

EXPTE.: 20050065 GM/ab
RIBARROJA DEL TURIA
HOMO Y PRI MEJORA UE POUS 1
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**:

En relación con la Homologación y Plan de Reforma Interior de Mejora de la Unidad de Ejecución Pous 1, remitido por el Ayuntamiento de Ribarroja del Turia, se resaltan los siguientes antecedentes y fundamentos jurídicos:

ANTECEDENTES

UNO.- Mediante acuerdo plenario de 2 de noviembre de 2004, el Ayuntamiento de Ribarroja del Turia aprobó provisionalmente el Programa de Actuación Integrada correspondiente a la Unidad de Ejecución Pous 1, promovido por la mercantil CASAS BIOCLIMATICAS, S.L., cuya alternativa técnica y proposición jurídica fueron seleccionadas, y que contiene los siguientes documentos:

- Memoria de la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Integrada.
- Plan de Reforma Interior de Mejora.
- Documento de Homologación Sectorial Modificativa.
- Anteproyecto de urbanización

El expediente se tramitó en la Notaría de Benaguasil de Don Manuel Cerdá García del Moral, depositando copia en el Ayuntamiento de Ribarroja del Turia.

El anuncio de información pública se insertó en el DOGV nº 4.746 de 5 de mayo de 2004 y en el periódico "LEVANTE", de fecha 29 de abril de 2004.

DOS.-El objeto del Plan de Reforma Interior es mejorar la ordenación pormenorizada que el PGOU de Ribarroja del Turia establece para la Unidad de Ejecución Els Pous 1, mediante pequeñas modificaciones que permiten que la propuesta responda mejor a los criterios y directrices de ordenación perseguidos por el PGOU y que en resumen son las siguientes:

- Se mantiene la misma superficie, situación, edificabilidad y densidad de la ordenación prevista en el Plan General de Ordenación Urbana (el levantamiento topográfico de la UE ha arrojado un total de 54.402,23 m² de superficie, frente a los 54.377 m² del Plan General, siendo la diferencia una simple cuestión de ajuste a la realidad física del terreno)
- La ordenación prevista respecto a los espacios libres públicos se modifica, mejorando su funcionalidad y calidad al aumentarse el número total de dicha superficie (pasa de un total de 14.008,00 m² a 14.035,13 m² en la nueva ordenación), y localizarse de forma más adecuada, eliminando superficies inferiores a 1.000 m² y aquellas que no cumplieran con la condición de permitir inscribir en todo su perímetro un círculo de 25 metros de diámetro. El resultado es la configuración de dos únicos espacios libres públicos, prácticamente en la misma zona en que estaban previstos anteriormente, pero de mejor localización, lo que mejora su utilización pública.
- Los equipamientos de titularidad privada previstos anteriormente en dos parcelas, se integran ahora en una sola, de la misma superficie total que las anteriores pero con mejor diseño y situación, ya que se sitúan de forma más integrada en el conjunto y al servicio de la Unidad. Se pretende ubicar en la misma el Club Social de la Urbanización.

- La red viaria se mantiene casi inalterada, ajustándose ligeramente el trazado viario a las condiciones físicas de la Unidad, así como al trazado y alineaciones impuestas en el Plan General. Únicamente se ha modificado ligeramente el trazado de una de las calles para permitir una mejor utilización de la manzana M3. Las rasantes previstas serán las que sirvan de guía, ajustándose el trazado de las calles a la topografía existente. Como criterio se intentará mantener las pendientes lo más suaves posibles. Se crean dos secciones viarias tipo en función de las distintas necesidades (de 1,30 m de ancho de acera y 8 m de ancho total de calle), una de ellas con doble sentido de circulación y la otra con una zona reservada para aparcamiento con un único sentido de circulación.
- Respecto a la previsión de aparcamientos se supera el porcentaje previsto en el Reglamento de Planeamiento al dotarse a las parcelas edificables de una reserva de una plaza por cada 100 m2 construidos o fracción, así como una plaza por cada 100m2 construidos o fracción de techo destinado a uso social en la parcela de equipamiento privado; igualmente se cumple con lo dispuesto en el referido Reglamento en lo relativo a la reserva de plazas en la vía pública (más del 50% de la reserva obligatoria en parcela privada). Se han situado las plazas de aparcamiento en los viales tipo A-2, en el lado Sur.
- Igualmente, el establecimiento de la parcela mínima de 450 m2 permite una mejor parcelación del suelo con aprovechamiento privativo residencial, al objeto de posibilitar la construcción de un conjunto de viviendas unifamiliares aisladas de condiciones bioclimáticas y ecológicas, que se pretende efectuar por el promotor de la Actuación, ya que todo el suelo de la Unidad pertenece a un único propietario.

El ámbito de actuación, es decir, la Unidad de Ejecución Els Pous 1 se delimita del mismo modo que en el Plan General de Ordenación Urbana, y sus límites son los siguientes:

Norte: Suelo no urbanizable de protección hidrológica (SNUH) constituido por el cauce del Río Turia y Barranco.

Sur: Suelo urbano consolidado, sujeto a la zona de ordenación SU Els Pous.

Este: Suelo no urbanizable de protección hidrológica (SNUH) constituido por el cauce del Río Turia y Barranco.

Oeste: Suelo urbano consolidado, sujeto a la zona de ordenación SU Els Pous, prolongación de la calle Valencia La Vella.

Por su parte las determinaciones básicas de la HOMOLOGACIONES, son en síntesis las siguientes:

- Ambito homologado: La homologación propuesta comprende los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución "Els Pous 1" delimitada en el PGOU de Ribarroja y que desarrolla el presente Plan de Reforma Interior.
- Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio: El objetivo perseguido en el PRI cuya homologación se solicita, no es otro, que el de mejorar la gestión del planeamiento general en una zona de suelo urbano en la que no ha sido posible la ejecución de la obra urbanizadora, manteniéndose los terrenos incluidos en dicha zona en un estado de abandono generalizado y no alcanzando su legítima condición de solar.
- Clasificación del suelo: Estos terrenos se clasifican en el PGOU como suelo urbano de calificación residencial.
- Establecimiento de área de reparto y aprovechamiento tipo: El área de reparto coincide con el ámbito de la Unidad de Ejecución delimitada en el Plan de Reforma Interior y el aprovechamiento tipo es de 0,2118m²/m²s. Dado que la ordenación urbanística no prevé, dentro del área de reparto, usos tipológicamente diferenciados que puedan dar lugar, por unidad de edificación, a rendimientos económicos muy diferentes, en el cálculo del aprovechamiento tipo no se ponderan coeficientes correctores de la edificabilidad, por lo que se considera como coeficiente único la unidad.

CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE

RIBA-ROJA DEL TÚRIA. Homo y PRI Mejora UE Pous I

Expte. 2005/0065 AA/GM/pb

- Delimitación de la Red Primaria o Estructural de Dotaciones o Infraestructuras Públicas: En el presente caso no se halla dentro de la Unidad de Ejecución delimitada ningún elemento propio de la red primaria o estructural, fuera de la determinación del área de reparto y aprovechamiento tipo antes señalados.
- Secuencia lógica de desarrollo: La Unidad de Ejecución "Els Pous 1" se desarrollará a través de una única Actuación Integrada. El desarrollo de dicho sector no requiere la ejecución de infraestructuras exteriores al sector, sin perjuicio de conectar la Actuación a las redes de servicios e infraestructuras existentes.

TRES.- Durante la tramitación municipal, se presentaron alegaciones por D. Juan Fuentes García que han sido resueltas en el acuerdo plenario de aprobación provisional.

CUATRO.- Las principales magnitudes de la actuación son:

Unidad de Ejecución	Els Pous 1
Superficie Total	54.402,23 m2
Uso predominante	Residencial Unifamiliar Aislada
Coefficiente de edificabilidad neta	0,40 m2/t2
Aprovechamiento objetivo	11.522 m2t (*)
Nº máximo viviendas	53
Suelo lucrativo (%)	49,76%
Suelo dotacional (%)	27,62%

(*) (27.072,00 m2 residencial + 1.733 m2 dotacional) x 0,40 = 11.522 m2t.

Asimismo, y por lo que respecta a la materialización de los aprovechamientos lucrativos sobre parcela neta, los resultados obtenidos son los siguientes:

AREA EDIFICABLE	Superficie (m2s)	Indice Edif.Neta (m2t/m2s)	Aprovech. Objetivo (m2t)	Número máx. de viviendas
M1	1.847,73	0,40	739,09	3

CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE

RIBA-ROJA DEL TÚRIA. Homo y PRI Mejora UE Pous I

Expte. 2005/0065 AA/GM/ph

M2	5.560,54	0,40	2.224,21	8
M3	1.003,05	0,40	401,40	15
M4	7.961,34	0,40	3.184,53	14
M5	7.157,89	0,40	2.863,15	7
M6	3.541,45	0,40	1.416,58	6
EQUIPAM	1.733,00	0,40	693,20	0
TOTAL	28.805,00		11.522,00	53

CINCO.- Los parámetros obtenidos en relación con los estándares y elementos propios de la red secundaria de la Unidad de Ejecución Els Pous 1, es la siguiente:

Definición	Superficie en P.G.O.U.	Porcentaje en P.G.O.U.	Superficie en P.R.I.	Porcentaje en P.R.I.
Zona verde (ZV)	14.008 m2	25,76%	14.035,13m2	25,80%
Equipamiento (EQ)	993m2	1,82%	993,09	1,82%
Suelo Dotacional Público no viario (SD-RV-AV)	15.001m2	27,58%	15.028,22m2	27,62%
Red Viaria (RV-AV)	10.567	19,43%	10.569,00m2	19,43%
Aparcamientos en suelo Dotacional Público		0		50% de reserva obligatoria en parcela privada
Total Suelo Dotacional (SD)	25.568 m2	47,01%	25.597,22m2	47,05%

SEIS.- Durante la tramitación en el Servicio Territorial de esta Conselleria se han solicitado los siguientes informes:

- Confederación Hidrográfica del Júcar.
- Entidad de Saneamiento.

SIETE.- Se ha recibido informe de fecha 7 de marzo de 2005, de la Entidad de Saneamiento de Aguas.

Con fecha 3 de marzo de 2005 se recibe informe desfavorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

El 23 de enero de 2006, la entidad gestora del abastecimiento de agua del ámbito de actuación, AGUAS DE RIBARROJA S.L., emite informe acreditando la suficiencia y capacidad de abastecimiento de agua potable a las edificaciones y zonas verdes a realizar en la Unidad de Ejecución Els Pous 1 de Ribarroja de acuerdo al Plan de Reforma Interior y Homologación de dicho ámbito aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de dicha localidad en fecha 2 de noviembre de 2004, garantizándose ante esta Conselleria de Territorio y Vivienda el suministro de agua a aquéllas edificaciones con caudales y potencias suficientes para la edificación prevista en dicho ámbito, esto es un consumo máximo anual de 24.072,48 m³/año, lo que supone un caudal medio de 0,76 litros/segundo, y un caudal punta considerando un factor de 2,4 de 1,83 litros/segundo.

A este certificado de acreditación de la capacidad y suficiencia de abastecimiento de agua potable se acompaña documentación relativa al expediente nº 5809/2001 (2001IC0868) de la Confederación Hidrográfica del Júcar, relativo a la solicitud de inclusión en el Catálogo de Aguas Privadas, que actualmente está en tramitación, instado por la sociedad AGUAS DE RIBARROJA, S.L. Entre dicha documentación obra un anexo de características de aprovechamiento con un volumen máximo anual de 45.000 m³ y un caudal máximo instantáneo de 700 l/s. También se aporta informe técnico-sanitario realizado por los técnicos de la Sección de Calidad Ambiental de la Conselleria de Territorio y Vivienda, en base a la inspección de abastecimiento de agua de consumo humano de Els Pous-La Presa, y las muestras tomadas el día 7 de junio de 2004.

El Ayuntamiento de Ribarroja del Turia ha remitido informe elaborado el día 25 de abril de 2005 por D. Federico Vidal Roig, Ingeniero Superior Industrial, como proyectista de la EDAR prevista en el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución "Els Pous 1" del siguiente tenor literal:

“ El proyecto de urbanización de la UE POUS 1, contempla la ejecución de una E.D.A.R. para la depuración de 57 viviendas previstas en la mencionada ejecución.

La zona en que se encuentra la unidad de ejecución está rodeada de una serie de viviendas ya consolidadas, que no disponen de alcantarillado, por ello se ha proyectado la E.D.A.R., con las instalaciones de entrada, reja de desbaste y depósito de entrada, capaz para 250 viviendas, mediante una depuradora compuesta por tres depósitos de los que para la unidad de ejecución que nos afecta se instala un depósito, quedando todo preparado para futuras ampliaciones.

La depuradora proyectada cumple con los parámetros exigidos por la Confederación Hidrográfica del Júcar, para poder realizar el vertido al cauce del río Turia, permiso de vertido cuya tramitación se iniciará una vez aprobado el proyecto de urbanización por la Comisión Territorial de Urbanismo.

Atendiendo a las alegaciones presentadas se procederá a modificar la ubicación de la depuradora para separarla de los edificios existentes, junto a la actual ubicación.”

En relación con la depuradora proyectada, el día 20 de enero de 2006, el Arquitecto Municipal del Ayuntamiento de Ribarroja emite informe técnico del siguiente tenor literal:

“... El proyecto de la Depuradora forma parte integrante de al documentación presentada en este Ayuntamiento para la tramitación y aprobación del Proyecto de Urbanización.

... Dicha documentación ha sido expuesta al público e informada favorablemente por los técnicos municipales, previamente a su aprobación municipal, por considerar que se ajusta a lo previsto en el planeamiento vigente y que tiene capacidad suficiente para las viviendas existentes en el Plan de Reforma Interior ya aprobado, e incluso se ha considerado la posibilidad de una futura ampliación de la misma, para dar servicio al resto de las viviendas preexistentes en el Suelo Urbano ELS POUS.”

CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE

RIBA-ROJA DEL TÚRIA. Homo y PRI Mejora UE Pous I

Expte. 2005/0065 AA/GM/pb

OCHO.- Ribarroja del Turia cuenta con Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente en fecha 23 de octubre de 1996 y rectificado en fecha 13 de marzo de 1997.

NUEVE.- 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 documentación está completa y la tramitación ha sido correcta, conforme a lo previsto en el artículo 52 y concordantes de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante, LRAU).

El Proyecto consta de documento de Homologación Sectorial Modificativa y Plan de Reforma Interior de Mejora, alternativa técnica del Programa de Actuación Integrada y Anteproyecto de Urbanización.

SEGUNDO.- La ordenación propuesta satisface adecuadamente el interés público local, conforme se justifica en la Memoria y en el acuerdo de aprobación provisional.

En definitiva no se aprecia obstáculo legal que impida la aprobación autonómica, a la luz de lo previsto en el artículo 40 LRAU.

TERCERO.- La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del Director General de Planificación y Ordenación Territorial, es el órgano competente para

CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE

RIBA-ROJA DEL TÚRIA. Homo y PRI Mejora UE Pous 1

Expte. 2005/0065 AA/GM/jb

emitir dictamen sobre la aprobación de las Homologaciones y Planes de Reforma Interior de municipios de 50.000 o más habitantes, en los que la competencia para la aprobación definitiva corresponde al Conseller de Territorio y Vivienda, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera, punto 3, y el artículo 54.2.B de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con los artículos 6.e) y 10.a), 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.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 2 de febrero de 2006 **ACUERDA: APROBAR DEFINITIVAMENTE** el la Homologación Sectorial Modificativa y Plan de Reforma Interior de Mejora de la Unidad de Ejecución Els Pous 1 de Ribarroja del Turia, condicionado a la concesión de la autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar, preceptiva para que la depuradora proyectada pueda verter las aguas residuales al cauce del río Turia.

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

CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE

RIBA-ROJA DEL TÚRIA. Homo y PRI Mejora UE Pous I

Expte. 2005/0065 AA/GM/pb

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 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