

# AJUNTAMENT DE RIBA-ROJA DE TÚRIA

## MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22 DEL PLAN GENERAL Y DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR NPI2 CASANOVA



## INDICE DEL DOCUMENTO

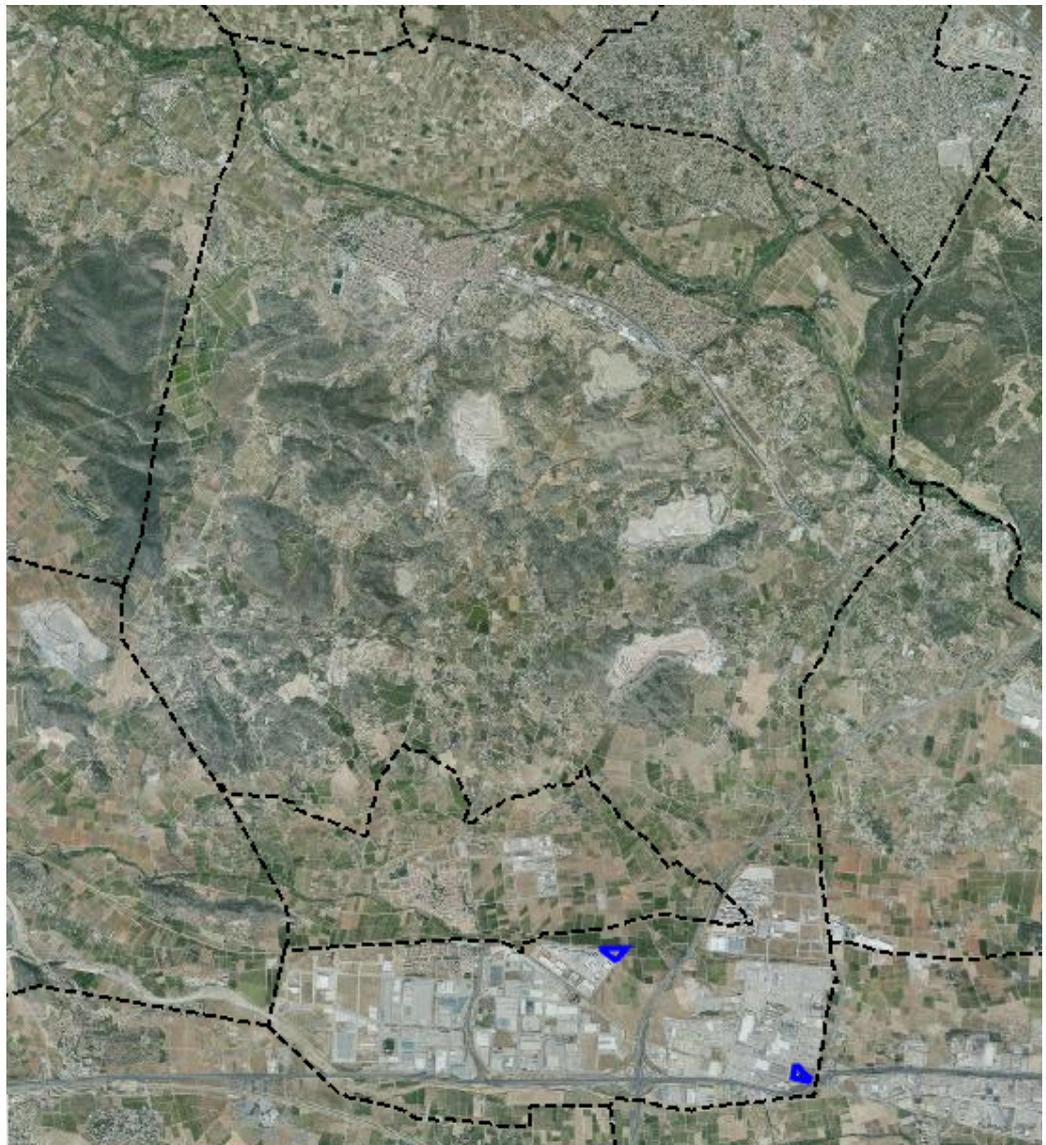
<b>1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.</b>	<b>2</b>
1.1. SITUACIÓN DE LOS TERRENOS.	2
1.2. ÓRGANO PROMOTOR	3
1.3. NORMATIVA DE APLICACIÓN	3
1.4. OBJETO Y ANTECEDENTES.	3
<b>2. ORDENACIÓN EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.</b>	<b>6</b>
<b>3. PROBLEMAS DE LA ORDENACIÓN VIGENTE.</b>	<b>7</b>
<b>4. MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO.</b>	<b>8</b>
4.1. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.	8
4.2. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN.	9

## 1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

### 1.1. SITUACIÓN DE LOS TERRENOS.

El objeto del documento es la Modificación de la calificación urbanística de tres parcelas dotacionales públicas, situadas en el suelo industrial urbanizado, destinadas respectivamente a zona verde y las otras dos a equipamiento de servicios urbanos, intercambiando sus funciones como consecuencia de las necesidades de ampliación de la estación depuradora ya existente en el suelo dotacional del sector Casanova, de acuerdo con los informes técnicos y los proyectos formulados por el organismo titular de las instalaciones de saneamiento, la Entidad Pública de Saneamiento de Aguas de la Generalitat (EPSAR).

La situación en el municipio de los terrenos afectados por la modificación propuesta es la que recoge en las imágenes siguientes. Se trata de tres parcelas situadas en el polígono industrial de Riba-roja de Túria, una incluida en el sector Casanova, en la parte central del polígono, y la otras dos en la zona de suelo urbano "El Oliveral" al este del polígono, junto a la autovía A3 (Valencia-Madrid).



## 1.2. ÓRGANO PROMOTOR

El órgano promotor de la Evaluación es el Ayuntamiento de Riba-roja de Túria.

## 1.3. NORMATIVA DE APLICACIÓN

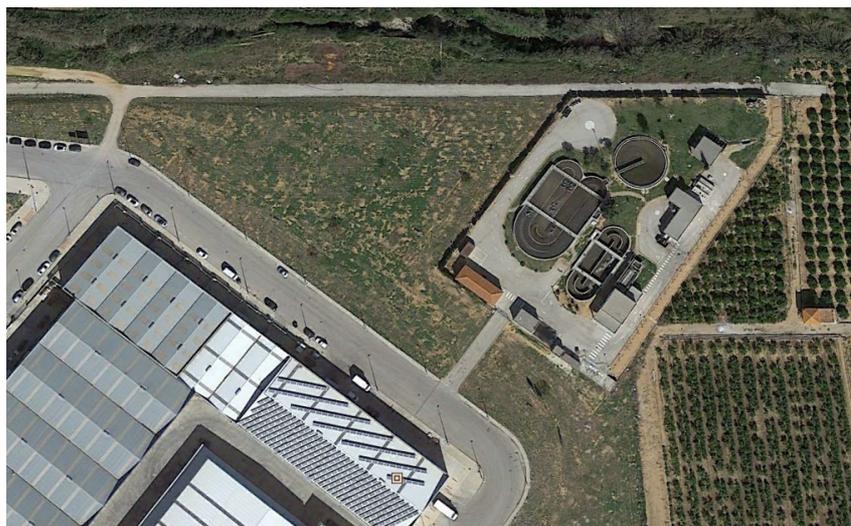
El presente documento se ha formulado de acuerdo a las prescripciones de la legislación urbanística, y referido en particular a los siguientes textos:

- Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (LOTUP).
- Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell).
- Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RD Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. BOE 31/10/2015).
- Plan General de Riba-roja de Túria, actualmente vigente, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 23/10/1996, (BOP 08/01/1997).
- Plan Parcial Industrial del sector NPI-2 Casanova, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 02/10/2002 (05/02/2003 (D.O.G.V.)

## 1.4. OBJETO Y ANTECEDENTES.

La presente Modificación puntual número 22 del Plan General y del Plan Parcial del sector industrial Casanova se redacta con el fin de modificar la calificación urbanística de tres parcelas dotacionales públicas, situadas en el suelo industrial urbanizado, destinadas respectivamente a zona verde y equipamientos de infraestructuras, intercambiando sus funciones, como consecuencia de las necesidades de ampliación de la estación depuradora ya existente en el suelo dotacional del sector Casanova, de acuerdo con los informes técnicos y los proyectos formulados por el organismo titular de las instalaciones, la Entidad de Saneamiento de Aguas de la Generalitat (EPSAR).

La estación depuradora situada en el sector Casanova es adyacente a una zona verde, calificada como jardín SJL por el Plan Parcial del mencionado sector. El estado actual de los terrenos y la propuesta de ampliación de la planta depuradora se muestran en la imágenes siguientes:



*Estado actual de los terrenos. Parcela del sector Casanova.*



*Proyecto de la EPSAR para la ampliación de la estación depuradora.*

De este modo la parcela ocupada por la ampliación cambiaría su calificación urbanística actual, SJL, a la de equipamiento público de infraestructuras, SQI según la nomenclatura de la LOTUP.

Como consecuencia se calificaría también como equipamiento de infraestructuras el antiguo vial de acceso a la planta depuradora, cuya existencia deja de ser necesaria al ampliarse la superficie de equipamiento hasta el límite de la calle perimetral.

Complementariamente, con la finalidad de mantener la superficie destinada a espacios libres en el polígono industrial, se modifica la calificación de otras dos parcelas dotacionales incluidas en la zona de ordenación Oliveral del suelo urbano industrial, destinadas a equipamiento de servicios urbanos según el Plan General, que pasan de este modo a calificarse como jardín público SVJ según la nomenclatura de la LOTUP. La suma de la superficie de estas dos parcelas es la misma que la de la parcela indicada en el párrafo anterior, por lo que se mantiene el equilibrio dotacional del conjunto.



*Estado actual de los terrenos. Parcelas de la zona de ordenación Oliveral.*

Las modificaciones puntuales propuestas se justifican en la conveniencia de adaptar los usos dotacionales a las necesidades funcionales de una infraestructura esencial para el municipio como es la evacuación y tratamiento de las aguas residuales en un ámbito de gran valor estratégico, como el polígono industrial y logístico de Riba-roja de Túria.

La Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana incide en el papel del suelo industrial del municipio como nodo de actividad económica (actividades industriales, terciarias y logísticas) de una amplia área geográfica de escala metropolitana. Por esta razón se considera conveniente la adopción de las medidas que permitan mejorar la calidad ambiental, facilitando los proyectos de adaptación de los servicios públicos básicos a las necesidades derivadas del rápido crecimiento de las instalaciones y actividades en la zona.

En la imagen siguiente puede verse la localización de ambas parcelas en el conjunto del polígono industrial del municipio, en el centro el sector Casanova y al este la zona de suelo urbano Oliveral:

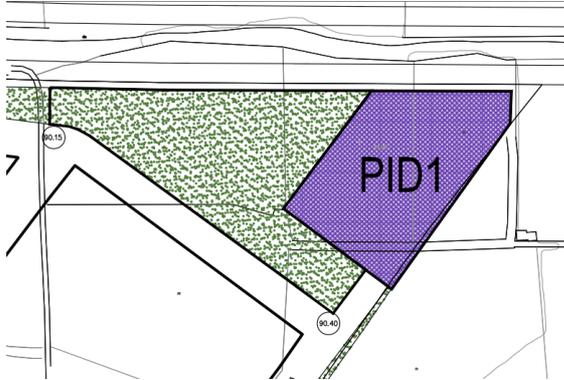


Las dotaciones forman parte de la zona industrial sur del municipio de Riba-roja de Túria, que conforma en conjunto un polígono industrial y logístico con la denominación genérica de Polígono El Oliveral. Su superficie es de 7 Km<sup>2</sup>, el más extenso del área metropolitana de Valencia.

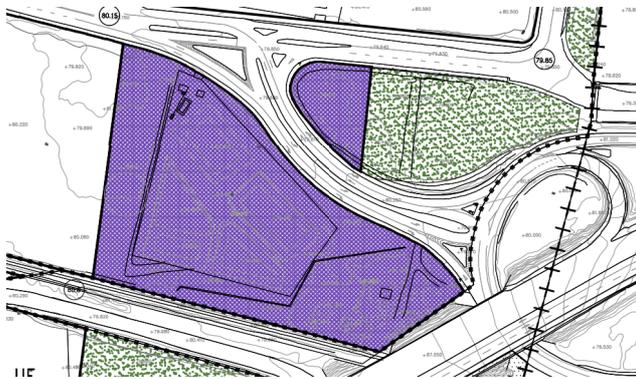
Las parcelas afectadas ya pertenecen al dominio público, por lo que no resulta necesaria la obtención de nuevo suelo dotacional. La modificación propuesta no afecta a otro tipo de contenidos del planeamiento municipal ni suponen ningún cambio en la ordenación estructural del suelo.

## 2. ORDENACIÓN EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.

La ordenación de los terrenos en el planeamiento vigente se recoge en el plano adjunto de Estado Actual y en el siguiente cuadro de superficies:



SECTOR CASANOVA



ZONA OLIVERAL

	Calificación	Superficie
Sector Casanova	SJL	9.015 M2
	Viario	474 M2
	Total	9.489 M2
Zona Oliveral	SID1	1.927 M2
	SID2	7.088 M2
	Total	9.015 M2
Total superficie afectada		18.504 M2

CUADRO SUPERFICIES  
ESTADO ACTUAL

### 3. PROBLEMAS DE LA ORDENACIÓN VIGENTE.

La ordenación vigente es el resultado de una serie de actuaciones fraccionadas a lo largo del tiempo que desde la perspectiva actual puede considerarse que adolecen de una insuficiente visión global de la escala de la zona industrial. Desde el origen del proceso de creación del suelo industrial y logístico se han ido sucediendo una serie de planes parciales de pequeño tamaño que se iban agregando en función de la magnífica accesibilidad proporcionada por el encuentro de las dos infraestructuras viarias más importantes de la región, la A3 (autovía de Madrid) y la A7 (By Pass, que conecta directamente con el norte y el sur de la península), hasta conformar un polígono industrial y logístico de gran dimensión.

El Plan General recogió esta tendencia a la división en distintos sectores con la finalidad de facilitar procesos de crecimiento de pequeño tamaño, adecuados a la escala de las iniciativas urbanizadoras.

Como consecuencia las previsiones de reserva de suelo para algunas dotaciones son insuficientes o están mal distribuidas, como en el caso del suelo destinado a la depuración de las aguas residuales. Por esta razón el suelo previsto para la planta depuradora ha resultado insuficiente para absorber las necesidades de una zona de actividades que ha superado con mucho las previsiones iniciales sobre su superficie y densidad de utilización, lo que se une a la constatación de las ventajas de disponer de una estación única frente a un esquema de distribución en diferentes plantas.

Ante esta situación en el año 2008 se firmó un Convenio entre la Entidad Pública de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad Valenciana, el Ente Gestor de la Red de Transportes y de Puertos de la Generalitat y el Ayuntamiento de Riba-roja de Túria para la ejecución de la nueva Estación Depuradora de El Oliveral en Riba-roja de Túria, con capacidad para el tratamiento de 5.000 m<sup>3</sup>/día de agua residual correspondientes a los caudales tratados actualmente en la depuradora existente más el incremento de caudal generado por las actuaciones promovidas por el Ente Gestor de la Red de Transportes y de Puertos de la Generalitat, estimado en 1.200 m<sup>3</sup>/día.

En desarrollo de este Convenio se ha redactado en 2017 el proyecto de ampliación de la Estación Depuradora, cuya construcción está prevista en los terrenos que son objeto de la presente modificación, inicialmente destinados a zona verde y que se pretende calificar como equipamiento público de infraestructuras.

Por otra parte la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana establece como propuesta estratégica para el sistema de asentamientos del área funcional de Valencia, la más importante de la Comunidad Valenciana, *el fomento de la innovación, de procesos y de productos, en los sectores tradicionales junto con una apuesta por los clusters de futuro de mayor potencial de desarrollo en el Área Funcional de Valencia como son la logística, el sector químico, la cultura, la salud o las energías renovables. Todo ello dentro de una óptica de desarrollo inteligente que no menoscabe los valores ambientales y paisajísticos del territorio.*

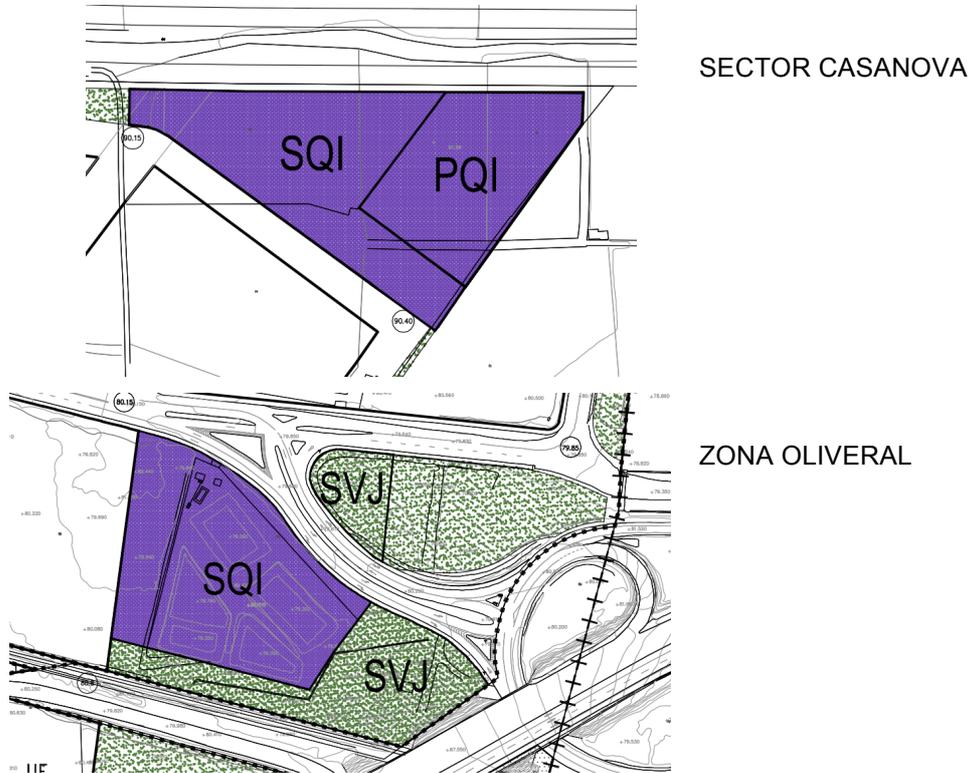
Como consecuencia directa de esta propuesta se designa el área industrial y logística de Riba-roja de Túria como un nodo estratégico de actividad económica, que se consolida como un elemento central principal en la escala territorial de la Comunidad Valenciana, junto con el puerto de Valencia, el espacio Xest-Xiva, el núcleo de Parc Sagunt y el eje Almussafes-Sollana.

Por esta razón la propuesta de planeamiento, que pretende directamente responder a las necesidades de actualizar las condiciones aptas para el funcionamiento y la calidad ambiental de la estructura industrial y la actividad logística en el municipio, se ajusta de modo directo y coherente a los objetivos y propuestas de la planificación territorial y estratégica del territorio valenciano.

## 4. MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO.

### 4.1. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

El contenido de la propuesta se recoge en el plano de Modificación adjunto y en el siguiente cuadro de superficies:



	Calificación	Superficie
Sector Casanova	SQI	9.489 M2
	Viario	0 M2
	Total	9.489 M2
Zona Oliveral	SJL1	1.927 M2
	SJL2	7.088 M2
	Total	9.015 M2
Total superficie afectada		18.504 M2

CUADRO DE SUPERFICIES  
 ESTADO MODIFICADO

Como se deduce de los cuadros de superficies de estado actual y de estado modificado en conjunto se mantiene la superficie de zonas verdes mientras se incrementa en 474 M2s el equipamiento de infraestructuras, con la consiguiente reducción de la superficie viaria.

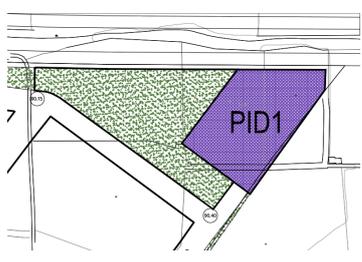
La situación de las nuevas zonas verdes presenta algunas ventajas respecto a la anterior. Por una parte se sitúan inmediatas a la autovía A3, por lo que mejoran las condiciones paisajísticas del entorno de esta importante infraestructura viaria e incrementan en gran medida el número de observadores de los espacios ajardinados, frente a la situación actual en una zona periférica del polígono muy poco frecuentada. Además permite completar el jardín ya previsto en parte de una de las manzanas, de modo que toda su superficie pasa a destinarse al mismo uso.

## 4.2. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN.

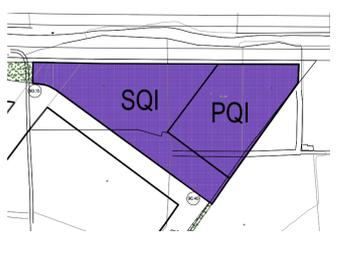
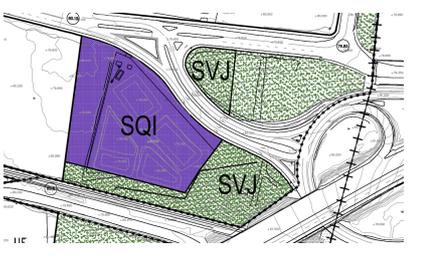
Como se ha indicado, la finalidad de la Modificación del Plan General y del Plan Parcial Casanova es la calificación como equipamiento público de infraestructuras de los terrenos necesarios para la ampliación de la estación depuradora ya existente, cambiando la ubicación de la zona verde anteriormente prevista, de acuerdo con los informes técnicos y los proyectos formulados por el organismo titular de las instalaciones de saneamiento, la Entidad Pública de Saneamiento de Aguas de la Generalitat (EPSAR). Como consecuencia podrá procederse en breve plazo a la realización de las obras previstas con la consiguiente mejora del sistema de evacuación y tratamiento de las aguas residuales del polígono, con el consiguiente incremento de la calidad ambiental e incentivando de modo indirecto la implantación de nuevas actividades en el municipio.

De este modo en desarrollo del planeamiento modificado el uso de los terrenos pasará del previsto por el planeamiento vigente al derivado del planeamiento modificado, tal como se refleja en el cuadro siguiente.

### PLANEAMIENTO VIGENTE

 <p>Sector Casanova</p>	 <p>Zona Oliveral</p>	Calificación	Superficie	
		Sector Casanova	SJL	9.015 M2
		Viario	474 M2	
		Total	9.489 M2	
		Zona Oliveral	SID1	1.927 M2
			SID2	7.088 M2
		Total	9.015 M2	
		Total superficie afectada	18.504 M2	

### PLANEAMIENTO MODIFICADO

 <p>Sector Casanova</p>	 <p>Zona Oliveral</p>	Calificación	Superficie	
		Sector Casanova	SQI	9.489 M2
		Viario	0 M2	
		Total	9.489 M2	
		Zona Oliveral	SJL1	1.927 M2
			SJL2	7.088 M2
		Total	9.015 M2	
		Total superficie afectada	18.504 M2	

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

*[Handwritten signature]*

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