

Pz.Ayuntamiento, 9 C.P.: 46190 Tfno.: 96 277 00 62 Fax: 96 277 24 62 C.I.F.: P-4621600-H www.ayto-ribarroja.es

### URBANISMO

# MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 14 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### **MEMORIA**

El objeto de la presente modificación es la subsanación de un error material existente en las ordenanzas correspondientes a la Unidad de Ejecución PARQUE 3, en las que, por omisión, no se reflejan determinados parámetros de dicha Unidad, según los siguientes

### ANTECEDENTES DE HECHO:

En el Documento propuesto de Plan General de Ordenación Urbana, tramitado para la aprobación provisional y expuesto al público, en los terrenos correspondientes a la U.E. PARQ 3 se definía un Sistema General de Infraestructuras con destino Dotacional Público para la instalación en el mismo de un depósito de agua potable.

Dicho documento fue objeto de alegaciones por parte del propietario de los terrenos, que fueron estimadas en parte por el Ayuntamiento, en sentido que se detalla a continuación:

Alegación nº 109/94 del PGOU, Urbanización Parque Monte Alcedo, presentada por Francisco Montamarta Martínez, en la cual se Alega la contradicción existente entre dos documentos del Plan General, ya que según el plano correspondiente a la zona Norte del término su propiedad se destina a equipamiento local de equipamiento social, en tanto que en la memoria, al menos una parte del mismo se destina a sistema general de infraestructuras. Y se informa que se trata de un error en el grafiado de la zona, que se prevé en realidad como dotación de Sistema General de infraestructura. Por otra parte, sería conveniente reducir dicha dotación a la mínima necesaria, una vez efectuados destudios correspondientes. Se estima parcialmente la alegación correctamica de correspondientes.

2 5 SET. 2008

Alegación nº 42/95 del PGOU, Urbanización Parque Mente Alcedo presentada por Francisco Montamarta Martínez, en la cual se Arega que contra la calificación como sistema general de infraestructuras de la totalidad de su parcela, aduciendo falta de criterios de racionalidad y proporcionalidad. Se le **informa** que la superficie dotacional se debe reducir al mínimo necesario para hacer frente a las necesidades futuras

Este documento ha sido aprobado provisionalmente por Pleno de 27 de julio de 2007, y aprobado Terriforial de Divanisma de 25 de septiembre de 2008. En Ribarroja del Turia, a 29 de octubre de 2008. LA SECRETARIA

= 6 Nuv 2008

enero de 1996.



Pz.Ayuntamiento, 9 C.P.: 46190 Tfno.: 96 277 00 62 Fax: 96 277 24 62 C.I.F.: P-4621600-H www.ayto-ribarroja.es

### URBANISMO

que puedan haber en Ribarroja en cuanto a agua potable y qué suelo ha de ocupar el depósito de agua en su caso.

En este mismo sentido se firma un convenio con el propietario en fecha 15 de enero de 1996 en el que se especifican las Ordenanzas a establecer en la Unidad de Ejecución meritada:

> "Se establecerán ordenanzas especificas para dicha Unidad de Ejecución, regulando la edificación de las parcelas con destino residencial, en los siguientes términos:

- La parcela mínima será de quinientos metros cuadrados.
- El coeficiente de edificabilidad será de 0'40 m2/2.
- La separación de la edificación a viales será de 5 metros, y a las parcelas colindantes de tres metros.

Se preveerá, expresamente, la posibilidad de formular, por la propiedad, los estudios de detalle que fueren necesarios o convenientes para la mejor distribución de los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a la parte de suelo calificado como residencial."

Sin embargo, en el Plan General de Ordenación Urbana dichas modificaciones se reflejan sólo parcialmente en los planos y en la distancia a lindes establecida en el Art. XIII 36, y no en el resto de parámetros. Tampoco se reflejan en la ficha urbanística de la U.E. PARQUE 3.

Posteriormente en fecha 15 de septiembre de 1997 se firma un ANEXO al Convenio antes citado, con el objeto de aumentar la superficie destinada a Sistema General en el que se acuerda entre otros lo siguiente:

> "Como consecuencia del cambio de criterio de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes en cuanto a los metros cuadrados necesarios para la construcción del depósito de agua en la zona Norte del término.

> Y resultando que por este motivo se varían algunas de las estipulaciones en su día acordadas y con el fin de adecuar las nuevas exigencias a la realidad es por lo que se propone unas modificaciones en parte del Convenio en su día firmado en los siguientes extremos:

> 1°.- Que la parcela destinada a Sistema General de Equipamiento, pasa de 1.000 m2 a 1.145 m2, compensado los 145 m2 de diferencia (...)"

En fecha 8 de septiembre de 1999 se solicita por la propiedad la declaración de innecesariedad de reparcelación. Y posteriormente, en sesión plenaria celebrada en fecha 30 de septiembre de 1999 se acuerda declarar la innecesariedad de Repareclación en la U.E. PARQUE 3 al haberse cedido todos los suelos dotacionales estadores con la U.E. pareclación en la U.E. parecla

General de Ordenación Urbana.

25 SET. 2008

DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

# \*

## AYUNTAMIENTO DE RIBARROJA DEL TURIA

Pz.Ayuntamiento, 9 C.P.: 46190 Tfno.: 96 277 00 62 Fax: 96 277 24 62 C.I.F.: P-4621600-H www.ayto-ribarroja.es

### URBANISMO

Sin embargo, no se realizó, ni por parte de la propiedad ni por la Administración, el Estudio de Detalle tendente a reflejar el incremento de Suelo Dotacional, así como la forma de la superficie requerida por la Consellería promotora del Depósito.

### MEMORIA DE JUSTIFICACIÓN

Por todo lo expuesto, procede ahora por una parte, grafiar la dotación correctamente, con su superficie de 1.145 m2 y, por otra, establecer en la ficha de la Unidad de Ejecución y el Texto Normativo, los parámetros urbanísticos específicos aplicables a la parte edificable, es decir, una edificabilidad de 0,4 m2/m2, la posibilidad de edificar una vivienda por cada 500 m2 de parcela neta, y determinar la separación de los lindes frontales en 4 metros y los laterales en 3 metros.

### PARTE DISPOSITIVA

Se adjunta a la presente Memoria la siguiente documentación:

- Plano de la Unidad de Ejecución PARQUE 3
- Ficha urbanística de la U.E. actualizada.
- Nueva redacción del Art. 36, hoja XIII del PGOU, en la que se incluye la edificabilidad de la U.E. PARQUE 3 de 0,4 m2/m2 y la parcela mínima de 500 m2.

En Ribarroja del Turia, a 28 de julio de 2006.



Este documento ha sido aprobado provisionalmente por Pleno de 27 de julio de 2007, y aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 25 de septiembre de 2008. En Ribarroja del Turia, a 29 de octubre de 2008. LA SECRETARIA

CEMERALIA VALENCIANA
SERIELIA DE MELI ABBIEL MOUA URBANIME I HABITATOR
ABROBACION DEPINITIVA EN BESION

2 5 SET. 2008

DE LA COMISIÓN TERRITORIAL
DE URBANISMO

PCLLH – Departamento de. Urbanismo

# RIBA-ROJA PLA GENERAL D'ORDENACIO URBANA

vetges tu i mediterrània s.l. arquitectes. trinitaris 4, ppal. valència. 46003

### DE TURIA.

# NORMES URBANÍSTIQUES

full nº XIII-31

ARTÍCULO 36. CONDICIONES DE VOLUMEN Y USO SEGÚN LAS DISTINTAS ZO-NAS.

ZONA	Parcela mínima	Coef. Edif.	Separación a lindes (m)		
MONTE ALCEDO	$(m^2)$	$(m^2/m^2)$	Frontales	Laterales	
PAPOLIE MONTE AT STREET	500	0,40	4	3	
PARQUE MONTE ALCEDO	600	0,33	5		
ENTRE NARANJOS	500	0,33	5	4	
SANTA ROSA	500	0,33	5	3	
EL CLOT	500	0,40	5	3	
POU D'ESCOTO	650	0,30		3	
VALENCIA LA VELLA	500	0,40	5	3	
ELS POUS	500		4	3	
LLOBATERA		0,40	4	3	
	650	0,30	5	3	

En la UE PARQ 3 los lindes frontales podrán reducirse a 4 mts y los laterales

En la UE POUS 6, además de los usos autorizados, podrán también autorizarse los relacionados con el aparcamiento y establecimiento de caravanas y autocaravanas.

> Este documento ha sido aprobado provisionalmente por Pleno de 27 de julio de 2007, y aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 25 de septiembre de 2008. En Ribarroja del Turia, a 29 de octubre de 2008. LA SECRETARIA





Pz.Ayuntamiento, 9 C.P.: 46190 Tfno.: 96 277 00 62 Fax: 96 277 24 62 C.I.F.: P-4621600-H www.ayto-ribarroja.es

### URBANISMO

# MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 14 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

<u>Artículo 36. CONDICIONES DE VOLUMEN Y USO SEGÚN LAS DISTINTAS ZONAS.</u>

ZONA	Parcela Mínima	Coef. Edif	Separación a lindes			
		Neta	(m)			
	(m2)	(m2/m2)	Frontales	Laterales		
MONTE ALCEDO	500	0,40	4	3		
PARQUE MONTE ALCEDO	600	0,33	5	4		
ENTRE NARANJOS	500	0,33	5	3		
SANTA ROSA	500	0,33	5	3		
EL CLOT	500	0,40	5	3		
POU D'ESCOTO	650	0,30	5	3		
VALENCIA LA VELLA	500	0,40	4	3		
ELS POUS	500	0,40	4	3		
LLOBATERA	650	0,30	5	3		

En la UE PARQ E los lindes frontales podrán reducirse a 4 mts y los laterales a 3 mts., la parcela mínima queda establecida en 500 m2 y el coeficiente de edificabilidad neta en 0,40 m2/m2.

En la UE POUS 6, además de los usos autorizados, podrán también autorizarse los relacionados con el aparcamiento y establecimiento de caravanas y autocaravanas.

Este documento ha sido aprobado provisionalmente por Plene de 27 **de julio** de 2007, y aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 25 de septiembre de 2008. En Ribarroja del Turia, a 29 de octubre de 2008. LA SECRITARIA

PCLLH - Departamento de. Urbanismo



Pz.Ayuntamiento, 9 C.P.: 46190 Tfno.: 96 277 00 62 Fax: 96 277 24 62 C.I.F.: P-4621600-H www.ayto-ribarroja.es

### URBANISMO

FICHA DE CARACTERÍSTICAS

UNIDAD DE EJECUCIÓN

EN SUELO URBANO

**UNIDAD** 

**UE PARQ 3** 

PARQUE M. ALCEDO

DATOS INICIALES			
CUATRIENO Segundo	AÑO	SISTEMA DE EJECUCIÓN	
Segundo	Segundo	Compensación	

	TOTAL M2		E. LIBRES E.L.		CEN. DOCENTES			PAR. DEPORTIVO		
UE PARQ3	5.776	PÚBLICO	PRIVADO	TOTAL	PÚBLICO	PRIVADO	E.C. TOTAL	PÚBLICO	PRIVADO	P.E
EQUIP. SOCIA	L	E.S.	E	Q. COMERCIA		OTROS			VIALES	SUP.PARC
PUBLICO	PRIVAD		PÚBLICO	PRIVADO	COM. TOTAL	PÚBLICO	PRIVADO	TOTAL	VIALES	SUP.PARC
						1.145		1.145	984	3.647

Este documento ha sido aprobado provisionalmente por Pleno de/27 de julio de 2007, y aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión de 2008. En Ribarroja del Turia, a 29 de octubre de 2008. LA SECRETARIA



DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

# RIBA-ROJA PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA

vetges tu i mediterrania s.l. arquitectes. trinitaris 4, ppal. valència. 46003

# DE TURIA. NORMES URBANÍSTIQUES full nº A.III -3

FICHA DE CARACTERÍSTICAS

UNIDADES DE EJECU-CIÓN

EN SUELO URBANO

**UNIDAD** 

**UE PARQ 3** 

PARQUE M. ALCEDO

DATOS INICIALES	3									
CUATRIENIO	AÑO	SISTEMA	DE EJECUC	NOK						
Segundo	Segundo	Compensaci	ón							
DENOMINACIÓN	SUP. TOTAL	TAL E I		EL	CEN, D	OCENIES	EC.	PAR DEPORTIVO		P.D.
	M2	PÚBLICO	PRIVADO	TOTAL	PÚBLICO PRIVA	PRIVADO	TOTAL	PÚBLICO	PRIVADO	TOTAL
UEPARQ3	5.778							10007/100000000000000000000000000000000		
EQUIP, SOC	IAL	ES.	EQ. COM	ÆRCIAL	COM	OTROS			VIALES	SUP. PARCE
PÚBLICO	PRIVADO	TOTAL	PÚBLICO	PRIVADO	TOTAL	PÚBLICO	PRIVADO	TOTAL		
			1.000		1.000				984	3.794

Este documento ha sido aprobado provisionalmente por Pleno de 27 de julio de 2007, y aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 25 de septiembre de 2008. En Ribarroja del Turia, a 29 de octubre de 2008. LA SECRETARIA



DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO