


C/ Gregorio Gea, 27 - 46009 VALÈNCIA

Data 13 MAYO 2002
EIXIDA 44828

Registre

**SR. ALCALDE-PRESIDENTE
DEL AYUNTAMIENTO DE
RIBA-ROJA DE TURIA-46190
(Por desconocido notificar a
A.I.U. MASIA SAN ANTONIO
DE POYO)**

EXPTE.: 2001.0802 JP/gn
Servicio Territorial de Urbanismo
y Ordenación Territorial
Sección de Planeamiento
ACUERDO

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 30 de abril de 2002, adoptó el siguiente **ACUERDO**:

VISTO el expediente remitido por el Ayuntamiento de Ribarroja de Turia, referido a la Homologación Modificativa, Plan Parcial y Programa de Actuación Integrada del Sector NPI-1 del suelo urbanizable no programado del Plan General de Ordenación Urbana de Ribarroja del Turia, y de conformidad con los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El expediente se inició por la sociedad mercantil MERTRE, S.A. mediante el procedimiento abreviado del art. 48 de la LRAU, protocolizando la documentación en fecha 3 de agosto de 2000 en el Notario D. Manuel Cerdá García del Moral y depositando la documentación en las oficinas municipales. La exposición pública se notificó en el DOGV de fecha 22 de agosto de 2000 y en la publicación "Cinco Días" de fecha 8 de agosto de 2000.

Dicha exposición se prorrogó, por Resolución de la Alcaldía de fecha 11 de septiembre de 2000, al manifestar la Agrupación de Interés Urbanístico "Masía de San Antonio de Poyo" constituida en fecha 25 de julio de 2000, su intención de presentar una alternativa técnica sustancialmente distinta de la presentada.

Se produjo el acto de apertura de plicas en fecha 26 de octubre de 2000.

En fecha 4 de junio de 2001 el Pleno Municipal aprobó provisionalmente el Programa para la Actuación Integrada junto con la Homologación y Plan Parcial –ordenación pormenorizada- del sector, presentado por la Agrupación de Interés Urbanístico “Masía de San Antonio”, adjudicándose el mismo a la citada Agrupación de Interés Urbanístico.

SEGUNDO.- El proyecto consta de Homologación -que incluye Memoria y Planos- y de Plan Parcial –que incluye Memoria Informativa, Memoria Justificativa, Ordenanzas y Planos de Información y de Ordenación-.

TERCERO.- El objeto del proyecto es la Homologación y la Ordenación Pormenorizada del Sector “NPI-1” de suelo urbanizable no programado industrial del P.G.O.U de Ribarroja de Túria.

CUARTO.- Durante la tramitación del expediente se ha solicitado informe a los siguientes organismos: Dirección General Obras Públicas (División de Carreteras) de la COPUT, Servicio de Vías y Obras de la Diputación de Valencia y Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento.

En fecha 9 de julio de 2001 se recibe informe desfavorable del Ministerio de Fomento reclamando la documentación pertinente para poder informar sobre la actuación, dándose traslado al Ayuntamiento. Con posterioridad se comprueba que la ubicación del sector no se incluye en el área de influencia de ninguna carretera del Ministerio de Fomento.

En fecha 23 de julio de 2001 se emite informe desfavorable por parte del Servicio de Vías y Obras de la Diputación de Valencia.

QUINTO.- La Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 27 de julio de 2001 toma el acuerdo de SUSPENDER la aprobación del expediente hasta la presentación del expediente administrativo completo, la variación de los accesos en base al informe de la Diputación provincial y la eliminación en el documento escrito de la posibilidad de superar el 50% de la edificabilidad del conjunto del sector con usos que no sean los industriales.

En fecha 11 de marzo de 2002 se presenta nueva documentación incluyendo los aspectos indicados a subsanar en la Comisión Territorial de 27 de julio de 2001.

Se solicita informe en marzo de 2002 al Servicio de Vías y Obras de la Diputación de Valencia respecto de la nueva documentación aportada emitiéndose en fecha 22 de abril de 2002 con carácter favorable, indicando no obstante que se deberá de presentar el proyecto de urbanización al organismo informante, en donde se tendrán en cuenta los condicionantes técnicos impuestos para obtener posteriormente la preceptiva autorización.

SEXTO.- Ribarroja de Túria cuenta con Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión celebrada el 13 de marzo de 1997.

SEPTIMO.- La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 24 de abril de 2002, 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 órganos 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 Ley 6/1994, de 15 de Noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, y en el punto III de la Instrucción de Planeamiento 1/1996, sobre Homologación de Planes de Urbanismo a la citada Ley.

SEGUNDO.- La documentación está completa a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en los arts. 27 y 28 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y en la Instrucción de Planeamiento 1/1996, sobre Homologación de Planes de Urbanismo a la Ley 6/1994, de 15 de Noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

TERCERO.- En concreto se trata de una homologación **modificativa**, ya que procede a introducir modificaciones respecto de las previsiones del planeamiento general. Estas modificaciones son las siguientes:

1.- Modificación de la ubicación de la zona verde que venía predefinida en el sector, ampliando su superficie de 13.445 m² a 17.413 m².

2.- Modificación del régimen de usos compatibles en el sector. (mientras que en el PGOU se admiten únicamente como compatibles los usos industriales, en esta homologación se admiten los usos industriales, terciarios, hoteleros, hosteleros, sanitarios, asistenciales y comerciales).

3.- Modificación de la superficie total del sector debido a nueva medición pasando de 142.220 m² a 142.385 m².

CUARTO.- Con esta homologación se debe comprobar el cumplimiento de los actuales estándares mínimos establecidos en el Decreto 201/1998 de 15 de diciembre que aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

En el siguiente cuadro se realiza esta comprobación:

PARÁMETROS		PROYECTO	R.P.C.V.	DIFERENCIA	CUMPLE
Superficie computable		142.385 m ² s			
Edificabilidad total		71.110 m ² t			
Coef. Edificabilidad Bruta		0,50 m ² t/ m ² s			
Dotaciones	Zona verde (ZV)	17.413 m ² s	14.222 m ² s (10% s/St)	+3.191 m ² s	SI
	Equipamiento (EQ)	8.585,40 m ² s			
	Red Vial (RV+AV)	31.268,60 m ² s			
	Total Suelo Dotacional (SD)	57.290,40 m ² s	56.954 m ² s (40% s/St)	+336,40 m ² s	SI
Plazas aparcamiento en vial público		458	237 (1plaz/300m ² t)	+221	SI

A la vista del cuadro anterior se entiende suficientemente acreditado el cumplimiento de los estándares aplicables al sector.

QUINTO.- La modificación en la ubicación de la zona verde se justifica en que la situación inicial que planteaba el PGOU, colindante con el edificio protegido de la Masía de San Antonio de Poyo, no permite mantener el

concepto tradicional de jardín valenciano que se ubica en la actualidad junto al edificio.

Por ello se amplía la zona de reserva de protección a gran parte de la zona mencionada que el PGOU calificaba de zona verde –manteniéndose así el actual jardín en su situación actual- y se traslada la zona verde pública a un segundo anillo en torno a la Masía, utilizando la nueva zona verde pública como separación entre la zona dotacional pública y privada con la zona estrictamente industrial.

SEXTO.- En el presente ámbito no se incluye ningún elemento de la red primaria de dotaciones estructural por parte del PGOU, aspecto que se mantiene en la propuesta.

El resto de elementos de la ordenación estructural –directrices, clasificación, delimitación del sector, área de reparto y aprovechamiento tipo son los existentes en el PGOU sin producirse modificación alguna.

En cuanto a la protección del edificio de la Masía de San Antonio del Poyo se mantiene con los mismos parámetros establecidos por el PGOU, así como su calificación de dotación privada.

SEPTIMO.- La documentación aportada en fecha 11 de marzo de 2002 subsana los aspectos incluidos en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 27 de julio de 2001, que en resumen son:

- La presentación del expediente administrativo completo.
- La variación de los accesos en base al informe de la Diputación provincial.
- La eliminación en el documento escrito de la posibilidad de superar el 50% de la edificabilidad del conjunto del sector con usos que no sean los industriales

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 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*

RIBARROJA DEL TURIA.- Homologación y PP Sector NPI-1

Expte. 010802 FB/gn

77/1996, de 16 de abril, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana y el artículo 10 del Decreto 32/1998, de 31 de marzo, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento Orgánico y Funcional de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 30 de abril de 2002, **ACUERDA: APROBAR DEFINITIVAMENTE** la Homologación y Plan Parcial del Sector NPI-1 del PGOU de Ribarroja de Túria.

Contra el presente Acuerdo, 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 COMISION
TERRITORIAL DE URBANISMO


Jose Manuel Palau Navarro