

**Expediente: 2005/0442 SGP**  
**RIBARROJA DEL TURIA**  
**HOMO Y PP SECTOR NPR1 LA GAVINA**  
**Servicio Territorial de Urbanismo**  
**Sección de Planeamiento Urbanístico**  
**EDICTO PUBLICACIÓN**

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 28 de octubre de 2011, adoptó el siguiente **ACUERDO**:

“En relación con el expediente remitido por el Ayuntamiento de Ribarroja del Turia referido a la **Homologación y Plan Parcial del sector residencial NPR1 “La Gavina”** del PGOU de dicho municipio, aprobado definitivamente por la CTU el 13.03.97, se informa lo siguiente:

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.** La Homologación y Plan Parcial del Sector residencial NPR1 “La Gavina”, de Ribarroja del Turia, se anunció su información pública en el diario “Levante-EMV” de fecha 20.07.04 y, en el DOGV nº 4.812 de fecha 04.08.04.

La aprobación provisional se acordó, en sesión plenaria celebrada el día 22 de Diciembre de 2004.

**SEGUNDO.** El Proyecto consta de:

- Homologación Sectorial Modificativa que incluye Memoria, Planos de Información y Planos de Ordenación.
- Plan Parcial Modificativo que incluye Memoria Informativa, Memoria Justificativa, Normas Urbanísticas, planos de información y planos de ordenación.

**TERCERO.** El objeto del proyecto consiste en lo siguiente:

- Cambio en la clasificación del suelo que pasa de Suelo Urbanizable No Programado a Suelo Urbanizable, con la finalidad de su ejecución mediante Programas de Actuación Integrada que darán paso a futuras actuaciones aisladas.
- Delimitación del ámbito del Sector, estableciendo su superficie computable y los elementos de la Red Primaria internos y externos al mismo, tanto con referencia a la U.E. nº1 como a la U.E.

nº 2, en las que se divide el Plan Parcial NPR1. La superficie se ha reducido levemente, aunque no se ha alterado su perímetro

- Establecimiento del Área de Reparto y, determinación del Aprovechamiento Tipo.
- Establecimiento de tipologías, densidades y coeficientes de edificabilidad.

Por lo que respecta al Plan Parcial, su objetivo tiene una doble vertiente:

- Reducir la parcela mínima establecida en el Plan General de 600 m<sup>2</sup> a 500 m<sup>2</sup> para homogeneizar el sector con los demás sectores que le rodean.
- Se propone aumentar el coeficiente de edificación bruta (previsto inicialmente en 0,2) hasta el coeficiente de 0,23, acreditándose, por el proponente, excedentes de zona verde y de equipamientos.

Se establece una única Área de Reparto, definiendo, para su gestión urbanística, dos unidades de ejecución.

En cuanto a las reservas dotacionales, cumplen con lo preceptuado en el RPCV y, son las siguientes:

- Red Viaria: 41.294,97 m<sup>2</sup>, que supone un 22,143% del sector.
- Zonas Verdes: 11.355,94 m<sup>2</sup>, computables, según el RPCV, solo 8.703,79 m<sup>2</sup>, que supone el 4,66% del sector.
- Equipamientos: 9.325 m<sup>2</sup>, que supone el 5,0003% del sector.

Todo el ámbito del Sector, constituye una sola Área de Reparto para la determinación del Aprovechamiento Tipo que será de 0,23 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Con respecto a los aparcamientos se recoge que en parcela privada serán 315 plazas y, en suelo público existen un mínimo de 300 plazas, por lo que cumplen lo establecido en el RPCV, reservando el 2% del total de plazas destinadas a aparcamiento, como mínimo, para usuarios minusválidos.

No existen en el Sector centros cívicos o actividades susceptibles de generar tráfico intenso.

En cuanto al tratamiento de los bienes de dominio público no municipal, en el exterior del área, se encuentra una franja de terreno de dominio público, junto a la actual carretera VV-6107, que corresponde su titularidad a Diputación.

**CUARTO.** Se han solicitado informes a los siguientes Organismos Sectoriales:

- CIT. División de Carreteras.
- CIT. Dirección General de Transportes.
- Mº de Fomento. Demarcación de Carreteras.

- SS.TT. de Medio Ambiente.
- Diputación de Valencia. Servicios de Vías y Obras.
- Dirección General de Vivienda.
- IVVSA.

Constan en el expediente los siguientes informes:

- Dirección General de Transportes, de fecha 14 de Julio de 2005, de carácter favorable.
- Informe desfavorable de CIT, de fecha 7 de Julio de 2005, ya que deben calificar como Espacio Libre de Reserva Viaria, la zona de protección de 18 m. y, además, deben resolver la conexión con la CV-372.
- Informe desfavorable de Diputación, que consta en el expediente administrativo del Ayuntamiento, con los siguientes condicionados:

Deberá dejarse libre la zona comprendida dentro de los 10m de la línea blanca de la actual carretera.

La línea de edificación se situará a 18 metros de la línea blanca de delimitación de la calzada.

Deberá resolverse adecuadamente el drenaje longitudinal y transversal en todo el frente de la carretera lindante con la zona de actuación.

Se permite un único acceso mediante la rotonda planteada. Para poder urbanizar, será absolutamente necesaria la existencia o la construcción de la rotonda planteada.

Se deberá obtener la correspondiente y preceptiva autorización por parte de Diputación para la construcción de la rotonda.

Aportan una solución conjunta de saneamiento que es aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento, junto con la documentación de la Homologación y Plan Parcial.

**QUINTO.** La Comisión Territorial de Urbanismo (en adelante CTU) de 15.12.2005, acordó **"SUPEDITAR LA APROBACION DEFINITIVA** de la Homologación y Plan Parcial del Sector Residencial NPR1 "La Gavina" del municipio de Ribarroja del Turia, al cumplimiento de los siguientes extremos:

1. *Justificación de la suficiencia del suministro de agua potable para el sector.*
2. *Asimismo, deberá cumplirse lo establecido por la CIT. Dirección General de Obras Públicas. División de Carreteras y, por la Diputación.*
3. *En cuanto a las delimitaciones de las Unidades de Ejecución, y, por la que respecta a la U.E. nº1, debería incluirse tanto en el sector como en dicha unidad, toda la rotonda de acceso. Además la parte de SJL2 que se ejecuta en dicha unidad deberá cumplir las condiciones de Jardín según el RPCV y, deberá justificarse el cumplimiento de la superficie de parcela mínima en las parcelas de las manzanas 9, 11 y 13, más cercanas al SJL2, SJL3 y SJL4.*

*Como los reparos indicados son de alcance limitado y pueden subsanarse con una corrección técnica específica consensuada con el Ayuntamiento, la aprobación definitiva puede supeditarse en su eficacia a la mera formalización documental de dicha corrección. El artículo 9.b) 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 atribuye al Director General de Planificación y Ordenación Territorial la facultad de verificar el cumplimiento del acuerdo adoptado y, verificado esto, ordenar la publicación de la aprobación definitiva, de conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística."*

**SEXTO.** El Ayuntamiento presenta con posterioridad al Acuerdo de la CTU de 15.12.2005 el 30.05.2006 informe de la empresa Aquagest Levante de 02.2006. Con posterioridad en fecha 03.02.2011 el Ayuntamiento de Ribarroja del Turia aporta Texto Refundido de la Homologación y Plan Parcial, expediente administrativo que incluye informe técnico municipal de 22.12.2010 de cumplimiento de subsanación de los reparos puestos de manifiesto, trámite de audiencia a propietarios afectados por la rotonda CV-372 y certificado del Acuerdo Plenario de sesión del 12 de enero de 2011 sobre aprobación provisional del Texto Refundido.

Con el fin de verificar si el documento refundido subsana las observaciones de los organismos sectoriales, se solicita de nuevo informe a los siguientes:

- Dirección General de Obras Públicas de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte (08.02.2011)
- División de Carreteras de la Conselleria de Infraestructuras y Transportes (08.02.2011).
- Confederación Hidrográfica del Júcar (08.02.2011).

De los informes solicitados, se han recibido los siguientes:

1. La **Dirección General de Obras Pública, División de Carreteras** emite informe favorable de 18.02.2011 tras un primer informe de fecha 24.04.2009.
2. La **Jefa del Servicio de Planificación de la Diputación de Valencia** emite informe favorable de 18.02.2011, tras un primer informe de fecha 29.01.2009, condicionado a que "para el desarrollo de dicho sector siempre y cuando durante el desarrollo del mismo se sigan considerando las demás alegaciones manifestadas, como son:
  - Disponibilidad de los terrenos necesarios para la obra, los cuales deberán quedar registrados a nombre de la Diputación.
  - *Se realizará un estudio acústico y paisajístico en relación a la carretera debiéndose tomar las medidas correctoras necesarias a cargo del sector"*
3. La **Confederación Hidrográfica del Júcar** emite favorable de fecha 06.05.2011.

**SEPTIMO.-** El municipio de Ribarroja del Turia cuenta, como instrumento de planeamiento, con Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente, por la Comisión Territorial de Urbanismo el 13 de marzo de 1997.

### **OCTAVO .- INFORME DE LA COMISIÓN INFORMATIVA**

La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 21 de octubre de 2011, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en los art. 6.3 y 6.5 del Decreto 135/2011, de 30 de septiembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales, de Evaluación Ambiental y Urbanísticos de la Generalitat.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.** La documentación está completa, a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en los artículos 27 y 28 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante, LRAU), y, art. 85 del R.P.C.V., siendo la tramitación la correcta, en atención a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera, en relación con el art. 52 de la LRAU, e Instrucción de Planeamiento 1/96, sobre Homologación de Planes de Urbanismo a la citada Ley.

### **SEGUNDO. VALORACION GLOBAL**

De la documentación presentada en fecha 03.02.2011 se desprende que se ha dado cumplimiento al acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 12.15.2005.

1. Respecto de la justificación de la suficiencia de recursos hídricos y, a la vista del informe aportado de la entidad gestora del servicio y del informe favorable emitido por la Confederación Hidrográfica del Júcar de fecha 06.05.2001 queda suficientemente justificado la suficiencia de recursos hídricos.
2. Respecto del cumplimiento de lo establecido por la Dirección General de Obras Públicas, División de Carreteras y por la Diputación de Valencia, queda justificado en la documentación aportada en el Texto Refundido, de conformidad con los informes favorables emitidos por la Dirección General de Obras Pública, División de Carreteras de 18.02.2011 y el Servicio de Planificación de la Diputación de Valencia de fecha 18.02.2011.
3. Respecto de la inclusión de la rotonda de acceso, modificación de la zona verde y cumplimiento de la parcela mínima en las manzanas 9, 11 y 13, queda cumplimentado en el Texto Refundido, tal y como se contempla en plano de ordenación O-2 y ficha de planeamiento urbanístico; adscribiendo las rotondas de acceso como red primaria adscrita PRV1 y PRV-2, con una superficie total de 13.264,65 m<sup>2</sup>, y con cuatro zonas verdes ( con

superficies 2.782,66 m<sup>2</sup>; 2.566,15 m<sup>2</sup>; 1001,45 m<sup>2</sup>; 1120,00 m<sup>2</sup>) que de conformidad con el artículo 34 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana cumple las condiciones exigibles a este tipo de zona con una superficie mínima de 1000 m<sup>2</sup> en la que es inscribible un círculo de 25 metros de diámetro, en posición tangente a su perímetro.

Si bien, debe matizarse que las referencias que se hacen en el Texto Refundido al artículo 127 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística en relación con el área, deben ser entendidas al artículo 34 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, al ser un expediente sometido al marco normativo de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

La ficha de planeamiento modificada es la que seguidamente se transcribe:

#### FICHA DE PLANEAMIENTO

Zona de ordenación urbanística:	RESIDENCIAL EXTENSIVO
Código:	NPR-1
Sistema de ordenación:	EDIFICACIÓN AISLADA
Tipología edificatoria:	BLOQUE ADOSADO Y BLOQUE EXENTO
Uso global:	RESIDENCIAL

#### USOS PORMENORIZADOS

##### Dominante:

- RESIDENCIAL en su modalidad unitaria
- Los no señalados como incompatibles.
- Se autorizan las dotaciones según su uso pormenorizado y régimen general establecido en estas Normas

##### Incompatibles:

Residencial plurifamiliar, taller y artesanía, comercial concentrado, oficinas, recreativos en superficies mayores de 250 m<sup>2</sup>, recreativos calificados (salvo bares sin ambientación musical), industrial en todas sus categorías, defensa y fuerzas de seguridad.

Queda prohibida la existencia de ambientación musical en los locales que pudieren implantarse en este sector, en función de la habilitación prevista en la Ley 4/03 de la Generalitat Valenciana.

No obstante, al ser la ambientación musical propiamente dicha una característica de determinados locales descritos en el Anexo de la citada Ley 4/03, tan sólo podrán implantarse aquéllos establecimientos que no contemplen en su proyecto de actividad y obra (en su caso) la ambientación musical tanto de forma principal como accesoria.

Las planta sótanos y semisótanos solo podrán destinarse al uso de aparcamientos o trastero/almacén de la propia vivienda o edificio existente en las plantas superiores.

#### PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>

Frente mínimo de parcela: 15 m

Círculo inscrito mínimo: 15 m

Distancia mínima al linde frontal: 4 m

Distancia mínima al resto de lindes: 3 m  
Coeficiente de edificabilidad neta: 0,3562436 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s  
Coeficiente de ocupación: 35% sobre parcela edificable  
Altura máxima reguladora: 10 m.  
Altura cornisa: 8 m

Nº máximo de plantas: II + Sótano o semisótano

#### OTRAS CONDICIONES

Dotación de aparcamientos: una por vivienda en la parcela privada

#### CONDICIONANTES Y CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR NPRI:

#### SISTEMAS GENERALES DE CESION Y URBANIZACIÓN OBLIGATORIA:

8 m<sup>2</sup> de zona verde de S.G. por vivienda

**RECURSOS HÍDRICOS:** Con carácter previo al inicio de las obras de urbanización, deberá acreditarse la efectiva disponibilidad legal de Recursos Hídricos suficientes destinados al consumo humano para abastecer las demandas generadas por la actuación, de las condiciones de calidad legalmente establecidas o , en su caso, por haber transcurrido el plazo de 18 meses de la solicitud de la concesión definitiva por la Confederación Hidrográfica correspondiente sin que se haya obtenido la misma, por causa no imputables al Ayuntamiento."

#### ACTUACIÓN EN LA CARRETERA CV-372

1. El sector realizará a su cargo las obras reflejadas en los planos e informe del área de carreteras de la Diputación de Valencia, en relación con la carretera CV-372, que incluye todo el frente de carretera y las dos rotondas (PRV). Previa a la ejecución de las obras se redactará un proyecto de construcción siguiendo las directrices técnicas del Área de Carreteras de la Diputación de Valencia, u organismo gestor de dicha carretera, y la Normativa vigente, previo informe favorable de la División de carreteras de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte".
2. Se tendrá la disponibilidad de los terrenos necesarios para la obra, los cuales deberán quedar registrados a nombre de la Diputación.
3. Se realizará un estudio acústico y paisajístico en relación a la carretera debiéndose realizar las medidas a cargo del sector".

Como conclusión, cabe afirmar que consta justificado el cumplimiento de los condicionantes contenidos en el Acuerdo de la CTU de 15.12.2005.

### TERCERO. ÓRGANO COMPETENTE

La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del Director General de Evaluación Ambiental y Territorial, es el órgano competente para aprobar definitivamente los instrumentos de planeamiento, que sean de competencia autonómica, de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39, por remisión del artículo 55.1 de la

RIBA-ROJA DE TÚRIA. Homo y PP Sector npr1 La Gavina

Expte. 2005/0442-SG

Ley Reguladora de la Actividad Urbanística Valenciana en relación los artículos 6.1 y 8.1 del Decreto 135/2011, de 30 de septiembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales, de Evaluación Ambiental y Urbanísticos de la Generalitat.

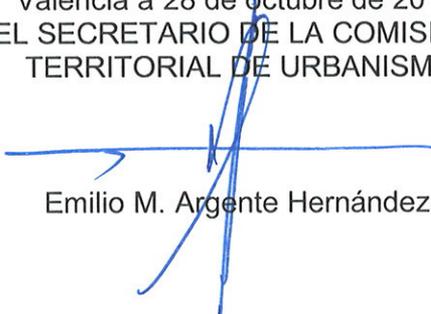
A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo por unanimidad **ACUERDA: APROBAR DEFINITIVAMENTE** la Homologación y Plan Parcial del Sector NPR1 "La Gavina" de Ribarroja del Turia.

Contra el instrumento de planeamiento aprobado podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso administrativa.

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 a 28 de octubre de 2011  
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN  
TERRITORIAL DE URBANISMO

  
Emilio M. Argente Hernández