AYUNTAMIENTO DE RIBA-ROJA DE TURIA

PLAN PARCIAL "NPRI" SUNP

(REFUNDIDO OCTUBRE 2010)

"LA GAVINA"

TERMINO MUNICIPAL DE RIBARROJA (VALENCIA)

DOCUMENTO I HOMOLOGACIÓN

PROPONENTE: ATROTA BELLADONA S.L.

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN
28 OCT. 2011
DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

Diligencia para hacer constar que el presente documento relativo al TEXTO REFUNDIDO PAI U.E. 2 NPR-1 LA GAVINA se corresponde con el aprobado por acuerdo plenario de fecha 12 de enero de 2011 e incorpora las subsanaciones ordenadas por la CTU en acuerdo de fecha 15 de diciembre de 2005. En Ribarroja del Turia, a 20 de enero de 2011. LA SECRETARIA

Servei Territorial d'Urbanisme
VALENCIA
- 3 FEB. 2011

ÍNDICE DEL DOCUMENTO:

1. INTRODUCCIÓN

1.1. La homologación del planeamiento: objetivo y clases
1.2. Justificación de la redacción de la homologación
1.3. Alcance de la homologación propuesta

2. ORDENACIÓN PREVISTA EN EL PLAN GENERAL DE RIBA ROJA DE TURIA

3. ELEMENTOS QUE FORMAN PARTE DE LA ORDENACIÓN PRIMARIA Y ESTRUCTURAL EN EL AMBITO DEL PLAN PARCIAL

3.1. Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.
3.2. Clasificación del suelo.
3.3. División del territorio en zonas de ordenación urbanística.
3.4. Delimitación de sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento.
3.5. Establecimiento de áreas de reparto y determinación de los aprovechamientos tipo correspondientes.
3.6. Expresión de los objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General, indicando como mínimo, las posibles tipologías y las densidades máximas.
3.7. Delimitación de la red primaria estructural de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.

4 LOS CAMBIOS EN EL PLANEAMIENTO

4.1 Introducción
4.2 Justificación del cumplimiento del artículo 54.2. de la LRAU y 77 del RPCV
4.3 Justificación del cumplimiento del artículo 28 de la LRAU

5. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

Diligencia para hacer constar que el presente documento relativo al TEXTO REFUNDIDO PAI U.E. 2 NPR-1 LA GAVINA se corresponde con el aprobado por acuerdo plenario de fecha 12 de enero de 2011 e incorpora las subsanaciones ordenadas por la CTU en acuerdo de fecha 15 de diciembre de 2005. En Ribarroja del Turia, a 20 de enero de 2011. LA SECRETARIA

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN
28 OCT. 2011
DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

Diligencia para hacer constar que el presente documento relativo al TEXTO REFUNDIDO PAI U.E. 2 NPR-1 LA GAVINA se corresponde con el aprobado por acuerdo plenario de fecha 12 de enero de 2011 e incorpora las subsanaciones ordenadas por la CTU en acuerdo de fecha 15 de diciembre de 2005. En Ribarroja del Turia, a 20 de enero de 2011. LA SECRETARIA

TEXTO NORMATIVO
DOCUMENTO HOMOLOGACIÓN

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN
28 OCT. 2011
DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

1. INTRODUCCIÓN

1.1 HOMOLOGACIÓN DEL PLANEAMIENTO.

El presente documento tiene por objeto homologar el SECTOR NPRI "LA GAVINA" (MAS DE BARRACHINA). TERMINO MUNICIPAL DE RIBARROJA (VALENCIA), que, siguiendo el criterio de la Ley básica estatal de 1.998 (artículo 10) se clasifica (de lege data) como Suelo Urbanizable, y que en el Plan General de RIBA ROJA DE TURIA está clasificado como urbanizable "no programado", con el fin, por una parte, de justificar su nueva configuración (parcela y densidad) y, por otra, de adecuarlo a las delimitaciones de la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1994 de 15 de Noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.) y poderlo desarrollar urbanísticamente de acuerdo con las previsiones de dicha Ley.

El Plan General de RIBA ROJA DE TURIA no ha sido adaptado a la LRAU, pero existe la posibilidad de homologar el planeamiento a dicha Ley sin necesidad de adaptar la totalidad del Plan General, según habilita la disposición Transitoria Primera de la propia Ley 6/94 de la Generalidad Valenciana.

En el apartado 3 de la misma DT-1ª, se establece esta necesidad cuando el Plan Parcial introduzca cualquier modificación respecto al Plan General, por liviana que ésta fuere y aunque no modifique el ámbito físico del sector al que van a afectar.

Este Plan Parcial "NPRI" recoge las directrices de la Ley estatal y adapta su ámbito desde el punto de vista urbanístico a los requerimientos de la Ley Valenciana, Ley 6/94.

En este Plan parcial existen dos sectores bien diferenciados que requieren, en su ejecución, de la aprobación y desarrollo de SENDOS Programas de Actuación Integrada; el Plan Parcial recoge su configuración.

Ahora bien, dado que, como ya se ha indicado, el Plan General de RIBA ROJA DE TURIA no está adoptado a la LRAU, la delimitación de los Sectores será una de las finalidades primordiales de su homologación.

Por ello y de conformidad con la Instrucción de Planeamiento 1/1996 (IP-1), sobre la homologación de planes de Urbanismo a la LRAU (Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, Orden de 29 de marzo de 1996, apartado II.10.1º, "Identificación del sector que va a ser homologado"), "el documento de homologación (…), debe identificar el sector que va a ser homologado y, si fuese preciso, delimitarlo ajustándose a los criterios del artículo 20 de la Ley Reguladora ".

Es evidente que en nuestro caso no es preciso proceder a dicha delimitación ya que no se varía su ámbito, respetándose el criterio del vigente Plan General en cuanto a su configuración física.

Sabido es que en puridad el objeto de la homologación es establecer las determinaciones que integran la "ordenación estructural", definiendo, especialmente, las reservas de suelo que integran la red primaria de dotaciones públicas y la delimitación de los sectores a desarrollar posteriormente por P.A.I., y en el presente supuesto el alcance territorial de la homologación es sectorial, delimitándose en el documento, según los criterios recogidos en el Art. 20 LRAU, su ámbito, siendo su alcance material de índole modificativo, pues cambia determinaciones y previsiones del planeamiento, modificando aspectos de la ordenación previamente vigentes, que tratan de homogeneizar el sector con los limítrofes y potenciar un asentamiento poblacional que disponga de una adecuada relación "inversión-calidad de vida".

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN
28 OCT. 2011
COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

1.2 JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN

La formulación de la presente homologación se integra, como documento, en la Alternativa Técnica del Programa para el Desarrollo de la Actuación Integrada Propuesta por el proponente ATROTA BELLADONA SOCIEDAD LIMITADA dentro del ámbito del PLAN PARCIAL "NPRI" de Riba-Roja de Turia, concretamente denominado **P.A.I. UNIDAD EJECUCIÓN S-2, P.P. NPR 1 "LA GAVINA"**, y es necesaria su formulación puesto que el Plan Parcial comporta modificaciones en la ordenación urbanística prevista por el Plan General de Riba-Roja de Turia.

Igualmente este documento nos servirá para la Alternativa Técnica del Programa para el Desarrollo de la Actuación Integrada Propuesta por el proponente ATROTA BELLADONA SOCIEDAD LIMITADA dentro del ámbito del PLAN PARCIAL "NPRI" de Riba-Roja de Turia, concretamente denominado **P.A.I. UNIDAD EJECUCIÓN S-1, P.P. NPR 1 "LA GAVINA"**, y es necesaria su formulación puesto que el Plan Parcial comporta modificaciones en la ordenación urbanística prevista por el Plan General de Riba-Roja de Turia, como hemos indicado en el párrafo precedente.

Diligencia para hacer constar que el presente documento relativo al TEXTO REFUNDIDO PAI U.E. 2 NPR-1 LA GAVINA se corresponde con el aprobado por acuerdo plenario de fecha 12 de enero de 2011 e incorpora las subsanaciones ordenadas por la CTU en acuerdo de fecha 15 de diciembre de 2005. En Ribarroja del Turia, a 20 de enero de 2011. LA SECRETARIA

Así mismo, el presente documento contempla las determinaciones del Plan General que integran las determinaciones estructurales y la ordenación pormenorizada, partiendo de la premisa que la red primaria o estructural viene definida en el artículo 17.1 de la L.R.A.U, y que el presente documento definirá la ordenación primaria justificando su permanencia o variación.

1.3. ALCANCE DE LA HOMOLOGACIÓN

En el Plan Parcial se proponen las siguientes modificaciones del Plan General:

1. Cambio en la clasificación del suelo que, de conformidad con la Ley básica estatal del Suelo, pasa de Urbanizable no programado a Suelo Urbanizable con la finalidad de su ejecución mediante Programas de actuación integrada que darán paso a futuras actuaciones aisladas.
2. Delimitación –sin variarlo en función del previsto en el P.GO.U.M.- 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. S-1, como a la U.E. S-2, únicos sectores en los que se divide el PP NPR-1.
3. Establecimiento del Área de Reparto y determinación del Aprovechamiento Tipo.
4. Establecimiento de tipologías, densidades y coeficientes de edificabilidad.

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN
28 OCT. 2011
DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

Diligencia para hacer constar que el presente documento relativo al TEXTO REFUNDIDO PAI U.E. 2 NPR-1 LA GAVINA se corresponde con el aprobado por acuerdo plenario de fecha 12 de enero de 2011 e incorpora las subsanaciones ordenadas por la CTU en acuerdo de fecha 15 de diciembre de 2005. En Ribarroja del Turia, a 20 de enero de 2011. LA SECRETARIA

2. ORDENACIÓN PREVISTA EN EL PLAN GENERAL DE RIBA ROJA DE TURIA

El plan General de RIBA ROJA DE TURIA, clasifica el suelo en el que se proyecta el presente Plan Parcial, como suelo Urbanizable "no programado", Sector NPRI.

Las previsiones contenidas en el P.G.O.U.:

Clasificación	SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO SNUP
Denominación	NPR 1 "LA GAVINA"
Superficie	COMPUTABLE: 188.346 M2 ADSCRITO NO COMUTABLE: 0 M2 TOTAL: 188.346 M2
Edificabilidad bruta	0,20 m2t/m2s
Coeficiente de Uso y tipología	NO SE DEFINE
Aprovechamiento tipo homogeneizado	NO SE DEFINE
Uso predominante	Residencial unifamiliar
Cesiones para viales y aparcamientos	NO SE DEFINE
Cesiones espacios libres y zonas verdes	Internas: No se definen Externas: 8 m2 de zona verde de S.G. por vivienda
Cesiones para equipamientos	NO SE DEFINE
Total cesiones internas	NO SE DEFINE
Cesión de aprovechamiento	NO SE DEFINE
Sistema de Actuación	NO SE DEFINE

SISTEMAS GENERALES DE CESION Y URBANIZACION OBLIGATORIA: 8 m2 de zona verde de S.G. por vivienda

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN
28 OCT. 2011
DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

Diligencia para hacer constar que el presente documento relativo al TEXTO REFUNDIDO PAI U.E. 2 NPR-1 LA GAVINA se corresponde con el aprobado por acuerdo plenario de fecha 12 de enero de 2011 e incorpora las subsanaciones ordenadas por la CTU en acuerdo de fecha 15 de diciembre de 2005. En Ribarroja del Turia, a 20 de enero de 2011. LA SECRETARIA

Con la ordenación prevista en este documento de homologación, unificando la nomenclatura con la prevista en el Reglamento, tendremos:

Clasificación	SUELO URBANO
Denominación	NPR 1 "LA GAVINA"
Superficie	COMPUTABLE 186.486,320 m2 ADSCRITO NO COMPUTABLE (RED VIARIA PRIMARIA) PRV: 13.264,65 M2 TOTAL 199.750,97 M2
Edificabilidad bruta	0,23 m2t/m2s
Coeficiente de Uso y tipología	100 % residencial bloque exento y bloque adosado
Aprovechamiento tipo homogeneizado	0,23 m2t/m2s
Uso predominante	Vivienda unifamiliar aislada y adosada
Cesiones para viales y aparcamientos	40.804,43 m2
Cesiones espacios libres y zonas verdes	15.956,56 m2
Cesiones para equipamientos	9.325 m2
Total cesiones internas	66.085,99
Cesión de aprovechamiento	10 %
Sistema de Actuación	GESTION INDIRECTA

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN
28 OCT. 2011
DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

Diligencia para hacer constar que el presente documento relativo al TEXTO REFUNDIDO PAI U.E. 2 NPR-1 LA GAVINA se corresponde con el aprobado por acuerdo plenario de fecha 12 de enero de 2011 e incorpora las subsanaciones ordenadas por la CTU en acuerdo de fecha 15 de diciembre de 2005. En Ribarroja del Turia, a 20 de enero de 2011. LA SECRETARIA

3. ELEMENTOS QUE FORMAN PARTE DE LA ORDENACIÓN PRIMARIA Y ESTRUCTURAL EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL

3.1 DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCION URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.

Como ya hemos indicado, el Plan General de RIBA ROJA DE TURIA es anterior a la LRAU y, por tanto, no recoge las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación de territorio, explícitamente.

Este documento de homologación, siendo coherente con las directrices implícitas contenidas en el Plan General, desarrolla una bolsa de suelo urbanizable para que sea capaz de albergar, en un futuro próximo, actuaciones aisladas.

Por lo tanto, forma parte de la ordenación estructural del ámbito del Plan Parcial la directriz de poder desarrollar a través de éstos una mejora modificativa de la ordenación estructural.

3.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Tal y como hemos indicado, la actuación se realiza sobre Suelo Urbanizable no programado.

Al considerar, ahora, el Suelo como Urbanizable se varía, en el ámbito del P.P., la clasificación prevista en el Plan General, circunstancia que permite efectuarse mediante Plan Parcial modificativo según dispone el Art. 54.2.B) LRAU.

3.3 DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Se respeta la zonificación que establece el Plan General de Riba-Roja de Turia, ya que **la calificación de RESIDENCIAL forma parte de la ordenación estructural**.

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN
28 OCT. 2011
DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

Diligencia para hacer constar que el presente documento relativo al TEXTO REFUNDIDO PAI U.E. 2 NPR-1 LA GAVINA se corresponde con el aprobado por acuerdo plenario de fecha 12 de enero de 2011 e incorpora las subsanaciones ordenadas por la CTU en acuerdo de fecha 15 de diciembre de 2005. En Ribarroja del Turia, a 20 de enero de 2011. LA SECRETARIA

3.4 DELIMITACIÓN DE SECTORES DEFINITORIOS DE ÁMBITOS MÍNIMOS DE PLANEAMIENTO.

3.4.1 Delimitación del Sector

Tal y como ya hemos dicho, la Instrucción de Planeamiento 1/1996 (IP-1) aprobada por de Orden de 29 de marzo de 1996, establece en su apartado II.10.1º, "el Documento de homologación (...) debe identificar el sector que va a ser homologado y, si fuese preciso, delimitarlo ajustándose a los criterios del artículo 20 de la Ley Reguladora". En todo caso el límite planteado se ajusta fielmente al indicado en el Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Riba-Roja de Turia (Valencia).

De manera pormenorizada, y en justificación del cumplimiento de lo establecido en el Art. 20 LRAU, los límites del sector serán:

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN
28 OCT. 2011
DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

NORTE:	Límite del término municipal de La Pobla de Vallbona con el término municipal de Ribarroja, el cual viene a coincidir con un camino rural al que se accede desde la carretera CV-372
SUR Y OESTE:	Camino rural
ESTE:	Carretera CV-372

Dichos límites quedan perfectamente indicados en los planos de situación.

Diligencia para hacer constar que el presente documento relativo al TEXTO REFUNDIDO PAI U.E. 2 NPR-1 LA GAVINA se corresponde con el aprobado por acuerdo plenario de fecha 12 de enero de 2011 e incorpora las subsanaciones ordenadas por la CTU en acuerdo de fecha 15 de diciembre de 2005. En Ribarroja del Turia, a 20 de enero de 2011. LA SECRETARIA

3.4.2. Superficie total del Sector y Superficie Computable

El Sector se delimita inicialmente de acuerdo con lo establecido en el Plan General. No obstante se redelimita y amplia de forma que integra todo el frente de la actual carretera CV-372 con la que linda el Sector.

La superficie computable se ha reducido levemente respecto de la del PGOU, aunque no se ha alterado su ámbito (perímetro), y según la medición cartografía más precisa, resulta en 186.486,32 m2. Junto a esta superficie hay que tener en cuenta que existe una zona de superficie adscrita al Sector de RED PRIMARIA (PRV) ya afecta a su destino, que se corresponde con la actual carretera CV-372 con la que linda el sector, que se compone de la propia calzada más una zona de dominio público junto a la carretera, de unos 3 m. de ancho, con una superficie total de 13.264,65 m2, en esta superficie también se incluye la superficie de dos zonas donde se tienen que ejecutar sobre la CV-372 dos Rotondas de acceso al Sector Gallipont-3 y al Sector NPRI. Esta superficie de 13.264,65 m2 no es computable a efectos de cálculo de estándares mínimos de dotaciones.

Con todo ello la superficie total del Sector NPRI es de 199.750,97 m2

3.4.3 Determinación

Es una determinación de carácter estructural la delimitación del Sector y su superficie, que conforma la superficie Computable a efectos de calcular el techo edificable.

3.5 ESTABLECIMIENTO DE ÁREAS DE REPARTO Y DETERMINACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS TIPO CORRESPONDIENTES.

3.5.1 Área de Reparto

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 109 del Reglamento de Planeamiento, el área de reparto en suelo urbanizable ha de comprender uno o más sectores y suelos dotacionales de destino público- propios de la Red primaria de reservas de suelo dotacional público no adscritos a ningún sector.

3.5.2. Aprovechamiento Tipo

De conformidad con el Art. 111. 4. del Reglamento de Planeamiento, en el caso de la reclasificación de suelo, la determinación del aprovechamiento tipo debería ser congruente con los criterios dimanantes del Plan General; en nuestro supuesto el proponente opta por aplicar las soluciones que el propio Plan asigna al entorno limítrofe.

Por ello, el aprovechamiento tipo QUEDA DEFINIDO EN EL APARTADO DENOMINADO **MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

3.6. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 17, APARTADO PRIMERO, LETRA "H" DE LA L.R.A.U.: Expresión de los objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General, indicando como mínimo, las posibles tipologías y las densidades máximas.

3.6.1 Tipologías

El sector será de uso dominante RESIDENCIAL.

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN
28 OCT. 2011
DE LA COMISIÓN TERRITORIAL

Diligencia para hacer constar que el presente documento relativo al TEXTO REFUNDIDO PAI U.E. 2 NPR-1 LA GAVINA se corresponde con el aprobado por acuerdo plenario de fecha 12 de enero de 2011 e incorpora las subsanaciones ordenadas por la CTU en acuerdo de fecha 15 de diciembre de 2005. En Ribarroja del Turia, a 20 de enero de 2011. LA SECRETARIA

3.6.2. Coeficientes de edificabilidad

Esta información se detalla en la MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL PRESENTE DOCUMENTO, a la cual nos remitimos en evitación de reiteraciones innecesarias.

3.6.3 Determinación

Forman parte de las determinaciones estructurales tanto la tipología como el coeficiente de edificabilidad bruta máxima prevista en la superficie computable del sector que nos ocupa, y ambos parámetros se definen en la MEMORIA JUSTIFICATIVA del presente documento de homologación.

3.7 DELIMITACIÓN DE LA RED PRIMARIA ESTRUCTURAL DE RESERVAS DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES DE DESTINO DOTACIONAL PÚBLICO QUE ASEGURE LA RACIONALIDAD Y COHERENCIA DE DESARROLLO URBANÍSTICO, GARANTIZANDO LA CALIDAD Y FUNCIONALIDAD DE LOS PRINCIPALES ESPACIOS DE USO COLECTIVO.

La red primaria afectada por el Sector a desarrollar es la mencionada carretera CV-372 con la que linda el Sector todo a lo largo de su frente Noreste. La delimitación de esta red primaria queda perfectamente identificada en los planos de desarrollo, y afecta a una superficie total de 13.264,65 m2. Sobre esta red se debe actuar según las indicaciones de la Diputación de Valencia en su respectivo informe sectorial, en aras a garantizar unos buenos accesos al Sector NPRI y sectores colindantes y mejorar la seguridad viaria del tramo afectado.

Esta Red Primaria, ya afecta a su destino, no es computable a los efectos del cálculo de los estándares dotacionales del sector

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN
28 OCT. 2011
DE LA COMISIÓN TERRITORIAL
DE URBANISMO

Diligencia para hacer constar que el presente documento relativo al TEXTO REFUNDIDO PAI U.E. 2 NPR-1 LA GAVINA se corresponde con el aprobado por acuerdo plenario de fecha 12 de enero de 2011 e incorpora las subsanaciones ordenadas por la CTU en acuerdo de fecha 15 de diciembre de 2005. En Ribarroja del Turia, a 20 de enero de 2011. LA SECRETARIA

4. LOS CAMBIOS EN EL PLANEAMIENTO

4.1 Introducción
4.2 Justificación del cumplimiento del artículo 54.2. de la LRAU y 77 del RPCV
4.3 Justificación del cumplimiento del artículo 28 de la LRAU

4.1. INTRODUCCIÓN

1. PROMOTOR.

Se redacta este documento urbanístico por encargo de la empresa ATROTA BELLADONA S.L., para establecer la ordenación urbanística del ÁMBITO COMPRENDIDO POR EL P.P. NPRI "LA GAVINA" (MAS DE BARRACHINA). TERMINO MUNICIPAL DE RIBARROJA (VALENCIA), adaptando este sector o ámbito de actuación urbanística a las directrices de la Ley 6/94 de la Generalidad Valenciana.

2. NORMAS DE RANGO SUPERIOR.

El presente documento se ha redactado atendiendo a las prescripciones del Ordenamiento Urbanístico de rango superior:

- Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (Ley 6/1994 de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, DOGV nº 2394 de 24/11/94).
- Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. (Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano, DOGV nº 3423 de 29/01/99).
- Reglamento de zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana (Orden de la COPUT de 26 de abril de 1999, DOGV nº 3488 5/5/1999).
- Plan General de Ordenación Urbana de Riba-Roja de Turia, Valencia, vigente.

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN
28 OCT. 2011
DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

Diligencia para hacer constar que el presente documento relativo al TEXTO REFUNDIDO PAI U.E. 2 NPR-1 LA GAVINA se corresponde con el aprobado por acuerdo plenario de fecha 12 de enero de 2011 e incorpora las subsanaciones ordenadas por la CTU en acuerdo de fecha 15 de diciembre de 2005. En Ribarroja del Turia, a 20 de enero de 2011. LA SECRETARIA

3. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL ENTORNO.

1. GEOLÓGICAS.

Geológicamente, el área del sector está situada en la plataforma costera que desde el pie de la Sierra Calderona desciende suavemente hacia el Mar Mediterráneo y hacia el cauce del lecho del río Turia, y que está constituido por materiales sedimentarios depositados sobre un substrato rocoso en profundidad.

El Terreno está formado por depósitos cuaternarios de distintas procedencias y alto grado de consolidación por aportes cuaternarios de arena, grava, arcillas y limos depositados horizontalmente, es decir, materiales aluvionarios de relleno formando la llanura litoral, tierra dentro del marjal. De la inspección visual del terreno por las catas realizadas, puede detectarse un primer nivel de tierra vegetal que presenta un espesor variable entre 0.6 y 0.8 metros y un segundo nivel de terrenos cuaternarios con un espesor variable entre 2.0 y 2.5 m. formados por arcillas y gravas con alguna porción de limos y arenas.

El suelo está dispuesto horizontalmente en lentejones, con acumulaciones de alguna de las granulometrías principales, y una fracción arcillosa potente.

Geotécnicamente, los materiales del suelo original son semipermeables, con un drenaje aceptable y un nivel freático a unos 7-8 m. de la superficie.

La capacidad de carga es media, así como la resistencia mecánica, y los asientos, tanto instantáneos como de consolidación, son medios.

2. TOPOGRÁFICAS.

El área está situada dentro del término municipal de Riba-roja de Turia.

El terreno es plano, y las pendientes, muy ligeras, van en dirección Norte-Sur.

En la definición de las rasantes de la red viaria del área, se ha integrado con el entronque de las vías ejecutadas, a saber, la carretera CV-372, el camino rural existente en el límite Norte del Sector y con el vial interior existente en la zona en la que existe un pequeño núcleo de viviendas aisladas.

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN
28 OCT. 2011
DE LA COMISIÓN TERRITORIAL
DE URBANISMO

Diligencia para hacer constar que el presente documento relativo al TEXTO REFUNDIDO PAI U.E. 2 NPR-1 LA GAVINA se corresponde con el aprobado por acuerdo plenario de fecha 12 de enero de 2011 e incorpora las subsanaciones ordenadas por la CTU en acuerdo de fecha 15 de diciembre de 2005. En Ribarroja del Turia, a 20 de enero de 2011. LA SECRETARIA

3. CLIMÁTICAS.

El clima de la zona es templado, típicamente mediterráneo.

La pluviometría es la media en la Comunidad Valenciana.

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN
28 OCT. 2011
DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

4. SITUACIÓN URBANÍSTICA COLINDANTE.

El suelo queda incluido en el ámbito del sector NPR1 SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO, según el Plan General de Ordenación Urbana de RIBA-ROJA DE TURIA vigente, tal y como se grafía en el plano de ordenación vigente.

En el entorno del ámbito del Plan Parcial a desarrollar se encuentra suelo urbano ya consolidado, tanto del propio término municipal de Riba-Roja de Turia como del término municipal de La Pobla de Vallbona. En ambos casos al otro lado de la carretera CV-372, en la zona Norte y Este del ámbito de actuación del sector comprendido en la totalidad del P.P. NPR-1.

5. USOS PRESENTES EN EL SUELO.

Diligencia para hacer constar que el presente documento relativo al TEXTO REFUNDIDO PAI U.E. 2 NPR-1 LA GAVINA se corresponde, con el aprobado por acuerdo plenario de fecha 12 de enero de 2011 e incorpora las subsanaciones ordenadas por la CTU en acuerdo de fecha 15 de diciembre de 2005. En Ribarroja del Turia, a 20 de enero de 2011. LA SECRETARIA

1. VEGETACIÓN.

En todo el ámbito cabe distinguir dos zonas:

A) una al norte, que coincide con Unidad de Ejecución S-I del plan parcial, en la que no existe ningún cultivo en la actualidad, existiendo algunos algarrobos abandonados y pinos silvestres, y

B) otra zona, coincidente con la Unidad de Ejecución s-II del Plan parcial, al Sur, en la que aparecen campos de naranjos, algarrobos y olivos labrados junto con otros campos abandonados.

2. EDIFICACIONES.

Dentro del área existen edificaciones del tipo de viviendas unifamiliares aisladas en parcela propia, todas ellas en la UE S-1 del plan parcial, las cuales han condicionado la ordenación viaria planteada con el fin de hacerlas todas ellas compatibles, salvo -en algunos casos puntuales-, la regularización de algunos vallados para ajustarse al viario planteado.

Servei Territorial d'Urbanisme
VALENCIA
- 3 FEB. 2011

En el entorno tan sólo existe un sistema general, la carretera CV-372, la cual ha condicionado también la ordenación planteada, básicamente por las servidumbres y separación de la edificación que implica y el condicionante de impedir que por el vial paralelo que discurre interiormente por el sector no puedan circular vehículos en sentido contrario al del sentido de circulación en el lado junto al sector.

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN
28 OCT. 2011
DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

3. INFRAESTRUCTURAS.

3.1 SISTEMA VIARIO.

El sistema viario que se define en el presente Plan Parcial se articula a partir de un vial principal de 18 m. de ancho, que parte de la rotonda a construir en la carretera CV-372, por donde tendrá el acceso principal todo el sector. A partir de éste se define una trama de viales principales en sentido longitudinal –paralelos al principal de 18 m. de ancho- y otros secundarios en sentido transversal, que configuran manzanas regulares. El sistema se complementa con un vial perimetral. Con todo ello se permite una fácil circulación en el interior del todo el sector, una ordenación regular y la obtención de una parcelación posterior racional.

Tanto el sistema viario como la ordenación planteada está muy condicionada por las edificaciones existentes en la zona, ya que al ser un núcleo consolidado y homogéneo no permitía la libre disposición de viales. Así mismo se ha procurado hacer discurrir los viales –en la medida de lo posible- con caminos existentes.

3.2 RED DE SANEAMIENTO Y PLUVIALES

Se plantea una red separativa. En cuanto a la red de saneamiento se deberá integrar en la que se va a construir hasta terrenos inmediatos a nuestro sector, según se indica en los planos. Así mismo ocurrirá con la red de pluviales que se deberá integrar con la solución global que en su momento indique el Ayuntamiento para el conjunto de zonas urbanas del entorno.

3.3 RED DE SUMINISTRO DE AGUA POTABLE.

De la información obtenida, a través de la empresa AQUAGEST, se desprende que la red de suministro de agua permite dotar de abastecimiento al área con caudal suficiente y presión adecuada, desde puntos de conexión inmediatos al área.

Diligencia para hacer constar que el presente documento relativo al TEXTO REFUNDIDO PAI U.E. 2 NPR-1 LA GAVINA se corresponde con el aprobado por acuerdo plenario de fecha 12 de enero de 2011 e incorpora las subsanaciones ordenadas por la CTU en acuerdo de fecha 15 de diciembre de 2005. En Ribarroja del Turia, a 20 de enero de 2011. LA SECRETARIA

3.4 RED ELÉCTRICA

Actualmente discurre por el área una línea aérea en media tensión, por tanto se dispone de las condiciones necesarias para entroncar y abastecer al ámbito. No obstante se deberá modificar su trazado o pasar a ser enterrada para hacerla compatible con la ordenación propuesta.

3.5 RED DE TELEFONÍA Y CABLE

Se podrán establecer las conexiones necesarias para dotar a la urbanización de la red de telefonía y cable correspondiente, desde puntos inmediatos al área.

6. CONDICIONANTES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR.

La ordenación anterior es la que se recoge en el plano correspondiente del Plan General de RIBA-ROJA DE TURIA, Valencia, actualmente en vigor, que clasifica esta bolsa de suelo, como se ha indicado anteriormente, como SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.

El suelo queda incluido en el ámbito de suelo urbanizable NPR1, con el cual coincide totalmente, según el Plan General de Riba-Roja de Turia, y según el plano de información correspondiente a la clasificación del suelo.

Las alturas máximas establecidas por el Plan General para el entorno son 2 alturas más sótano en todas las manzanas, incluida la planta baja y las alineaciones son las grafiadas en los planos de ordenación.

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN
28 OCT. 2011
DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

Diligencia para hacer constar que el presente documento relativo al TEXTO REFUNDIDO PAI U.E. 2 NPR-1 LA GAVINA se corresponde con el aprobado por acuerdo plenario de fecha 12 de enero de 2011 e incorpora las subsanaciones ordenadas por la CTU en acuerdo de fecha 15 de diciembre de 2005. En Ribarroja del Turia, a 20 de enero de 2011. LA SECRETARIA

7. AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

La ordenación urbanística en el ámbito del área no se halla condicionada por la presencia de ningún elemento natural que cree un ámbito de afecciones o servidumbres que afecten a la ordenación. Sí en cambio está afectada por la presencia en el límite Norte-Este por la presencia de la carretera CV-372 también denominada VV-6107, titularidad de la Diputación de Valencia, aunque tras plantear el proponente, Atrota Belladona, S.L., propuesta de ordenación **se ha emitido informe favorable por parte del Area de Carreteras de la Diputación a la ordenación planteada con los siguientes condicionantes**:

1º) Deberá dejarse libre la zona comprendida dentro de los 10 m. de la línea blanca de la actual carretera

2º) La línea de edificación se situará a 18 metros de la línea blanca de delimitación de calzada.

3º) Deberá resolverse adecuadamente el drenaje longitudinal y transversal en todo el frente de la carretera lindante con la zona de actuación.

4º) Se permite un único acceso mediante la rotonda planteada. Para poder urbanizar será absolutamente necesaria la existencia o la construcción de la rotonda planteada.

Diligencia para hacer constar que el presente documento relativo al TEXTO REFUNDIDO PAI U.E. 2 NPR-1 LA GAVINA se corresponde con el aprobado por acuerdo plenario de fecha 12 de enero de 2011 e incorpora las subsanaciones ordenadas por la CTU en acuerdo de fecha 15 de diciembre de 2005. En Ribarroja del Turia, a 20 de enero de 2011. LA SECRETARIA

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN
28 OCT. 2011
DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

4.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 54.2 DE LA LRAU Y 77 DEL RPCV

Tal y como se ha venido exponiendo, la homologación que nos ocupa tiene carácter modificativo con respecto a las previsiones del Plan General. El alcance de dichas modificaciones viene limitado por el artículo 54 de la LRAU y el 77 del RPCV, que tienen por objeto asegurar la bondad de las propuestas y que estas, a la postre, no vengan a disminuir la calidad de la ordenación que se varía.

La modificación que se plantea no afecta a los elementos de la red primaria, tan sólo, en el documento de homologación, se identifican.

En cuanto a lo previsto en el artículo 19, el aprovechamiento que se fija es levemente superior al existente, con lo que se incrementa la densidad levemente.

En cuanto a la sectorización (Art. 20LRAU), esta ya ha sido justificada más arriba.

La modificación propuesta cumple con los límites establecidos en el artículo 22.1.A), no superando el coeficiente de edificabilidad el 1 m2t/m2s, todo ello referido a la Superficie Computable del Sector. En cuanto a los demás aspectos del citado artículo, se recogen en el Plan Parcial, pues se refieren a la ordenación pormenorizada.

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN
28 OCT. 2011

4.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 28 DE LA LRAU

El artículo 28 de la LRAU establece los requisitos que debe cumplir el planeamiento de desarrollo que modifique determinaciones del Plan General, desarrollado por el Art.83. del Reglamento de Planeamiento.

En este documento se justifica detalladamente la reforma pretendida en el ámbito del Plan General. En la Memoria y Planos de ordenación del Plan Parcial de mejora se justifican detalladamente los extremos antes citados.

El Plan Parcial puede "mejorar" las directrices del P.G.O.U.M., para armonizar u homogeneizar sus previsiones en función de la zona donde se ubica, y siempre manteniendo la calidad que es propia en función del estándar previsto en el citado Plan General (artículo 60 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana).

Servei Territorial d'Urbanisme
VALENCIA
- 3 FEB. 2011

El Plan Parcial que nos ocupa respeta las directrices del P.G.O.U.M. y únicamente modifica las normas urbanísticas previstas en el mismo en los siguientes aspectos, tal y cómo queda reflejado en las Ordenanzas:

Diligencia para hacer constar que el presente documento relativo al TEXTO REFUNDIDO PAI U.E. 2 NPR-1 LA GAVINA se corresponde con el aprobado por acuerdo plenario de fecha 12 de enero de 2011 e incorpora las subsanaciones ordenadas por la CTU en acuerdo de fecha 15 de diciembre de 2005. En Ribarroja del Turia, a 20 de enero de 2011. LA SECRETARIA

a) la **superficie de parcela mínima**, prevista inicialmente en 600 metros cuadrados para el perímetro del P.P., se reduce hasta los quinientos metros, con la finalidad de homogeneizar el sector que nos ocupa con el resto de los que lindan con éste, que contemplan parcelas de quinientos metros cuadrados. Seguidamente (s.e.u.o.) se ofrece un cuadro que sirve de modelo para acreditar la viabilidad de la superficie mínima en reducción hasta quinientos metros, por comparación con los sectores lindantes y cercanos con el nuestro:

   a. Gallipont: 250/500 m2
   b. Monte Alcedo: 500 m2
   c. Entrenaranjos: 500 m2
   d. Santa Rosa: 500.

b) 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 equipamiento, igualmente, y ha sido el que se ha utilizado en otros ámbitos descritos en el propio Plan General, por ejemplo, en Masia del Traver. Obviamente, es aumento que se interesa repercute, igualmente, en el cumplimiento de todos los "standares" urbanísticos (por mayor aplicación) que proceda para la aprobación de este incremento.

Diligencia para hacer constar que el presente documento relativo al TEXTO REFUNDIDO PAI U.E. 2 NPR-1 LA GAVINA se corresponde con el aprobado por acuerdo plenario de fecha 12 de enero de 2011 e incorpora las subsanaciones ordenadas por la CTU en acuerdo de fecha 15 de diciembre de 2005. En Ribarroja del Turia, a 20 de enero de 2011. LA SECRETARIA

GENERALITAT VALENCIANA
CONSTUERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN
28 OCT. 2011
DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

5. MEMORIA JUSTIFICATIVA

De conformidad con el contenido del artículo 80 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, el objeto del Plan es la regulación del proceso de desarrollo del área "NPR 1 "LA GAVINA", COMO FUTURO SUELO URBANO RESIDENCIAL, estableciendo las condiciones de su ordenación estructural mediante la homologación del sector, definiendo la ordenación pormenorizada, con el número de plantas y altura reguladora, así como los usos y los artículos de las vigentes en el Plan General de Riba-Roja de Turia. Además, se delimitan las Unidades de Ejecución para completar la urbanización, de acuerdo con lo especificado en el Capítulo III del mismo Reglamento.

La variación introducida por este Plan Parcial y su Ordenación Pormenorizada, básicamente tiene una doble vertiente, como se ha indicado anteriormente: reducir la superficie de la parcela mínima establecida en el Plan General de 600 m2 a 500 m2, para homogeneizar el sector con todos los que le rodean, e igualmente aumentar levemente el índice de edificabilidad de forma que se obtenga un espacio de mejor calidad, en el ámbito de las viviendas.

La solución propuesta, a su vez, pretende dar una respuesta correcta y coherente de acuerdo con los espacios adyacentes, así como definir la ordenación estructural

Dado que los terrenos carecen de los elementos de urbanización, la ejecución de la misma debe hacerse por el sistema de Actuaciones Integradas, según el artículo 111.3.c del Reglamento de Planeamiento, para posibilitar, posteriormente, un desarrollo homogéneo mediante actuaciones aisladas.

El área queda incluida en el ámbito de suelo urbanizable, según se define en el Plan General de Ordenación Urbana de Riba-Roja de Turia, urbanizable "no programado".

Se establece una única área de reparto dentro del Plan Parcial.

El área coincide inicialmente íntegramente con el sector NPR 1 "La Gavina" definido en el Plan General de Riba-Roja de Turia como Suelo Urbanizable No Programado, según lo definía la antigua legislación estatal, ahora todo él –en referencia al suelo urbanizable programado y no programado- denominado simplemente Suelo Urbanizable. La adscripción de la Red Primaria de la existente CV-372 –No Computable- no ha modificado dicha área de reparto.

La delimitación del área y su correspondiente ámbito figuran reflejados en los planos de ordenación.

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN
28 OCT. 2011
DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

Diligencia para hacer constar que el presente documento relativo al TEXTO REFUNDIDO PAI U.E. 2 NPR-1 LA GAVINA se corresponde con el aprobado por acuerdo plenario de fecha 12 de enero de 2011 e incorpora las subsanaciones ordenadas por la CTU en acuerdo de fecha 15 de diciembre de 2005. En Ribarroja del Turia, a 20 de enero de 2011. LA SECRETARIA

La superficie computable del Sector no se ha variado ni alterado su ámbito (perímetro), y según la medición cartografía más precisa, resulta en 186.486 m2, Junto a esta superficie hay que tener en cuenta que existe una zona de superficie adscrita al Sector de RED PRIMARIA ya afecta a su destino, que se corresponde con la actual carretera CV-372 con la que linda el sector, que se compone de la propia calzada más una zona de dominio público junto a la carretera, de unos 3 m. de ancho, con una superficie total de 13.264,65 m2, en esta superficie también se incluye la superficie de dos zonas donde se tienen que ejecutar sobre la CV-372 dos Rotondas de acceso al Sector Gallipont-3 y al Sector NPRI. Esta superficie de 13.264,65 m2 no es computable a efectos de cálculo de estándares mínimos de dotaciones.

Con todo ello la superficie total del Sector NPRI es de 199.750,97 m2

Coincidente con el ámbito del área se define, para su gestión urbanística dos Unidades de Ejecución, cuya finalidad primordial es someter la actividad urbanística a desarrollar en dicho ámbito al régimen propio de las Actuaciones Integradas, para de este modo posibilitar la urbanización simultánea de los terrenos incluidos en aquélla, asegurando así una mayor calidad y homogeneidad en la realización de las correspondientes obras de urbanización, de conformidad con los artículos 115 y art. 117, y art. 103, párrafo segundo, letra C), del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

La delimitación de las referidas Unidades de Ejecución figura contenida en el plano normativo correspondiente.

En consonancia con lo preceptuado en el artículo 111.3 C) del Reglamento de Planeamiento, la totalidad de los terrenos comprendidos en las referidas Unidades de Ejecución conforman un Área de Reparto propia.

Así pues, y teniendo en cuenta que:

- La edificabilidad bruta o aprovechamiento objetivo asignado por el presente Plan a los terrenos incluidos en el área de que se trata es de 42.891,85 m2 techo.

- La superficie computable total del ámbito de este área es de 186.486,32 tanto a efectos de cálculo de edificabilidades como de cesiones públicas y estándares dotacionales.

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT AIGUA, URBANISME I HABITATGE
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN
28 OCT. 2011
DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

Diligencia para hacer constar que el presente documento relativo al TEXTO REFUNDIDO PAI U.E. 2 NPR-1 LA GAVINA se corresponde con el aprobado por acuerdo plenario de fecha 12 de enero de 2011 e incorpora las subsanaciones ordenadas por la CTU en acuerdo de fecha 15 de diciembre de 2005. En Ribarroja del Turia, a 20 de enero de 2011. LA SECRETARIA

El aprovechamiento tipo, calculado conforme dispone el artículo 111.1 del aludido Reglamento, será el resultado de dividir el aprovechamiento objetivo expresado por la superficie computable:

Aprovechamiento tipo = 42891,85 m2t/186.486,32 m2s
= 0,23 m2 t / m2

RIBA-ROJA, OCTUBRE DE 2010

Francisco Badía Roselló
Arquitecto

Antonio Oliveros Rosselló
Arquitecto

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN
28 OCT. 2011
DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

Diligencia para hacer constar que el presente documento relativo al TEXTO REFUNDIDO PAI U.E. 2 NPR-1 LA GAVINA se corresponde con el aprobado por acuerdo plenario de fecha 12 de enero de 2011 e incorpora las subsanaciones ordenadas por la CTU en acuerdo de fecha 15 de diciembre de 2005. En Ribarroja del Turia, a 20 de enero de 2011. LA SECRETARIA