

  
GENERALITAT VALENCIANA  
CONSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS  
C/ Gregorio Gea, 27 - 46009 VALENCIA  
Data 03 ENE. 2000  
EIXIDA 50  
Registre

**AYUNTAMIENTO DE  
RIBA-ROJA DE TURIA – 46190**

**Por desconocer domicilio entregar  
a Promociones Industriales  
Mafort, S.L.**

EXPTE. Nº 990794 CA/ab

Servicio Territorial de Urbanismo y Ordenación Territorial

Sección de Plâneamiento

**ACUERDO**

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el día 21 de diciembre de 1999, adoptó el siguiente **ACUERDO**:

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Riba-roja de Túria, referido a la Homologación y el Plan Parcial del Sector NPI-3 By-Pass, y de conformidad con los siguientes,

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.** El Proyecto se sometió a información pública mediante resolución de la Alcaldía de fecha 31 de mayo de 1999. Tras el pertinente período de exposición pública, en el que se presentaron 2 alegaciones, se aprobó provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 5 de noviembre de 1999.

**SEGUNDO.** El Proyecto consta de Plan Parcial, con anexo de Homologación, y Programa. A su vez, el Plan Parcial contiene Memoria informativa, Memoria justificativa, Normas Urbanísticas, Planos de información, Planos de ordenación y el citado anexo de Homologación.

**TERCERO.** El objeto de la actuación es el desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable No Programado Industrial NPI-3, situado junto al Polígono Industrial El Oliveral.

A continuación se resumen las determinaciones fundamentales de la actuación, diferenciando entre la Homologación y el Plan Parcial.

### HOMOLOGACIÓN

- **ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA:** se justifica el desarrollo del sector de suelo urbanizable no programado para facilitar el desarrollo de la iniciativa privada en situaciones de coyuntura económica favorable.
- **DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** la actuación queda delimitada por viales de la red primaria en los bordes este y sur y por zonas de protección, de infraestructuras (By-Pass) o del Barranco del Pozalet.
- **RED PRIMARIA:** se califican como tal los viales que delimitan el sector por los bordes este y sur, que establecen la separación con el suelo urbano industrial colindante.
- **OBJETIVOS PARA EL PLAN PARCIAL:** Las determinaciones principales que establece el Plan General para el desarrollo del sector son el coeficiente de edificabilidad bruta de 0,5 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, 55.100 m<sup>2</sup>t de edificabilidad y la parcela mínima mayor o igual de 1.000 m<sup>2</sup>s.

### PLAN PARCIAL

La ordenación pormenorizada se establece como continuación de la ordenación del Polígono Industrial colindante, prolongando sus viales y definiendo viales perimetrales en los bordes este y sur. Las dotaciones públicas se emplazan en la zona oeste de la actuación y se disponen contiguos la zona verde y el equipamiento deportivo recreativo para potenciar su utilización. Se amplía la anchura de los viales respecto al Polígono Industrial colindante, pasando de 14,5 m a 18 m.

RIBA-ROJA DE TÚRIA.- Homologación y Plan Parcial Sector NPI-3 By-Pass

Expte. 990794-CA

<b>CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS</b>		
Parcelas industriales	71.406 m <sup>2</sup> s	70,7%
Pozo privado	202 m <sup>2</sup> s	0,2%
<b>PARCELAS PRIVADAS</b>	<b>71.608 m<sup>2</sup>s</b>	<b>71%</b>
Zonas verdes	10.127 m <sup>2</sup> s	10%
Equipamiento deportivo-recreativo	3.325 m <sup>2</sup> s	3%
Red Viaria Secundaria	15.986 m <sup>2</sup> s	16%
<b>RED SECUNDARIA</b>	<b>29.438 m<sup>2</sup>s</b>	<b>29%</b>
<b>SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR</b>	<b>101.046 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100%</b>
Red Viaria Primaria	11.012 m <sup>2</sup> s	11%
<b>SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR</b>	<b>112.058 m<sup>2</sup>s</b>	
Índice de Edificabilidad Bruta (Industrial)	0,5 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	
Edificabilidad Bruta (Industrial)	50.523 m <sup>2</sup> t	
Aprovechamiento tipo	0,4508 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	
Índice de Edificabilidad Neta (Industrial)	0,70 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	

**CUARTO.** En fecha 2 de diciembre de 1999, se solicitó informe a la Demarcación de Carreteras del Estado del Ministerio de Fomento, que no se ha recibido hasta la fecha.

**QUINTO.** La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el día 22 de julio de 1999, emitió informe previo respecto del presente expediente, con unas consideraciones que, en síntesis, se referían a la eliminación de la red primaria de la superficie computable del sector y al cálculo del aprovechamiento tipo.

**SEXTO.** En el Proyecto aprobado provisionalmente se introducen las correcciones oportunas para resolver las consideraciones señaladas en el informe previo de la Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia. En concreto, se introducen las siguientes modificaciones:

- Se excluye la superficie de red primaria de la superficie computable del sector. Así, los 11.012 m<sup>2</sup> de viales de red primaria se deducen de la superficie total del sector de 112.058 m<sup>2</sup>, quedando una superficie computable del sector de 101.046 m<sup>2</sup>.
- Se calcula el aprovechamiento tipo teniendo en cuenta la existencia de elementos de red primaria, con lo que se obtiene un aprovechamiento tipo

de 0,4508 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, que ya no coincide con el índice de edificabilidad bruta, que es de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

Como consecuencia de estos cambios, se produce una remodelación de las dotaciones públicas para adaptarlas a la nueva superficie computable del sector.

**SÉPTIMO.** Riba-roja de Túria cuenta con Plan General aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 13 de marzo de 1997. Se trata de un plan no adaptado a la *Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística* (en adelante, LRAU), ya que se aprobó en virtud de la Disposición Transitoria Segunda, apartado 1, de la citada Ley.

**OCTAVO.-** La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 14 de diciembre de 1999 emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en el art. 11 del Decreto 77/1996, de 16 de abril, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.** La tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en el art. 52, en relación con la Disposición Transitoria Primera, apartado 2, de la LRAU y en el punto III de la *Instrucción de Planeamiento 1/1996, de 23 de enero de 1996, sobre la homologación de planes de urbanismo a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística*.

**SEGUNDO.** La documentación está completa, a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 27 de la LRAU.

**TERCERO.** El cumplimiento de los estándares dotacionales de la red secundaria se justifica en el cuadro siguiente:

RIBA-ROJA DE TÚRIA.- Homologación y Plan Parcial Sector NPI-3 By-Pass

Expte. 990794-CA

ESTÁNDAR	RPCV		PLAN		CUMPLE
Zonas verdes	10%	10.105 m <sup>2</sup> s	10%	10.127 m <sup>2</sup> s	SÍ
Dotaciones públicas	40%	40.418 m <sup>2</sup> s	40%	(*) 40.450 m <sup>2</sup> s	SÍ
Plazas aparcamiento	168 plazas		244 plazas		SÍ

(\*) Se incluyen los 11.012 m<sup>2</sup> de red viaria de la red primaria, que computan como dotaciones de la red secundaria (art. 2 del Anexo al RPCV).

**CUARTO.** La red primaria viaria computa a efectos de la red viaria secundaria, ya que se justifica que dichos viales estructuran el sector con otras partes del territorio y, además, son de utilidad para la organización interna de las comunicaciones del sector, tal como establece el artículo 2 del Anexo al Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

**QUINTO.** La delimitación del sector se ajusta a la establecida en el Plan General, de manera que se respeta la distancia de 500 m respecto al By-pass, así como la afección del futuro encauzamiento del Barranco del Pozalet.

**SEXTO.** Analizado el contenido de las correcciones introducidas en el Proyecto aprobado provisionalmente, se consideran subsanadas las consideraciones que se señalaron en el informe previo de la Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, de fecha 22 de julio de 1999.

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

**OCTAVO.** La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial, es el órgano competente para emitir dictamen resolutorio sobre la aprobación definitiva de las Homologaciones y Planes Parciales de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria

RIBA-ROJA DE TÚRIA.- Homologación y Plan Parcial Sector NPI-3 By-Pass

Expte. 990794-CA


Primera, punto 3, y el artículo 54.2.B de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con el art. 10.A, por remisión del art. 9.1, del *Decreto 77/1996, de 16 de abril, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.*

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 21 de diciembre de 1999 **ACUERDA: APROBAR DEFINITIVAMENTE** la Homologación y el Plan Parcial del Sector NPI-3 By-Pass, del Municipio de Riba-roja de Túria.

Contra la presente Resolución, que no pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso de alzada ante el Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana, en el plazo de UN MES, contado a partir del día siguiente de la fecha de recibo de la presente notificación.

Todo ello, sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime oportuno.

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN  
TERRITORIAL DE URBANISMO

José Manuel Palau Navarro