalle tendrán por objeto prever o reajustar, según proceda:

- El señalamiento de alineaciones y rasantes.
- La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.

Los Estudios de Detalle no pueden alterar el destino del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico. Podrán crear nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos por el Plan.

7. ANEXOS.

JUSTIFICACIÓN DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO.

Siguiendo las indicaciones del Art.64.2 de la LRAU, para calcular el aprovechamiento tipo se dividirá el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie de esta, excluida la del terreno dotacional existente ya afectado a su destino.

En este caso, el aprovechamiento objetivo total del sector se obtiene multiplicando la superficie computable por el IEB que establece el Plan General, es decir:

$$112.726 \text{ m}^2 \times 0,5 = 56.363,11 \text{ m}^2$$

Considerando a la total superficie del sector como área de reparto según los criterios legales, y no existir terreno dotacional existente ya afectado a su destino, tenemos:

$$\text{Aprovechamiento Tipo: } 56.363,11 \text{ m}^2 / 126.521,43 \text{ m}^2 = \mathbf{0,4455 \text{ m}^2/\text{m}^2}$$

JUSTIFICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD EN PARCELA NETA.

Dividiendo la edificabilidad de techo total del Sector de 56.363,11 m² entre los 67.625 m² de parcela neta, supone una edificabilidad en parcela neta de **0,833 m²/m²**.

En Ribarroja del Turia, a octubre de 2006.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines.

Fdo.: Vicente Soriano Martí.



NORMAS URBANISTICAS

1. USOS ESPECÍFICOS Y TIPOLOGIA DE EDIFICACION.

CONDICIONES DE USO.

1. Usos autorizados y prohibidos.

A. *Uso principal.* El uso principal será el industrial, destinado a preparación, transformación y elaboración de productos manufacturados, almacenamiento o montaje de mercancías; talleres y artesanía; así como el resto de usos compatibles contemplados en estas Ordenanzas.

B. Usos autorizados o compatibles.

B.1. Vivienda para el propietario, guarda o encargado que no exceda de 150 m² construidos, composición libre, máximo dos plantas, guardando los retiros a vial indicados en el punto correspondiente de estas Ordenanzas, con un máximo de 1 vivienda por cada instalación industrial o de servicios.

B.2. Uso comercial en planta baja o en local independiente.

B.3. Uso hotelero en parcela independiente, bares, cafeterías y restaurantes.

B.4. Centros deportivos, sanitarios y locales de reunión

B.5 Oficinas

B.6. Servicios del automóvil

B.7. Industrias calificadas como MOLESTAS, siempre y cuando sean aplicadas las debidas medidas correctoras en cuanto a ruidos y residuos.

B.8. Industrias calificadas de NOCIVAS O INSALUBRES:

Por contaminación ambiental atmosférica: Hasta índice 3 inclusive

Por vertidos: Hasta grado 3 inclusive

Por radiaciones ionizantes: Ninguna

B.9. Industrias calificadas como PELIGROSAS:

Por incendios: SÍ



Por sustancias tóxicas: Hasta índice 3 inclusive
Por radiaciones ionizantes: Ninguna
Por explosión: Todas, salvo las que tengan por objeto fabricar o almacenar sustancias explosivas; o en los procesos, operaciones, instalaciones y equipos que por su naturaleza haya, o pueda haber, gases o vapores inflamables en índice capaz de formar mezclas explosivas o inflamables.

C. Usos prohibidos.

C.1. Industrias calificadas como NOCIVAS O INSALUBRES

Por contaminación ambiental atmosférica: Indices 4 y 5
Por radiaciones ionizantes: Todas

C.2. Industrias calificadas como PELIGROSAS:

Por sustancias tóxicas: Indices 4 y 5
Por radiaciones ionizantes: Todas
Por explosión: Las que tengan por objeto fabricar o almacenar sustancias explosivas, o las que en procesos de fabricación se generen gases o vapores susceptibles de formar mezclas explosivas o inflamables.

NOTA. Los índices del presente apartado están referidos a la regulación contenida en el Decreto 54/1990, de 26 de Marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba el Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, en cumplimiento de lo establecido en el Art.1 de la Ley 3/1989, de 2 de mayo, sobre Actividades Calificadas.

CONDICIONES ESTÉTICAS.

- La composición será libre en cuanto no se contravengan estas Ordenanzas.
- El tipo de edificación debe ser preferentemente adecuado al paisaje y al entorno urbanístico.
- Las obras de reforma o ampliación, exigirán los mismos requisitos que las originales de nueva planta.
- Serán asimismo aplicables las determinaciones sobre condiciones estéticas que el Plan General de Ordenación Urbana de Ribarroja, o legislación de superior rango, establezcan.

1. Cerramientos de parcela.

El cerramiento con otras parcelas consistirá en obra de fábrica continua de un máximo de 2m sobre el plano de rasante del terreno, y cerramiento calado el resto hasta un máximo de 3,5m en total, pudiendo ser seto vivo.

El cerramiento de fachada será obligatorio realizarlo en cada parcela y consistirá en obra de fábrica continua de un máximo de 1,50 m. sobre el plano de rasante del terreno, y verja, celosía u otro cerramiento calado, el resto hasta un máximo de 3,50 m en total. Se



podrá disponer de un seto vivo sin limitaciones de altura y de los accesos que se consideren necesarios.

CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE VERTIDOS.

1. *Residuos gaseosos y radiaciones.* La capacidad máxima de polvo contenida en los gases y humos emanados por las industrias no excederá de $1,5 \text{ gr/m}^3$. Quedan totalmente prohibidas las emanaciones de polvo o gases nocivos o insalubres, así como todo tipo de radiaciones ionizantes.
2. *Aguas residuales y su evacuación.* Para su vertido a la red se deberán cumplir los siguientes requisitos:
 - Los sólidos en suspensión no excederán de 30mg/l .
 - La demanda bioquímica de oxígeno será inferior a 10mg , absorbido en 5 días a 20°C .
 - La concentración de NH_4 , será inferior a 15mg/l .
 - El afluyente estará desprovisto de productos que puedan perjudicar a las tuberías de la red.
 - El PH del afluyente estará comprendido entre 5,5 y 8,5.
 - La temperatura del afluyente será inferior a 40°C .
 - Será obligatoria una poceta de $60 \times 60\text{cm}$ registrable previa el vertido a la red, para control de estas condiciones por los servicios municipales.
- *Ruidos.* Se estará a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Ribarroja.
3. *Aseos.* Se dispondrán aseos independientes para los dos sexos, en la proporción que indique la normativa específica de la actividad.
4. *Evacuación de residuos.* Los residuos que produzca cualquier actividad, y que por sus características, no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal, deberán ser trasladados y recogidos por cuenta del titular de la misma, según la legislación en vigor.

CONDICIONES DE SEGURIDAD.

Como condiciones de seguridad deberán cumplirse los siguientes requisitos:

1. *Hidrantes.* Se deberá disponer un hidrante como boca de incendios en la acera al menos cada 200m .
2. *Sistemas de control.* En aquellas industrias en las que se considere necesario deberán instalarse los sistemas de seguridad que exija la legislación en vigor.
3. *Otras.* Se dispondrán los accesos especiales y salidas de emergencia, así como de los aparatos, instalaciones y útiles que, en cada actividad, y de acuerdo con la naturaleza de la misma, determinen los Organismos Competentes con el fin de garantizar la seguridad.



APARCAMIENTOS.

Será obligatorio en el interior de todas las parcelas, excepto en las dotacionales, el disponer de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación o fracción, en cumplimiento de los estándares actualmente en vigor. El 2% de dichas plazas serán para usuarios minusválidos, debiendo existir al menos una plaza de estas características.

Para otros usos autorizados, los estándares aplicables serán los siguientes:

- Para usos comerciales o recreativos, 1 plaza por cada 25m² construidos.
- Para uso hostelero, 1 plaza por cada 50m² construidos,
- Para otros usos distintos a los anteriormente regulados, 1 plaza por cada 100m² construidos.

CONDICIONES DE VOLUMEN.

11. Altura de cornisa y de coronación.

Altura de cornisa de 11m y altura de coronación de 14m.

Sobre esta altura únicamente podrán elevarse elementos singulares, tales como cajas de escalera, cierres volumétricos de cubierta, instalaciones, etc.

Se establece un número máximo de plantas de TRES, salvo regulación excepcional vía estudio de detalle.

12. Edificabilidad máxima y ocupación parcela:

- *Parcelas edificables.* La edificabilidad máxima neta sobre parcela será de 0,833 m²/m².

No se contabilizará como superficie construida a efectos de edificabilidad, aquella integrada en la edificación y cuya cubrición no exceda, en ningún caso, del plano de rasante +0,75m.

Las áreas cubiertas y no cerradas lateralmente, al menos en dos de sus lados, computarán un 50%.

La ocupación máxima en planta será del 85 % de la superficie de la parcela neta.

13. Separación a lindes.

En las *edificaciones en parcela industrial*, las distancias mínimas a linde de calle y con otras parcelas serán las siguientes:

- *A calle.* 6 m.
- *A otras parcelas.* Ninguna. Podrá edificarse a linde de la medianería, aunque para poder abrir ventanas u otros huecos deberá existir un retiro de 3 m.



Dichas distancias se medirán desde el plano del paramento de fachada a los lindes correspondientes.

PARCELACIÓN DE LOS TERRENOS O REGIMEN PARA PARCELARLOS.

14. Parcela mínima edificable.

Superficie mínima de 1.000m² y fachada mínima de 12 m.

En cuanto al régimen de parcelación se estará a lo establecido en la legislación urbanística vigente.

NORMAS URBANISTICAS APLICABLES AL SUELO DOTACIONAL

- La edificabilidad máxima neta sobre parcela será de 1 m²/m².
- La ocupación máxima será del 85 %.

Se podrán construir pistas o canchas destinadas a juegos deportivos sin limitación de ocupación o superficie.

La distancia mínima a lindes, tanto de calle como a parcelas colindantes será de 3m.

La dotación plazas de aparcamiento será de 1 plaza cada 300m² construidos.

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO, CON RELACION A LOS ESTUDIOS DE DETALLE Y PROYECTOS DE URBANIZACION.

ESTUDIOS DE DETALLE.

Podrán redactarse Estudios de Detalle en todo el ámbito del Sector, siempre y cuando abarquen manzanas completas o superficies dotacionales completas.

Los Estudios de Detalle tendrán por objeto prever o reajustar, según proceda:

- El señalamiento de alineaciones y rasantes.
- La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.

Los Estudios de Detalle no pueden alterar el destino del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico. Podrán crear nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos por el Plan.

PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

A efectos de urbanización, regirán las normas mínimas, que a tal efecto, se especifican en el planeamiento vigente en este Municipio, sin perjuicio del cumplimiento del resto de disposiciones vigentes de rango superior.



2. TERMINOLOGIA Y DEFINICIONES.

Se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Zonas de Ordenación de la Comunidad Valenciana.

En Ribarroja del Túria, a octubre de 2006.

Fdo.: Vicente Soriano Martí.

