Documento 2

MEMORIA EXPLICATIVA DE LA MODIFICACION EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA XXV DE MASIA DE TRAVER

ANTECEDENTES:

1.- Con fecha 13 de Junio de 2000, Gonzalo Irizar Alonso, con D.N.I. nº 30.583.454, en nombre y representación de la Mercantil "Grupo Cosimet, S.L." con C.I.F. B 48.528.368, con domicilio en Ribarroja de Turia (Valencia) solicitó una modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Ribarroja de Turia, consistente en modificar el coeficiente de edificabilidad de la parcela de equipamiento docente infantil, Parcela 17 del Plan Parcial (Parcela XXV del Proyecto de Compensación) de 0.164 a 0.45 m2/m2, manteniéndose el resto de las determinaciones, derivada del Proyecto de Compensación de Masía de Traver para cumplir los requisitos mínimos en cuanto a edificación de los centros de enseñanza (RD1004/1991).

2.- En el Pleno Munincipal de fecha 5 de Febrero de 2001 se procedió a aprobar provisionalmente la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana promovida por Grupo Cosimet, S.L. y se remitió certificación de dicho acuerdo a la Comisión Territorial de Urbanismo de la Generalitat Valenciana interesando la aprobación definitiva.

3.- Se requiere por parte de la Comisión Territorial de Urbanismo de la Generalitat Valenciana, con Registro de Salida 8/5/01, un documento de información que explique la situación inicial del Plan Parcial Masía de Traver y la situación después de la modificación y que se justifique que la edificabilidad privada, con el aumento de la edificabilidad a 0.45m2/m2, no supera la inicial prevista en el Plan.

GENERALITAT VALENCIANA
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN
04 OCT. 2001
DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

EXPLICACION DE LAS VARIACIONES:

Se adjunta cuadro explicativo detallando las modificaciones efectuadas sobre las parcelas afectadas, así como la superficie edificable resultante de las modificaciones. Para una mejor compresión del cuadro se adjuntan los siguientes documentos como Anexo.

DOC.0.

Proyecto de Compensación de Masía de Traver en el que figuran las parcelas XXIII de Equipamiento Social (780 m2) y XXV de Equipamiento Preescolar (1.710m2) y copia del plano del Plan Parcial de las parcelas mencionadas (parcela 15 y 17 respectivamente).

1 3 JUL. 2001

MODIFICACION P.G.O.U.
PARCELAXXV MASIA DE TRAVER

	DOC.0 Medición s/P. Compensación	DOC.1 Medición Real	DOC.2 y 3 Variaciones	DOC.4 Medición Actual	Coeficiente Edificabilidad	Coeficiente Edificabilidad Propuesto	Superficie edificable antes variación	Superficie edificable tras cesión	Superficie edificable con coef.0,45
XXV(17) Equipamiento Preescolar	(1)1710	919,10	98,47	1.017,57	0,164	0,450	150,73	166,88	457,91
XXIII(15) Zona de equipamiento social	780,00	763,09	-307,08	456,01	1,00	1,00	763,09	456,01	456,01
	2.490,00	**1.682,19**	**-208,61**	**1.473,58**			**913,82**	**622,89**	**913,92**
XXIII-1 Segregación y cesión Ayuntamiento (2)	0,00	0,00	208,61	208,61	1,00	1,00	0,00	208,61	

(1) Variación sufrida tras la cesión para el ensanche de la carretera.DOC.1
(2) Según escritura de fecha 10/10/99 ante el notario Francisco Moret (nº.protocolo: 1390).DOC.2

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN
04 OCT. 2001
DE LA COMISIÓN TERRITORIAL
DE URBANISMO

13 JUL. 2001

AJUNTAMENT DE RIBA-ROJA DE TÚRIA (VALÈNCIA)
46190 RIBA-ROJA DE TÚRIA (VALÈNCIA)
Número Registre E. L. 01462140 Telèfon 277 00 62 Fax 277 24 62 C. I. F. P-4621600-H

PROYECTO DE COMPENSACION

Registro de Benaguacil
Tomo 1204
Libro 209
de Ribarroja
Folio 212
Finca 19404
Inscripción 1

PARCELA XXII.- Porción de terreno de forma irregular, destinado a **ZONA DE EQUIPAMIENTO SOCIAL**, de 1.093 m2 de superficie. Linda al Norte, con parcela XI-2; al Sur, con parcela XI.2; al Este, con vial (puntos de intersección 43 y 58) y al Oeste, con vial (puntos de intersección 18 y 59).

VALOR: 327.900 PTS.

Registro de Benaguacil
Tomo 1204
Libro 209
de Ribarroja
Folio 213
Finca 19405
Inscripción 1

PARCELA XXIII.- Porción de terreno de forma cuadrada, destinada a **ZONA DE EQUIPAMIENTO SOCIAL** de 780 m2 de superficie. Linda al Norte, con vial (puntos de intersección 3 y 60); al Sur, con parcela XXV, destinada a equipamiento preescolar; al Este con vial (punto de intersección 60) y al Oeste con parcela XVII, destinada a zona verde de dominio público.

VALOR: 234.000 PTS.

Registro de Benaguacil
Tomo 1204
Libro 209
de Ribarroja
Folio 214
Finca 19406
Inscripción 1

PARCELA XXIV.- Porción de terreno de forma irregular, destinado a **ZONA DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL** de 5.280 m2 de superficie. Linda al Norte con vial, (punto de intersección 31 y 30); al Sur, con carretera de Pedralba a Quart de Poblet; al Este, con parcela XIII, destinada a equipamiento deportivo, y al Oeste con parcela 35, propiedad de José Ignacio Simón Genavois y hermano, partida el Bol.

VALOR: 2.376.000 PTS.

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN
04 OCT. 2001
DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

Registro de Benaguacil
Tomo 1204
Libro 209
de Ribarroja
Folio 215
Finca 19407
Inscripción 1

PARCELA XXV.- Porción de terreno cuasicuadrada, destinada a **ZONA DE EQUIPAMIENTO PREESCOLAR**, de 1.710 m2 de superficie, Linda al Norte con parcela XXIII, destinada a equipamiento social; al Sur, con carretera de Pedralba a Quart de Poblet; al Este, con parcela XIV, destinada a equipamiento escolar, y al Oeste, con parcela XVII, destinada a zona verde de dominio público.

VALOR: 513.000 PTS.

DOC.1.

Que según escrito con fecha de entrada en el Ayuntamiento de 26/2/91, se ponen a disposición los terrenos necesarios para la construcción de los accesos a la urbanización, y que afecta a la superficie de la Parcela XXV (Preescolar).

DOC.2.

Que según escrito con fecha de entrada en el Ayuntamiento de 10/3/99, se solicita la segregación de la Parcela XXIII (Equipamiento Social) de 98.47m2 para agregarlos a la parcela XXV (Equipamiento Preescolar), aprobado por el Ayuntamiento el 13/5/99 (**DOC.3.1**) .Se solicita, así mismo, otra segregación 208.61m2 de la mencionada parcela XXIII, para su cesión al Ayuntamiento, siendo ésta aceptada (**DOC.3.2**) y elevada a público el 10/10/99 ante el Notario de Benaguasil D. Francisco Moret, con el número de protocolo 1.390.

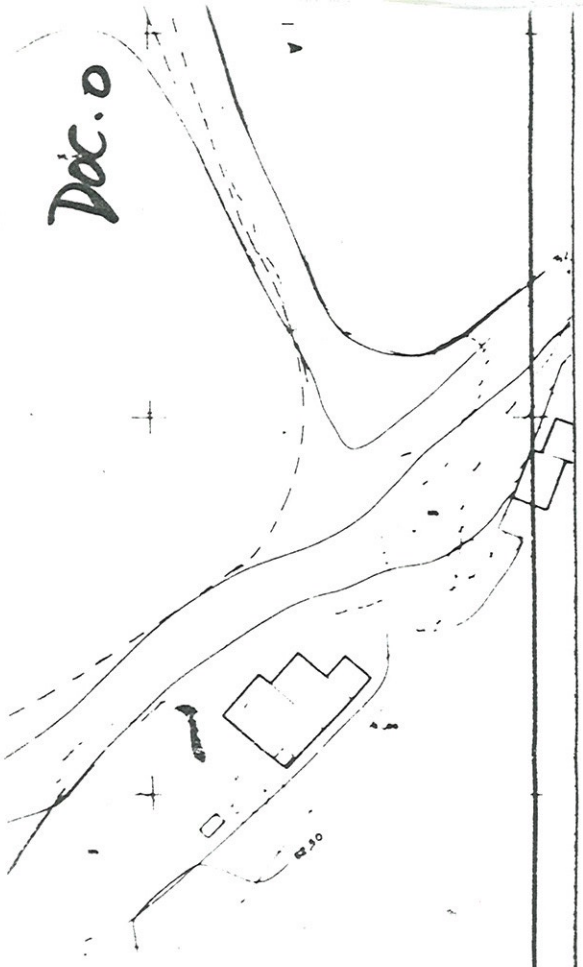
DOC.4.

Levantamiento topográfico de la zona afectada, indicando la zona de afección que impone la Ley de Carreteras.

AJUNTAMENT RIBA-ROJA DE TURIA (Valencia)

Junio 2001

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN
04 OCT. 2001
DE LA COMISIÓN TERRITORIAL
DE URBANISMO



EQUIPAMIENTO SOCIAL

EQUIPAMIENTO ESCOLAR

EQUIPAMIENTO COMERCIAL

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

ZONA RESIDENCIAL

ZONA VERDE DOMINIO PUBLICO

EQUIPAMIENTO PREESCOLAR

ZONAS AJARDINADAS

ZONA VERDE SIST. GENRLS.

LIMITE PROPIEDAD

LIMITE AVENIDAS Y EDIFICABILIDAD

(55) Nº DE PARCELA

8.791 m² SUPERFICIE

(ED) ESTUDIO DE DETALLE

(CU) CENTRO URBANO

PLAN PARCIAL DE USO RESIDENCIAL

MASIA TRAVER

PLANO: ORDENACION GENERAL, CALIFICACION DEL SUELO, REGULACION DE LA EDIFICACION Y ALTURAS.

ESCALA: 1:1.000

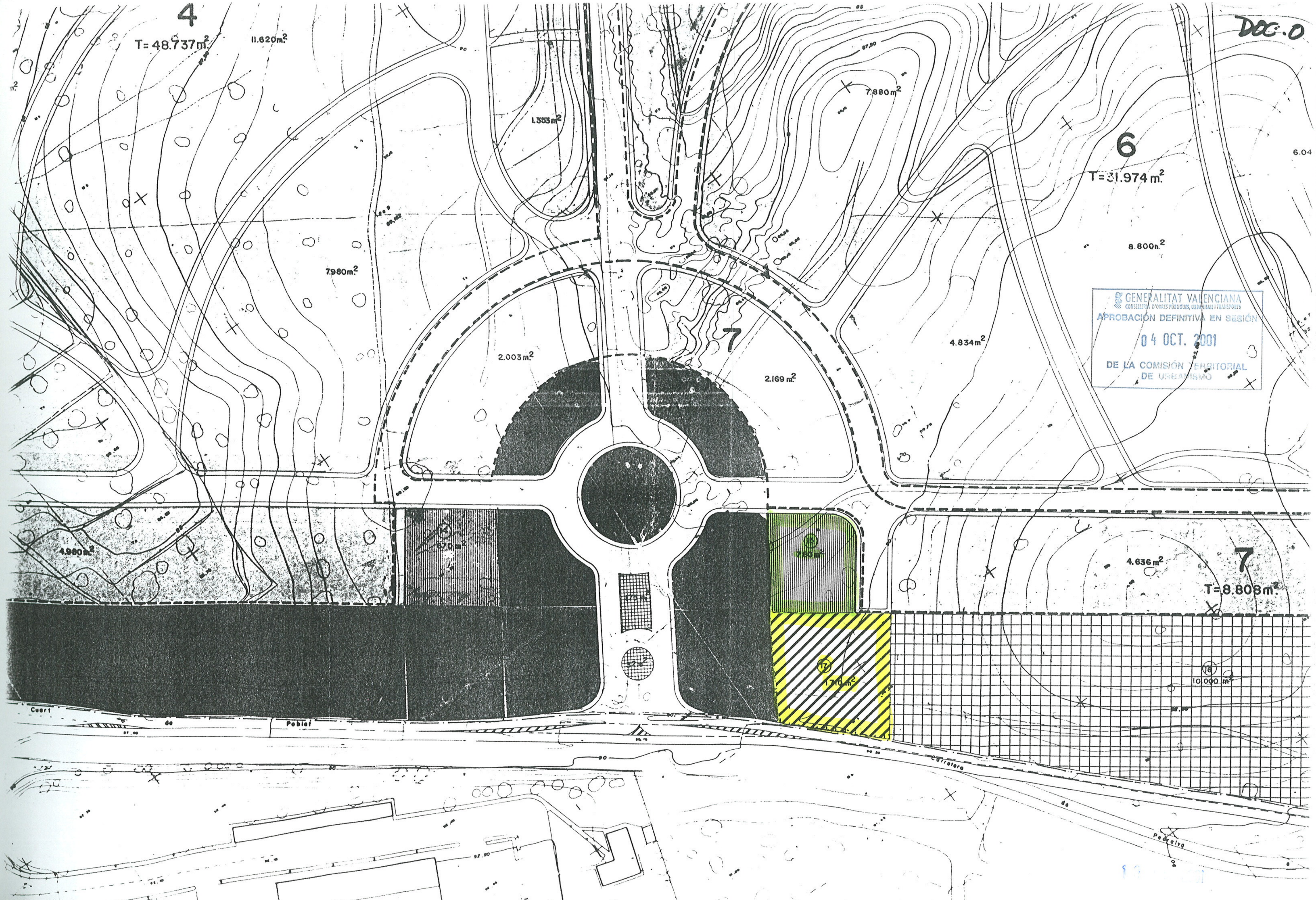
FECHA: 4-1.989

Nº PLANO: 3.1.

PROMOTOR: MASIA DE TRAVER, S.A.

ARQUITECTOS:
EMILIO GIMENEZ JULIAN

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN
04 OCT. 2001
DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO


DOC.0
4
T=48.737m²
11.620m²
1.353m²
7.880m²
6
T=31.974m²
6.04
8.800m²
7.980m²
7
2.003m²
2.169m²
4.834m²
4.980m²
7
4.636m²
T=8.808m²
10.000m²
Carretera
de
Pedralva
GENERALITAT VALENCIANA
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN
04 OCT. 2001
DE LA COMISIÓN TERRITORIAL
DE URBANISMO

DOC. 1

MASIA DE TRAVER

REGISTRE D'ENTRADA
Ajuntament de
RIBA-ROJA DE TURIA
26 FEB. 1991
N.º

D. Javier Lis Arnabat, en nombre y representación de la Mercantil Masía de Traver, S.A., con domicilio en Bilbao Alameda de Mazarredo nº 8 y N.I.F.: A-48/267421; inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya en el tomo 2076, libro 1579 de la Sección 3ª, folio nº 146, hoja nº 14.679, inscripción 3ª. Sus poderes se deriban de la Escritura Pública de Apoderamiento a su favor, otorgada por el Notario de Bilbao D. Fernando Unamunzaga Arriola con fecha 7 de Febrero de 1.989, al número 255 de su Protocolo.

MANIFIESTO:

Que como representante de dicha Sociedad, promotora de la Urbanización Masía de Traver:
Pone a disposición del Ayuntamiento de Ribarroja del Turia los terrenos de la Sociedad comprendidos entre el Punto Kilométrico 10,850 y el P.Km. 11,570, para el ensanche de la Carretera de Manises a Ribarroja y entre el P.Km. 10,850 y el P.Km. 11,050 para poder modificar el trazado de la carretera según se grafía en el plano adjunto, con el siguiente objeto:

1.- Que por el Ayuntamiento pueda gestionarse ante la Diputación Provincial la construcción de un carril de espera para entrada y salida de la Urbanización.

2.- Que por los servicios municipales se procede a la explanación y acondicionamiento previo de los terrenos en cuestión.

Sin otro particular y con la confianza de que me tenga informado, atentamente le saluda.

Fdo.: Javier Lis Arnabat

ILMO.SR. ALCALDE DE RIBARROJA DEL TURIA.-

Valencia a veintiuno de Febrero de mil novecientos noventa y uno.

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN
04 OCT. 2001
DE LA COMISIÓN TERRITORIAL
DE URBANISMO

P.Km. 11+050

VARIANTE

P.Km. 11

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN
04 OCT. 2001
DE LA COMISIÓN TERRITORIAL
DE URBANISMO

DOC. 2

REGISTRO DE ENTRADA
AYUNTAMIENTO
RIBA-ROJA (V.)
10 MARZ 1999
N.º .....

En Ribarroja, a 18 de febrero de 1999.

D. GONZALO IRIZAR ALONSO, mayor de edad, con D.N.I. nº 30.583.454-D, en nombre y representación de la entidad **GRUPO COSIMET, S.L.**, tras haberse fusionado por absorción, según escritura autorizada ante el notario de Bilbao D. Antonio Ledesma García con nº 3.368 de su protocolo, con las entidades hoy disueltas MASIA DE TRAVER, S.A. y RIBATURIA, S.A., con domicilio social en Bilbao, calle Barroeta Aldamar, nº 6, C.I.F. B-48.528.368, autorizada ante el notario de Bilbao D. Carlos Ribes García, el día 10 de noviembre de 1992, encontrándose inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya, al Tomo B-572, folio 78, hoja BI-8904, inscripción 1ª.

El Sr. Irizar comparece ante V.I. en calidad de apoderado de Grupo Cosimet S.L., según escritura de poder autorizada ante el notario de Bilbao D. Antonio Ledesma García el día 1 de abril de 1998 con el nº 1.460 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya al Tomo 615, secc 8ª, folio 69, hoja BI-8204-B, inscripción 14ª y como mejor proceda **EXPONE**:

Primero.- Que la entidad Grupo Cosimet, S.L. es propietaria, entre otras, de las dos parcelas siguientes sitas en término de Ribarroja del turia, adjudicadas en el proyecto de compensación del Plan Parcial Masía de Traver:

Parcela XXIII.- Porción de terreno de forma cuadrada, destinada a ZONA DE EQUIPAMIENTO SOCIAL, de 780 m2 de superficie. Linda al Norte, con vial (puntos de intersección 3 y 60); al Sur, con parcela XXV, destinada a equipamiento preescolar; al Este con vial (punto de intersección 60) y al Oeste con parcela XVII, destinada a zona verde de dominio público. Valor 234.000.-pts.

Parcela XXV.- Porción de terreno cuasicuadrada, destinada A ZONA DE EQUIPAMIENTO PREESCOLAR, de 1.710 m2 según certificación administrativa y 919.10 m2 reales tras la cesión efectuada para el ensanche de la carretera de Manises a Ribarroja. Linda al Norte, con Parcela XXIII destinada a equipamiento social; al sur, con carretera de Pedralba a Quart de Poblet; al Este, con parcela XIV destinada a equipamiento escolar, y al Oeste, con parcela XVII destinada a zona verde de dominio público. Valor 513.000.-pts.

Segundo.- Que por razones de interés urbanístico, tanto de quien suscribe como del propio Ayuntamiento de Ribarroja del Turia, por medio del presente escrito formulo la **Propuesta de Acuerdo Municipal** que a continuación se indica, dirigida a modificar la configuración de las parcelas XXIII y XXV descritas en el expositivo anterior, en el sentido siguiente:

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN
04 OCT. 2001
DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

1.- Segregar de la parcela nº XXIII, por el linde Sur, un trozo de terreno de 98.47 m2 de superficie, según plano que se adjunta, y agregación del mismo a la parcela colindante nº XXV, con la consiguiente alteración de la superficie de las parcelas afectadas, **tomando en consideración los metros reales que tiene en la actualidad esta parcela (919.10 m2), tras la cesión de parte de un trozo de la misma para el ensanche de la carretera de Manises a Ribarroja**, según

13 JUL. 2001

rectificación solicitada en el escrito que se presenta con número de entrada inmediatamente anterior a éste.

2.- Segregar de la misma parcela nº XXIII, por el linde Oeste con la parcela XXII destinada a zona verde dominio público, un trozo de terreno de 208.61 m2 para su cesión al Ayuntamiento, según se indica en el plano anterior, con la consiguiente alteración de la superficie de las parcelas afectadas.

Por todo lo expuesto,

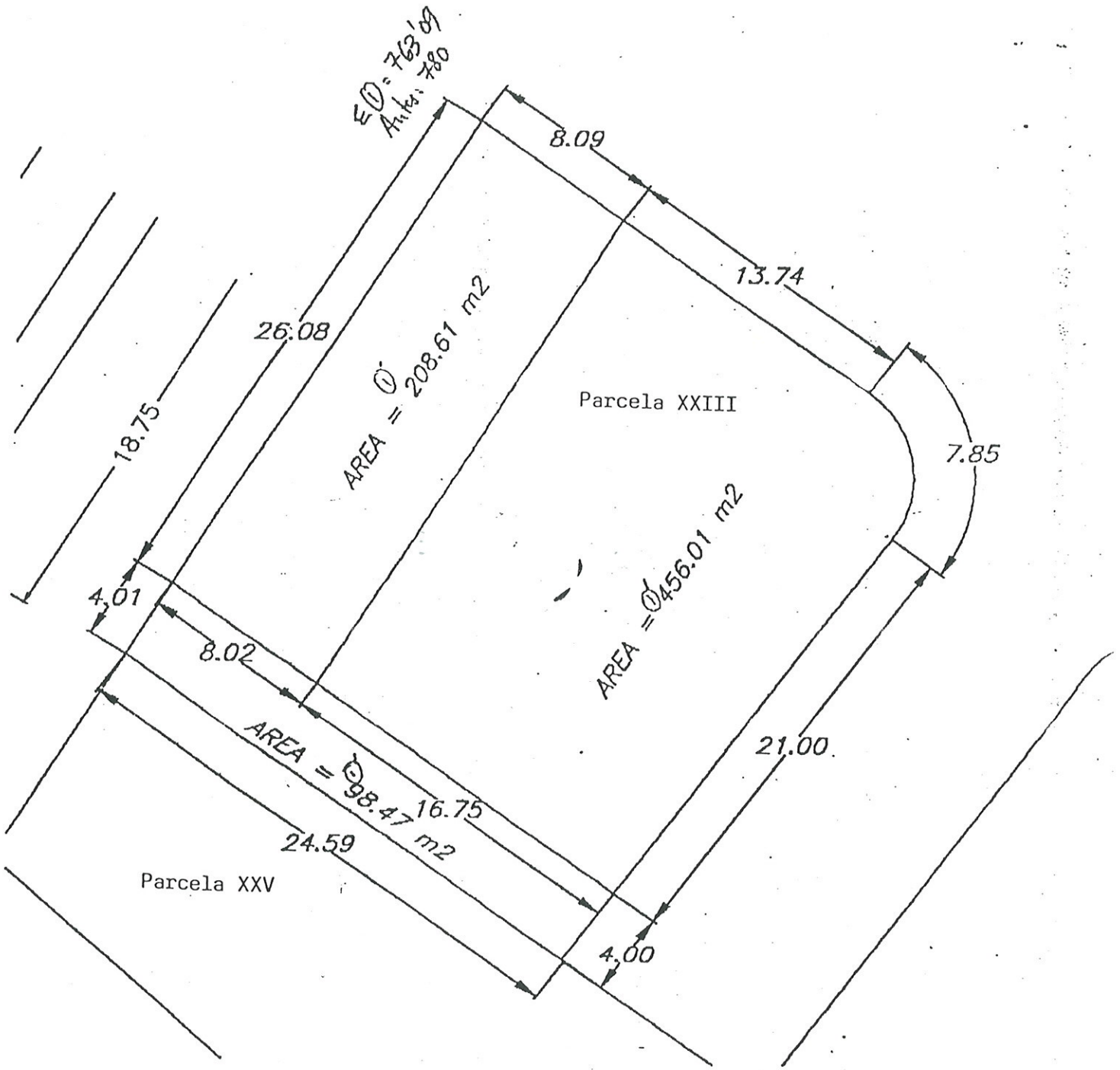
SOLICITO A V.I. que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo y en su virtud, tenga por formulada la propuesta de acuerdo municipal que antecede para su consideración por la comisión de urbanismo y aprobación por el Pleno de este Ayuntamiento.

En Ribarroja del Turia, a 18 de febrero de 1999.

Fdo.: Gonzalo Irizar Alonso

ILMO. SR. ALCALDE DE RIBARROJA DEL TURIA

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN
04 OCT. 2001
DE LA COMISIÓN TERRITORIAL
DE URBANISMO



GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN
04 OCT. 2001
DE LA COMISIÓN TERRITORIAL
DE URBANISMO

DOC. 3.1

AYUNTAMIENTO DE RIBARROJA DEL TURIA (VALENCIA)

C.P.46190 Número de registro E.L. 01462140 Teléfono 96 277 00 62 Fax 96 277 24 62 C.I.F P-4621600-H

LICENCIA PARA PARCELACION URBANISTICA

El Alcalde en Resolución de fecha 5 de enero de 1998, acordó conceder licencia de Parcelación a D. GONZALO IRIZAR ALONSO, en nombre y representación de la entidad GRUPO COSIMET, S.L., con num. Expediente 31/99, para segregar 98'47 m^2 del solar sito en la parcela XXIII de la Urbanización Masia de Traver y cuya matriz tiene una superficie de 780 m^2 según certificación administrativa y 763'09 m^2, según medición realizada por el peticionario en plano presentado. **Con el Condicionante** de que se unan los m^2 segregados registralmente a la parcela colindante num. XXV. **SE ADJUNTA PLANO SELLADO.**

El titular de la licencia se sujetará a las normas vigentes en este municipio en el orden de urbanismo y, especialmente, a las siguientes:

a) La licencia se entenderá otorgada salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero.

b) La licencia deberá ser exhibida a petición de cualquier agente municipal.

c) En lo no previsto se estará a lo dispuesto en la Ley de Régimen Local, Reglamento de Servicios de 17 de junio de 1.955 y Art. 242 y 257 del Real Decreto Legislativo 1/92 de 26 de Junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y Disposición Adicional Tercera de la Ley 4/92 de la Generalidad Valenciana de 5 de Junio de Suelo No Urbanizable.

Riba-roja de Túria, a 13 de mayo de 1999

LA SECRETARIA,

AJUNTAMENT - RIBA-ROJA DE TURIA (Valencia)

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN
04 OCT. 2001
DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

DOC. 3.2

AYUNTAMIENTO DE RIBARROJA DEL TURIA (VALENCIA)

C.P.46190 Número de registro E.L. 01462140 Teléfono 96 277 00 62 Fax 96 277 24 62 C.I.F P-4621600-H

Dª. **NIEVES BARRACHINA LEMOS**, Secretaria del Ayuntamiento de Riba-roja de Túria, (VALENCIA),

CERTIFICA:

La innecesariedad de licencia de parcelación urbanística de 208'61 m^2, para cesión gratuita al Ayuntamiento, como suelo dotacional, del resto de la parcela num. XXIII de las adjudicadas en el proyecto de compensación del Plan Parcial Masía de Traver, después de la segregación de 98'47 m^2 según expte. 31/99 y plano presentado. La parcela XXIII tiene una superficie de 780 m^2, según certificación administrativa y 763'90 m^2, según medición realizada por la propiedad GRUPO COSIMET, S.L., encontrándose en el supuesto previsto en la Disposición Adicional Tercera, punto 2. "in fine" de la Ley 4/92 sobre suelo No Urbanizable.

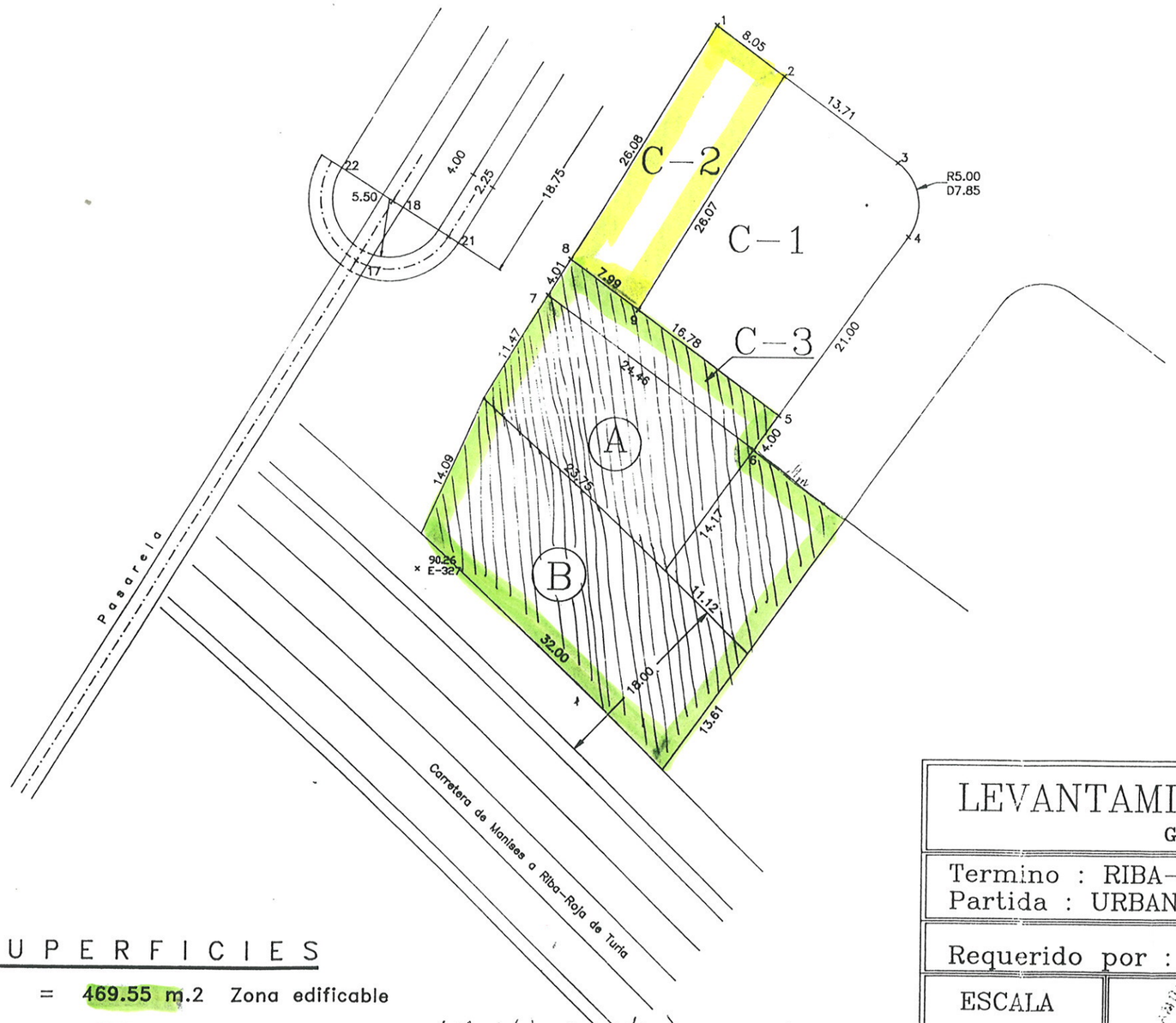
Y para que conste y surta los efectos oportunos, expido la presente de Orden y con el Visto Bueno del Sr. Alcalde, en Riba-roja de Túria, trece de mayo de mil novecientos noventa y nueve.

V° B°
EL ALCALDE,

AJUNTAMENT - RIBA-ROJA DE TURIA (Valencia)

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN
04 OCT. 2001
DE LA COMISIÓN TERRITORIAL
DE URBANISMO

DOC. 4



SUPERFICIES

A	=	469.55 m.2	Zona edificable	
B	=	449.55 m.2	Zona no edificable	(Afección Ley de Carreteras)
C-1	=	456.01 m.2	Zona edificable	
C-2	=	208.61 m.2	Zona edificable	CESION AYUNTAMIENTO
C-3	=	98.47 m.2	Zona edificable	PREESCOLAR: 101'57

LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO

GUARDERIA

Termino : RIBA-ROJA DE TURIA
Partida : URBANIZACION MASIA DE TRAVER

Requerido por : LA PROMOTORA

Fichero 1520A

ESCALA 1:500

EXPEDIENTE NUM. 1520

Fecha 27 Abril 1999

LOS INGENIEROS T. TOPOGRAFOS
COLEGIADOS 68 - 763

Fdo. ANTONIO RAMOS - JUAN FERRER

GENERALITAT VALENCIANA
APROBACIÓN DEFINITIVA
04 OCT. 2001
DE LA COMISIÓN
DE URBANISMO

13 JUL. 2001