

**EXPTE.: 20041351 MA/ab**  
**RIBARROJA DEL TURIA**  
**HOMO Y PP SUNP/NPR5 "MAS DE ESCOTO"**  
**Servicio Territorial de Urbanismo**  
**y Ordenación Territorial**  
**Sección de Planeamiento**  
**ACUERDO**

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 2 de febrero de 2006, adoptó el siguiente **ACUERDO**:

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Ribarroja del Turia, referido a la Homologación Sectorial Modificativa y al Plan Parcial del Sector NPR5 de uso residencial de ese municipio, se destacan los siguientes antecedentes y fundamentos jurídicos:

### **ANTECEDENTES**

**UNO.-** El Proyecto, que tuvo entrada en la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 14 de diciembre de 2004, se sometió a información pública por Resolución de la Alcaldía nº985/04, de 31 de mayo de 2004, a través del procedimiento ordinario previsto en el artículo 46 en relación con el artículo 45 de la Ley 6/94, Reguladora de la Actividad Urbanística, en adelante la LRAU. Una vez transcurrido el correspondiente periodo de exposición pública ( DOGV nº 4.783 de 25 de junio de 2004 y diario "Levante" de fecha 22 de junio de 2004), sin que se presentaran alegaciones, se aprobó provisionalmente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 2 de noviembre de 2004.

## CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE

RIBARROJA.- IOM Y PP "MAS DE ESCOTO"

Expte.20041351-AA/MA/pb

**DOS.-** El Proyecto consta de expediente de Homologación Modificativa Sectorial –que incluye memoria, fichas de planeamiento y planos de información y ordenación- y de Plan Parcial – conformado por memoria informativa y justificativa, normas urbanísticas y planos de información y de ordenación.

**TRES.-** La documentación remitida forma parte del PDAI de la Unidad de Ejecución nº NPR5 presentado y adjudicado provisionalmente a la mercantil proponente ANFUSAL, S.L, trasladándose posteriormente la condición de Agente Urbanizador, por subrogación aprobada por acuerdo plenario de 22 diciembre de 2004, a favor de la entidad FUTURO RESIDENCIAL, S.L.U. Dicha circunstancia fue comunicada a este Servicio mediante escrito del nuevo Agente Urbanizador, con registro de entrada de 29 de marzo de 2005.

**CUATRO.-** El objeto del proyecto es el desarrollo del Sector NPR5 denominado "Mas de Escoto" de suelo urbanizable no programado de uso residencial, que abarca una superficie de 3,4 has. colindante con el casco urbano y junto a la carretera de Ribarroja a Villamarchante.

**CINCO.-** El Plan General exige la cesión de dos Sistemas Generales, uno viario de 10.330 m<sup>2</sup>, que con la actuación propuesta pasa a tener 6.557,25 m<sup>2</sup> como consecuencia de la modificación del trazado respecto al definido en el Plan General. Dicho Sistema General consiste en la obtención del suelo de la rotonda de conexión entre la actual carretera de Ribarroja del Turia-Villamarchante y la futura circunvalación del municipio, y otro con cargo a la actuación de 616 m<sup>2</sup>, destinado a zonas verdes (EL), equivalente a 8 m<sup>2</sup> por vivienda que se genere, lo que supone que la superficie total programada sea de 42,12 has (42.117,25 m<sup>2</sup>), en consecuencia el Aprovechamiento Tipo aplicable al Area de Reparto es de 0,331883 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

Se modifica el sistema general viario, por un lado, como consecuencia de la redacción del Proyecto definitivo, que no coincide con la solución técnica propuesta en el Plan General, y por otro, se excluye la superficie de la actual carretera de Ribarroja a Villamarchante al ser de titularidad municipal. El resto

**CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE**

RIBARROJA.- HOM Y PP "MAS DE ESCOTO"

Expte.20041351-AA/MA/pb

de determinaciones urbanísticas fijadas por el Plan General para este ámbito se trasladan en los mismos términos en el expediente de referencia.

Los datos más significativos que figuran en la Ficha de Planeamiento contenida en el expediente de Homologación y en el Plan Parcial son los siguientes:

	<b>PROYECTO</b>	<b>P.GENERAL</b>	<b>DIFERENCIA</b>
<b>AMBITO SECTOR</b>	34.944,00 m2s	34.944,00 m2s	0,00
<b>S.G. VIARIO</b>	6.557,25	10.330 m2	-3.772,75 m2
<b>S.G. ESPACIOS LIBRES</b>	8 m2/viv.	8 m2/viv.	0,00
<b>IEB</b>	0,40 m2t/m2s	0,40 m2t/m2s	0,00
<b>EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL</b>	13.978 m2t	13.978 m2t	0,00
<b>Nº max. Viviendas</b>	77	77	0,00
<b>DENSIDAD</b>	22 viv/ha	22 viv/ha	0,00
		<b>% PROYECTO</b>	<b>% RPCV</b>
<b>SUELO DOTACIONAL</b>	14.664,20 m2s	41,96 %	37%
<b>RS-RED VIARIA + AV</b>	9.350,94 m2s	26,76 %	23%
<b>RS-EQUIPAMIENTOS</b>	1.403,11 m2s	4,01 %	4%
<b>RS-ZONAS VERDES</b>	3.910,15 m2s	11,19 %	10%
<b>RS-AV PLAZAS APARCAMIENTO EN VIA PÚBLICA</b>		78	43

Siendo según la Ficha el Uso dominante el residencial unitario, e incompatibles todos los demás.

## CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE

RIBARROJA.- HOM Y PP "MAS DE ESCOTO"

Expte.20041351-AA/MA/pb

**SEIS.-** Con fecha 27 de enero de 2005 se han solicitado informes sectoriales a los siguientes Organismos;

- CIT.- División de Carreteras
- Diputación de Valencia (Servicio de Vías y Obras)
- Entitat de Sanejament d'Aigües
- CIT. Dirección General de Transportes
- Confederación Hidrográfica del Júcar
- Conselleria de Cultura y Educación. D.G. de Régimen Económico. Area de Infraestructuras. Servicio de Proyectos y Construcciones Educativas.
- Conselleria de Sanidad
- F.G.V.

Con esa misma fecha se requirió al Ayuntamiento de Ribarroja del Turia, a los efectos de aportar la siguiente documentación;

- Certificado de la capacidad y suficiencia de la red de abastecimiento de agua,
- Justificación de la suficiencia de la estación depuradora mediante certificación de la Empresa Gestora sobre depuración de vertido,
- Estudio Acústico del ámbito de ordenación propuesto.

**SIETE.-** En relación a los informes sectoriales solicitados se indica lo siguiente:

- Con fecha 22 de febrero de 2005, tiene entrada en este Servicio Territorial, **INFORME DESFAVORABLE de la Confederación Hidrográfica del Júcar**, relativo al abastecimiento de agua y al vertido de aguas residuales.
- Con fecha 24 de febrero de 2005, se recibe de la **Dirección General de Transportes INFORME FAVORABLE.**

- Con fecha 28 de febrero de 2005, tiene entrada en este Servicio Territorial, **INFORME FAVORABLE de Ferrocarrils de la Generalitat Valenciana**, en el sentido de que el ámbito de actuación del sector NPR.5 se sitúa fuera de la zona de influencia del citado ferrocarril.
- El 3 de marzo de 2005, se recibe **informe FAVORABLE de la Entidad de Sanejament d'Aigües**,

*"Esta Entitat de saneamiento **INFORMA la viabilidad del tratamiento en la EDAR de Camp de Turia II de las aguas residuales generadas por el Plan Parcial SUNP/NPR5 "Mas de Escoto" de Ribarroja, siempre y cuando se cumpla con los siguientes condicionantes:***

*"1.- En su día, el Urbanizador responsable del desarrollo urbanístico deberá realizar la correspondiente solicitud de la conexión efectiva. Las obras necesarias para la conexión de las aguas residuales a las infraestructuras públicas se efectuarán por el peticionario a su cuenta y riesgo.*

*2.-En cualquier caso, el vertido generado por el desarrollo urbanístico de referencia deberá cumplir con los límites de vertido establecidos en la Ordenanza Municipal de Vertidos o, en su defecto, en el Modelo de Ordenanza de Vertidos de la Entidad de Saneamiento al objeto de preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente. A tales efectos el Urbanizador deberá prever que antes del punto de conexión, deben disponer una arqueta de registro de la misma tipología que la que figura en el Modelo de Ordenanza de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado editado por esta Entidad de Saneamiento, dotada además de guías para la instalación de una tajadera que permita la desconexión del vertido.*

*3.- Con anterioridad a la ejecución de la conexión, se deberá ingresar a la Entidad de Saneamiento la cantidad resultante de 22.050,00 €, a cuyos efectos deberá establecerse el oportuno convenio entre la Entidad de Saneamiento y el Ayuntamiento de Ribarroja del Turia".*

- Con fecha 7 de marzo de 2005, se recibe Oficio de la D.G. de Régimen Económico, Area de Infraestructuras, Servicio de Proyectos y Construcciones Educativas, requiriendo una copia completa de la documentación sometida a informe.
- Con fecha 7 de marzo de 2005, se recibe de la **D. G. de Obras Públicas, División de Carreteras INFORME DESFAVORABLE** del siguiente tenor literal:

## CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE

RIBARROJA.- HOM Y PP "MAS DE ESCOTO"

Expte.20041351-AA/MA/pb

*"La zona de protección de la carretera CV-370 debe ser calificada como ESPACIO LIBRE DE RESERVA VIARIA, y la conexión del sector a la misma debe resolverse mediante una rotonda a incluir en las obras de urbanización del sector, siendo inadecuado el mantenimiento de la actual intersección en "T" grafiada en los planos.*

*Por todo ello, desde el punto de vista del planeamiento viaria a nivel autonómico se emite informe en sentido DESFAVORABLE"*

- Con fecha 1 de abril de 2005 se procedió por este Servicio a requerir nuevamente al Ayuntamiento, a los efectos de aportar Certificado de la capacidad y suficiencia de la red de abastecimiento de agua.
- Con fecha 14 de junio de 2005, el Ayuntamiento remite **Certificado de Aquagest Levante ,S.A, relativo a la capacidad y suficiencia de la red de abastecimiento de agua, con el siguiente tenor literal;**

*" Que actualmente hay capacidad de acumulación de caudales y suficiencia de la red municipal de agua potable para cubrir las necesidades del Plan Parcial NPR5 "MAS D'ESCOTO" del municipio de Ribarroja (Valencia).*

- Informe favorable del Área de Carreteras de la Diputación Provincial, recibido el 25 de enero del 2006.

**OCHO.-** Con fecha 19 de mayo de 2005 tiene entrada en este Servicio, la siguiente documentación remitida por el promotor del expediente:

- 1.- Estudio Acústico (solicitado con fecha 27 de enero de 2005),
- 2.- Copia compulsada del Certificado de Aquagest Levante ,S.A, relativo a la capacidad y suficiencia de la red de abastecimiento de agua.
- 3.- Copia compulsada **de la autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar**, relativa al abastecimiento de agua y al vertido de aguas residuales, con arreglo a las siguientes condiciones;

*1.- " Se autoriza a FUTUR RESIDENCIAL, S.L.U, la ejecución del colector de recogida de las aguas pluviales recayentes en terrenos a urbanizar ubicados en la zona del Mas d'Escoto en el termino municipal de Ribarroja, y su vertido en el margen derecho del río Turia, de acuerdo con la documentación presentada.*

CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE

RIBARROJA.- HOM Y PP "MAS DE ESCOTO"

Expte.20041351-AA/MA/pb

*El vertido que se autoriza corresponde exclusivamente a aguas procedentes de lluvia y en el punto de entrega al cauce se establecerán las oportunas protecciones que eviten los efectos de la erosión en talud y álveo.*

*2.- El autorizado queda obligado a respetar a lo largo de la margen, que ha de quedar apta y practicable, las servidumbres legales.*

*3.- Esta autorización no excluye ni presupone las que pueden ser necesarias de otros organismos de la Administración Central, Autonómica o Local.*

*4.- El autorizado deberá comunicar por escrito las fechas de comienzo y finalización de las obras, debiendo estar al cauce en perfectas condiciones de policía.*

*5.- Queda totalmente prohibido el vertido de aguas y productos residuales al cauce publico o al subsuelo.*

*6.- La presente autorización no prejuzga los limites de los terrenos de dominio publico colindantes, sobre los cuales el peticionario no podrá alegar derecho alguno sin el previo expediente de deslinde.*

*7.- Se otorga la presente autorización sin perjuicio de terceros, dejando a salvo el derecho de propiedad y sin que por si sola faculte para ejecutar obras en zona de servidumbre ajenas a la competencia exclusiva de la Confederación Hidrográfica del Júcar.*

*8.- El incumplimiento de cualquiera de estas condiciones comportará la inmediata revocación de esta autorización, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades que procedan."*

4.- Copia del Informe de la Entitat de Sanejament d'Aigües.

5.- Dos ejemplares completos de la Homologación y del Plan Parcial al objeto de dar cumplimiento al informe desfavorable de la D.G. de Obras Publicas, División de Carreteras.

**NUEVE.-** Con fecha 28 de junio de 2005 se solicita informe a la Comisión de Actividades Calificadas respecto al Estudio Acústico. Asimismo, con fecha 4 de julio de 2005 se solicita al Ayuntamiento de Ribarroja una copia adicional del Estudio Acústico.

CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE

RIBARROJA.- HOM Y PP "MAS DE ESCOTO"

Expte.20041351-AA/MA/pb

**DIEZ**.- Con fecha 12 de julio de 2005 se remite a la D.G. de Obras Publicas, División de Carreteras, nueva documentación planimétrica para la emisión de informe.

**ONCE**.- Con fecha 8 de agosto de 2005 tiene entrada en este Servicio Territorial, nueva documentación de la Homologación y del Plan Parcial del sector referenciado, remitida por el Ayuntamiento y aprobada por acuerdo plenario de fecha de 11 de julio de 2005.

**DOCE**.- Con fecha 2 de noviembre de 2005 se remite a la D.G de Obras Publicas, División de Carreteras, la ultima documentación presentada a los efectos de proceder emitir informe.

**TRECE**.- Con fecha 1 de diciembre de 2005 tiene entrada en este Servicio Territorial **informe FAVORABLE emitido por la D.G de Obras Publicas, División de Carreteras**, del siguiente tenor literal;

*"Desde el punto de vista de planificación viaria se emite informe en sentido **FAVORABLE**.*

*Respecto de otros aspectos relacionados con la carretera, deberá recabarse informe a la Diputación de Valencia, como organismo titular de la vía, por la afección a dicha carretera CV-370"*

**CATORCE**.- En fecha 27 de enero de 2005 se solicitaron informes a la Conselleria de Sanidad, Conselleria de Cultura y Educación, D.G. de Régimen Económico Area de Infraestructuras Servicio de Proyectos y Construcciones Educativas y al Servicio de Vías y Obras de la Diputación de Valencia, por lo que habiendo transcurrido el plazo preceptivo para emitir los informes solicitados, se entiende que no existe reparo alguno para la aprobación del expediente de referencia.

RIBARROJA.- HOM Y PP "MAS DE ESCOTO"

Expte.20041351-AA/MA/pb

**QUINCE.-** Ribarroja del Turia cuenta con Plan General aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 13 de marzo de 1997.

**DIECISEIS.-** La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 26 de enero de 2006, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en el art. 23 del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

## **FUNDAMENTOS JURÍDICOS**

**PRIMERO.-** La tramitación puede considerarse correcta, considerando que las modificaciones del Proyecto aprobadas por el Ayuntamiento el pasado 11 de julio, únicamente afectan a la mercantil promotora del expediente como propietaria única de los terrenos incluidos en el sector desarrollado. El resto de propietarios que intervienen como titulares de los dos sistemas generales adscritos no se ven afectados por la última modificación del expediente.

**SEGUNDO.-** La documentación puede considerarse completa, a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en los arts. 27 de la LRAU y art. 64 y ss del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (en adelante, RPCV) y en la Instrucción de Planeamiento 1/96, sobre Homologación de planes de urbanismo a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

**TERCERO.-** Las determinaciones contenidas en la Homologación se ajustan de forma general a lo establecido en el punto II.9 de la Instrucción de Homologación y se consideran correctas desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat, tal y como se recoge en el artículo 40 de la LRAU.

**CUARTO.-** La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial, es el órgano competente para la emisión de dictámenes resolutorios sobre la aprobación definitiva de

## CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE

RIBARROJA.- HOM Y PP "MAS DE ESCOTO"

Expte.20041351-AA/MA/pb

Homologaciones y Planes Parciales de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39 de la LRAU, por remisión de la Disposición Transitoria Primera, apartado 2 del citado texto legal, en relación con los artículos 9.1 y 10.a del *Decreto 77/1996, de 16 de abril, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.*

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 2 de febrero de 2006 **ACUERDA: APROBAR DEFINITIVAMENTE** la Homologación y el Plan Parcial del Sector NPR-5 de Ribarroja.

Contra el presente Acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso de alzada ante la Secretaria Autonómica de Territorio y Medio Ambiente, según dispone el artículo 74.3.c) de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de Gobierno Valenciano y artículo 55 del Título IX del Decreto 81/2003, de 27 de junio, del Consell de la Generalitat, que establece la estructura orgánica de las consellerias de la administración de la Generalitat, en el plazo de UN MES contado a partir del día siguiente a la fecha de recibo de la presente notificación.

En su caso las Administraciones Públicas pueden formular requerimiento de anulación o revocación según dispone el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ante la Secretaria Autonómica de Territorio y Medio Ambiente por analogía con el artículo 74.3.c) de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de Gobierno Valenciano y artículo 55 del Título IX del Decreto 81/2003, de 27 de junio, del Consell de la Generalitat, que establece la estructura orgánica de las Consellerias de la administración de la Generalitat, en el plazo de DOS MESES contado a partir del día siguiente a la fecha de recibo de la presente notificación. El citado artículo 44 de la Ley 29/1998 establece literalmente;

Art. 44.1. En los litigios entre Administraciones públicas no cabrá interponer recurso en vía administrativa. No obstante, cuando una

## CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE

RIBARROJA.- HOM Y PP "MAS DE ESCOTO"

Expte.20041351-AA/MA/pb

Administración interponga Recurso Contencioso Administrativo contra otra, podrá requerirla previamente para que derogue la disposición, anule o revoque el acto, haga cesar o modifique la actuación material, o inicie la actividad a que esté obligada.

En el supuesto de no formular el requerimiento indicado, las Administraciones Públicas podrán interponer, en el plazo de dos meses, a contar desde la notificación, recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, conforme a lo previsto en el artículo 46-1 de la citada Ley 29/98.

Todo ello sin perjuicio de que se puedan ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime oportuno.

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, 2 de febrero de 2006  
EL SECRETARIO DE LA COMISION  
TERRITORIAL DE URBANISMO



Alvaro Aleixandre Ortí