

DIRECCIÓ TERRITORIAL DE VALÈNCIA

EXPTE.: 2009.0572.- JC/AO
RIBARROJA DEL TURIA
MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL 2ª FASE PARQUE LOGÍSTICO
Servicio Territorial de Urbanismo
Sección de Planeamiento Urbanístico
ACUERDO

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 26 de noviembre de 2010, adoptó el siguiente **ACUERDO**:

" En relación con la Modificación del Plan Parcial de la 2ª Fase del Parque Logístico de Ribarroja de Túria, remitido por el Ente Gestor de la Red de Transporte y de Puertos de la Generalitat (en adelante GTP), se destacan los siguientes:

ANTECEDENTES

UNO.- TRAMITACIÓN MUNICIPAL.

El Proyecto se sometió a información pública por Resolución del Director General de Transportes y Logística de la Consellería de Infraestructuras y Transporte de 10 de diciembre de 2008; transcurrido el período de exposición pública (DOGV nº 5.941, de 27 de enero de 2009, anuncio en el Diario Las Provincias de 8 de mayo de 2009), en el que no se presentaron alegaciones, se aprobó provisionalmente por el Conseller de Infraestructuras y Transporte el 3 de noviembre de 2009.

El proyecto tiene su antecedente en el Plan Parcial de la 2ª Fase del Parque Logístico de Ribarroja de Túria, aprobado definitivamente el 3 de noviembre de 2005, por Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda.

DOS.- DOCUMENTACIÓN.

El Proyecto consta de Modificación de Plan Parcial (Memoria Informativa, Memoria Justificativa, Normas Urbanísticas y Planos) y Anejo Acústico.

TRES.- OBJETO.

El proyecto plantea las siguientes modificaciones:

- Adaptación del planeamiento a las nuevas necesidades como consecuencia de las obras realizadas y debido a la aparición del yacimiento arqueológico "Villa Romana del Pou de la Sargueta".
- Respuesta a las necesidades concretas que la implantación de las primeras empresas han evidenciado en el Plan Parcial que se modifica.
- Adaptación de la actuación a la terminología, en la medida de lo posible, al Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

El ámbito del Plan Parcial actuación tiene una superficie de 691.477 m² y se sitúa en los términos de Ribarroja de Túria y Loriguilla, teniendo como límites:

- Norte: Suelo no urbanizable común del término municipal de Ribarroja de Túria.

- Este: Suelo no urbanizable Protegido Agrícola del Término Municipal de Manises.
- Sur: Franja de reserva para el posible encauzamiento del Barranco del Pozalet
- Oeste: 1ª Fase del Parque Logístico (ejes 1 y 2) y con el dominio público correspondiente a la autovía de Circunvalación a Valencia (By-Pass).

CUATRO.- DETERMINACIONES DEL PROYECTO.

Las modificaciones propuestas, se deben principalmente a la aparición del yacimiento arqueológico de la Villa Romana del "Pou de la Sargueta" (catalogado como bien patrimonial), lo que ha supuesto la necesidad de modificar parte de la red viaria y las manzanas del entorno. Por ello y la necesidad de adecuar el trazado viario a los itinerarios más apropiados en función del uso de las parcelas del ámbito, los cambios se concretan en: supresión de los viales 13 y 16 y creación de los viales 21, 22 y 23, prolongación del vial 20, cambios de alineaciones en los viales 4 y, 9 y rasantes del vial 12, agrupación de manzanas 9 y 10, división de parcelas 11 en 11a y 11b, aumento de la superficie de la parcelas 12 y disminución de la parcela 13.

La aparición del yacimiento arqueológico también ha supuesto el cambio de calificación de seis manzanas:

- La manzana M4 se recalifica de estacionamiento de vehículos a industrial-actividad logística.
- Las manzanas M9 y M10 se refunden en la M9-10, pasando a tener la calificación de industrial-actividad logística, siendo anteriormente terciaria.
- La manzana M11, de uso industrial-actividad logística, se divide en las manzanas M11a, que mantiene el uso, y la manzana M11b, que se califica como terciario-oficinas y terciario-hotelerero.
- La manzana M14 se recalifica de uso industrial-servicios al vehículo a terciario-oficinas y terciario-hotelerero.
- La manzana M15 pasa de tener uso dotacional EDA a terciario-oficinas y terciario-hotelerero. En dicha parcela dotacional estaba previsto ubicar una estación depuradora de aguas residuales pero la Entidad Pública de Saneamiento de Aguas Residuales constató la existencia en los alrededores de una depuradora con capacidad suficiente para absorber las aguas residuales generadas por la totalidad del Parque Logístico.

Como a continuación se observa, la edificabilidad total del sector disminuye ligeramente debido a un aumento de las dotaciones públicas, concretamente las zonas verdes:

	Plan Parcial Fase 2 Parque Logístico	Modificación Plan Parcial Fase 2 Parque Logístico
Superficie computable	678.225,20 m ²	678.225,20 m ²
Superficie lucrativa	407.544 m ²	403.686,48 m ²
Edificabilidad total en manzanas lucrativas	350.719,11 m ² t	344.438,77 m ² t
Uso característico/global	Industrial relacionado con la actividad logística	Actividad logística

DIRECCIÓ TERRITORIAL DE VALÈNCIA

RIBARROJA DE TURIA.- Modificació PP 2ª Fase Parque Logístico

Expte: 2009/0572- JC/AO

En cuanto a la reserva de suelo con destino a dotaciones públicas, las modificaciones propuestas son las siguientes:

	Plan Parcial Fase 2 Parque Logístico	Modificación Plan Parcial Fase 2 Parque Logístico
Zonas verdes	99.384,23 m ² (14,7%)	103.162,72 m ² (15,2%)
Red primaria viaria	64.118,02 m ² (9,5%)	64.118,02 m ² (9,5%)
Red secundaria viaria	49.466,13 m ² (7,3%)	48.101,38 m ² (7,1%)
Dotacional (Equipamientos)	57.712,89 (8,5%)	58.974,60 (8,7%)
TOTAL	270.681,27 m² (40%)	275.062,48 m² (40,5%)

La reserva de suelo propuesta con destino a plazas de aparcamientos es la siguiente:

	Plan Parcial Fase 2 Parque Logístico	Modificación Plan Parcial Fase 2 Parque Logístico
Plazas aparcamiento en parcela privada (suelo industrial)	2.416	2.555 (1/100 m ² t)
Plazas aparcamiento público (suelo industrial)	1.208	1.278 (1 plaza turismo/200 m ² t) + 171 (1 plaza vehículo pesado/1.500 m ² t) = 1.449
Plazas aparcamiento en parcela privada (suelo terciario)		314 (1/50 m ² t hotelero) + 734 (1/100 m ² t otros usos terciarios) = 1.048
Aparcamiento público (suelo terciario)		891 (1/100 m ² t)
TOTAL	3.624	5.943

La reserva total se distribuye en 2.340 plazas de aparcamiento en suelo público, de las cuales 171 se destinan a vehículos pesados y 2.169 a turismos, y 3.603 plazas en parcela privada.

CINCO.- TRAMITACIÓN AUTONÓMICA.

Se han solicitado los siguientes informes:

- Ministerio de Fomento. Demarcación de Carreteras del Estado (17/12/2009)
- Consellería de Cultura y Deporte. Dirección Territorial de Cultura (17/12/2009)
- Dirección General para el Cambio Climático. Servicio Protección Ambiente Atmosférico (17/12/2009)
- Confederación Hidrográfica del Júcar (17/12/2009)

El 22 de abril de 2009, la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento emite informe favorable condicionado.

DIRECCIÓ TERRITORIAL DE VALÈNCIA

RIBARROJA DE TURIA.- Modificació PP 2ª Fase Parque Logístico

Expte: 2009/0572- JC/AO

El 21 de enero de 2010, la Demarcación de Carreteras del Estado del Ministerio de Fomento emite informe desfavorable reiterándose en el ya emitido el 17 de febrero de 2009, en el que se concluía y se basaba en que la *"actuación urbanística se proyecta dentro de los corredores establecidos en el Estudio Informativo 4-V-33 Nueva Circunvalación de Valencia"*.

Tras dos informes anteriores desfavorables, el 1 de octubre de 2010, el Servicio de Protección del Ambiente Atmosférico emite informe desfavorable en el que, entre otros motivos, se concluye que el Estudio Acústico presentado está incompleto, tal y como exige la legislación aplicable (Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica).

Durante la sesión de la Comisión Informativa de Urbanismo el representante de la Conselleria de Cultura y Deporte señala que se está redactando propuesta de informe patrimonial.

En fecha 26 de octubre de 2010 se ha emitido informe favorable por la Confederación Hidrográfica del Júcar.

SEIS.- ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE FECHA DE 28 DE OCTUBRE DE 2010.

Este expediente tiene su antecedente en el acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo (en adelante CTU) de 28 de octubre de 2010, previo informe de la Comisión Informativa de Urbanismo en sesión de 22 de octubre de 2010, en el que se acordó lo siguiente:

"DEJAR SOBRE LA MESA la Modificación del Plan Parcial 2ª Fase del Parque Logístico de Ribarroja de Túria, en tanto no se reciba el informe patrimonial de la Conselleria de Cultura y Deporte. "

En el citado acuerdo y respecto a los informes emitidos se señalaba:

- Respecto al informe de la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento, la modificación propuesta afecta a una zona que se encuentra fuera del ámbito del Estudio Informativo 4-V-33 y de la zona de protección de 500 metros de la A-7. Además, urbanísticamente, el contenido de la modificación carece de una complejidad que pudiera afectar al proyecto de Nueva Circunvalación de Valencia, al tratarse como se ha descrito en los antecedentes de ajustes de viario de escasa entidad urbanística y territorial.
En este sentido, el representante del Ministerio de Fomento en la Comisión Territorial de Urbanismo manifiesta que, aunque sobre la modificación concreta de este expediente no tiene nada que objetar, señala que sobre el Plan Parcial inicial se informó desfavorablemente.
- Se han introducido en las normas urbanísticas del Plan Parcial los condicionantes establecidos en el informe emitido por la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento.
- Respecto al informe del Servicio de Protección del Ambiente Atmosférico, hay que señalar que no se introducen nuevos usos respecto a los previstos en el vigente Plan

DIRECCIÓ TERRITORIAL DE VALÈNCIA

RIBARROJA DE TURIA.- Modificació PP 2ª Fase Parque Logístico

Expte: 2009/0572- JC/AO

Parcial sino una mera asignación sobre manzanas de usos ya previstos por el plan; e igualmente el alcance de las modificaciones que se pretende sobre el trazado viario tampoco puede considerarse que modifique el objetivo de calidad acústica establecido en el Estudio Acústico aprobado con el vigente planeamiento.

- Respecto al informe en materia patrimonial de la Consellería de Cultura y Deporte, este no se ha recibido previamente a la sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo. .

SIETE.- INFORMES RECIBIDOS CON POSTERIORIDAD AL ACUERDO DE LA CTU DE 28 DE OCTUBRE DE 2010.

El 15 de noviembre de 2010, la Directora General de Patrimonio Cultural Valenciano de la Consellería de Cultura y Deporte emite informe favorable, con los siguientes condicionantes:

✓1.- *El yacimiento arqueológico "Villa romana Pou de la Sargueta", se considera que tiene los valores suficientes para obtener el reconocimiento de Bien de Relevancia Local con la categoría de Espacio de Protección Arqueológica. Por ello, tal y como establece el art. 46.1 de la Ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, formará parte de la ordenación estructural del planeamiento. En este caso deberá aparecer grafiado en los planos de ordenación de este Plan Parcial la identificación del elemento protegido "Villa romana Pou de la Sargueta" y su consideración como Bien de Relevancia Local con la categoría de Espacio de Protección Arqueológica. También la ficha correspondiente a la manzana M12' tendrá carácter de ordenación estructural, debiendo incorporar todas las determinaciones y afecciones que se derivan de la existencia de los restos arqueológicos que han obtenido la calificación de Bien de Relevancia Local. Asimismo se identificará la manzana M9-10 como área de vigilancia arqueológica, constando así también en la ficha de zona, que deberá incorporarse al documento. En dicha ficha se indicará que en caso de aparición de restos relevantes vinculados a la villa romana, estos pasarán a formar parte de los elementos integrantes del Bien de Relevancia Local.*

✓2.- *La ficha de catálogo no establece nivel de protección. Se considera que el nivel de protección adecuado es el INTEGRAL.*

✓3.- *Deberá revisarse el documento para que exista coherencia de nomenclatura en todas sus partes, tanto gráficas como escritas, pues la manzana dotacional que en la ficha de catálogo identifica como M11, en los planos de ordenación y en la Ficha de Zona de Ordenación Urbanística se denomina M12'. También la manzana que en la ficha de catálogo identifica como M9, en los planos de ordenación se denomina M9-10.*

4.- *Existe cierta disparidad entre lo establecido por la ficha de zona y la ficha de catálogo en cuanto a la edificabilidad y número de plantas permitido. Desde esta Dirección General, se entiende que prevalece lo establecido en el catálogo, por tanto se trasladarán a la ficha de zona las mismas prescripciones. En cuanto a la superficie ocupada y los metros cuadrados de techo permitidos en esta parcela, se entiende que derivarán del proyecto que se realice teniendo en cuenta la puesta en valor y musealización de los restos arqueológicos, con las limitaciones que de ello se derive. Por ello, se incorporará en la ficha de ordenación urbanística correspondiente a la manzana M12' las prescripciones establecidas en el catálogo para esta manzana, y se modificará lo siguiente:*

- En cuanto a la superficie ocupada y los metros cuadrados de techo permitidos en esta parcela, se reflejará en dicha ficha que derivarán del proyecto que se realice teniendo en cuenta la puesta en valor y musealización de los restos arqueológicos, con las limitaciones que de ello se derive.*
- Asimismo, se reflejará que los metros de techo edificables asignados para la parcela M12', (1.600 m2t) es el número máximo y, que según los condicionantes de índole patrimonial, se podrá materializar en su totalidad o no.*

DIRECCIÓ TERRITORIAL DE VALÈNCIA

RIBARROJA DE TURIA.- Modificació PP 2ª Fase Parque Logístico

Expte: 2009/0572- JC/AO

- c) *Se reflejará que la ejecución definitiva de los ejes peatonales 22 y 23 se realizará conjuntamente con la construcción de la edificación futura de la manzana de la villa romana, donde habrá que solicitar de nuevo a la Dirección General de Patrimonio autorización patrimonial.*
- ✓ 5.- *Al tratarse de una modificación de Plan Parcial, y al conocer actualmente el alcance de los restos arqueológicos de la Villa Romana aparecidos, se considera que en el presente documento urbanístico se deberá grafiar la solución final propuesta para el eje 12, en el área comprendida entre los viales 21 y 22, con el objeto de que quede liberada la mayor parte de la superficie ocupada por la villa romana. La solución contemplará la eliminación de carriles de circulación, la mediana y las dos líneas de aparcamiento, quedando de dos sentidos el carril destinado a tráfico rodado que se mantiene. El espacio destinado a circulación quedará por tanto con características similares a las del eje 19. Todo ello, se exige en base al compromiso que adquirió el GTP (ENTE GESTOR DE LA RED DE TRANSPORTE Y DE PUERTOS DE LA GENERALITAT) para obtener la autorización, desde el punto de vista arqueológico, de las obras de construcción de los ejes 12, 22 y 23. Esta modificación afectará a todos los planos de ordenación y a la sección del vial 12 del Plano O 03: Red Viaria.*
- ✓ 6.- *Se añadirá a los planos de Ordenación un plano de Catálogo, donde aparezca la superposición del Plan Parcial con los restos arqueológicos de la Villa Romana Pou de la Sargueta."*

OCHO.- PLANEAMIENTO VIGENTE.

Ribarroja de Túria cuenta con Plan General, aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 13 de marzo de 1997. Se encuentra en tramitación el Concierto Previo del Plan General.

NUEVE.- INFORME DE LA COMISIÓN INFORMATIVA.

La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 19 de noviembre de 2010, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en el art. 11 del Decreto 162/2007, de 21 de septiembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- ASPECTOS FORMALES.

La tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en los arts. 83 a 85 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (en adelante LUV), por remisión de los arts. 89 y 96 LUV.

La documentación está completa, a los efectos del cumplimiento de los arts.67 y 68 LUV, y 156 a 162 del Decreto 67/2006, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante ROGTU).

SEGUNDO.- VALORACIÓN GLOBAL.

Las determinaciones contenidas en el proyecto están justificadas por la administración promotora, responden al interés público y se consideran correctas desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat Valenciana, de conformidad con lo establecido en el artículo 85 LUV.

DIRECCIÓ TERRITORIAL DE VALÈNCIA

RIBARROJA DE TURIA.- Modificació PP 2ª Fase Parque Logístico

Expte: 2009/0572- JC/AO

TERCERO.- ÓRGANO COMPETENTE.

El Conseller de Infraestructuras y Transporte es competente para la aprobación provisional del presente expediente, en virtud de lo previsto en el artículo 89.1 LUV, Resolución que tuvo lugar en fecha 3 de noviembre de 2009.

La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del Director General de Urbanismo, es el órgano competente para emitir dictamen sobre la aprobación del Plan Especial, en el que la competencia para la aprobación definitiva corresponde al Honorable Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda y Vicepresidente Tercero del Consell, en relación con el artículo 89 de la Ley Urbanística Valenciana y los artículos 6.e) y 10.a) del Decreto 162/2007, de 21 de septiembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo, por unanimidad,
ACUERDA:

EMITIR INFORME FAVORABLE a la Modificación del Plan Parcial 2ª Fase del Parque Logístico de Ribarroja de Túria, **Y SUPEDITAR LA ELEVACIÓN al Hble. Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda y Vicepresidente Tercero del Consell, PARA SU APROBACIÓN DEFINITIVA**, a la presentación de un texto refundido que incorpore los documentos y condicionantes señalados en el informe de la Directora General de Patrimonio Cultural Valenciano de la Conselleria de Cultura y Deporte.

Para el posterior diligenciado de aprobación definitiva y entrada en vigor mediante publicación del acuerdo y normas urbanísticas del plan, se deberán aportar TRES copias completas en soporte papel del texto refundido del proyecto y TRES en digital, firmadas por el técnico redactor, incluyendo diligencia de aprobación por la Conselleria de Infraestructuras y Transporte. En el formato digital, los textos serán en formato word y los planos en formato pdf. “

Lo que se certifica con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente y a reserva de los términos precisos que se deriven de la misma, conforme lo autoriza el artículo 27-5 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJAP-PAC).

Valencia, a 26 de noviembre de 2010.

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN
TERRITORIAL DE URBANISMO

Juan Ramón Castaño Martínez



