

**GENERALITAT VALENCIANA**  
CONSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS  
C/ Gregorio Gea, 27 - 46009 VALÈNCIA

Data - 8 MAYO 2001  
EIXIDA 45156  
Registre

**SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL  
AYUNTAMIENTO DE  
RIBARROJA DEL TURIA - 46190**

EXPTE. Nº 20001193 AB/pb  
Servicio Territorial de Urbanismo y Ordenación Territorial  
Sección de Planeamiento  
**ACUERDO**

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el día 2 de mayo de 2001, adoptó el siguiente **ACUERDO**:

En relación con el expediente remitido por el Ayuntamiento de Ribarroja del Turia referido a la Modificación de Varios puntos del Plan General, se informa lo siguiente:

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO** El Proyecto se sometió a información pública mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 2 de octubre de 2000, periodo en el cuál se han presentado dos alegaciones.

Con fecha 5 de febrero de 2.001 se aprobó provisionalmente por el mismo órgano.

**SEGUNDO** El Proyecto consta de Descripción del contenido pormenorizado y justificación, y Planos de ordenación actual y nueva propuesta de ordenación.

8. Calificación como residencial de edificios plurifamiliares existentes en la manzana del Cuartel de la Guardia Civil, actualmente previstos como suelo dotacional.
9. Reducción del ámbito del Sistema General de Dominio privado destinado a Cementerio privado, para recoger sus límites reales.
10. Modificación de la Ordenanza referente a dotación mínima de aparcamientos en edificios de nueva construcción. La redacción propuesta es la siguiente:

*Art.XII-11*

- 1) *Las reservas de aparcamiento en la propia parcela cuando no sean fijadas por las Ordenanzas particulares de zona, será como mínimo de una plaza por vivienda y de una plaza por cada 150 m2 o fracción mayor de 50 m2, destinados a otros usos. Los locales sin uso específico computarán igualmente a estos efectos.*
- 2) *En residencial intensivo, podrán ser eximidos del cumplimiento de la totalidad de esta obligación de dotación de aparcamientos aquellos edificios en parcelas cuya superficie o forma sea tal que:*
  - *verificado que una vez destinado un sótano completo a dicho uso, excepto rampas, cajas de escalera y ascensor y las dotaciones mínimas imprescindibles, las plazas superan el 60% de dicho estandar, considerándose en este caso suficientes.*
  - *Caso de no superar este 60%, podrá optarse por ubicar las plazas restantes hasta dicho 60% en planta baja, o bien ubicarlas en un segundo sótano, hasta la totalidad de las requeridas en el punto 1 de este artículo, o bien las que quepan, considerando cumplida la obligación con las ubicadas en los dos sótanos.*
- 3) *Este mismo criterio se aplicará a cada zona de ordenanza, a la dotación respectiva específica que para cada zona se marque.*

11. Modificación de la Ordenanza para posibilitar los cambios de cultivo de secano a regadío con la siguiente redacción:

*Art.XIII-64*

*El presente Plan general establece dos clases de Suelo No Urbanizable:*

*1.- Suelo No Urbanizable Protegido:*

*Es aquel que en virtud de sus características debe ser preservado de cualquier tipo de actuación distinta a la de su propia naturaleza de forma tal que se restringe incluso la posibilidad de su transformación*

*agraria, salvo los supuestos de Declaración o estimación de Impacto Ambiental favorable del proyecto, por parte del organismo medioambiental competente.*

*2.- Suelo No Urbanizable Común: (mantiene la misma redacción).*

*Art. XIII-66*

*Suelo No Urbanizable de Protección Ecológico-Paisajística*

*No se autoriza a otros usos u obras que los relacionados con la conservación, mantenimiento y mejora del medio natural. (Reforestación, cortafuegos, zonas de vigilancia, etc..)*

*No obstante lo anterior podrán autorizarse obras e instalaciones destinadas a dotar de accesibilidad a estos parajes, así como pequeñas áreas de estancia o permanencia, debiendo limitarse en todo caso a apertura de caminos (sin urbanización); asimismo podrán autorizarse los cambios de cultivo con proyecto que, respetando los perfiles originales del terreno, obtenga Declaración o estimación de Impacto Ambiental favorable por parte del organismo medioambiental competente. Del mismo modo, y con el mismo procedimiento de solicitud de informe medioambiental, podrán autorizarse obras e instalaciones de interés general, que por circunstancias justificadas interese ubicar en determinados emplazamientos (depósitos, instalaciones de transmisión de telecomunicaciones, etc..).*

La Modificación se justifica en la existencia de determinados errores materiales e inadecuaciones de la ordenación prevista respecto de la realidad construida, algunas imprecisiones respecto al régimen urbanístico aplicable a determinados inmuebles, así como haber detectado excesiva rigidez en la normativa de dotación de aparcamientos en edificios de viviendas. Igualmente ocurre con los criterios de protección ecológico-paisajística del Plan, que han motivado la protección de extensiones de cultivos de secano que en la actualidad no resultan rentables y por tanto su tendencia natural es a transformarse con la única alternativa de abandono.

**CUARTO** Durante la tramitación del expediente se ha solicitado informe a la Conselleria de Medio Ambiente, con fecha 21 y 26 de marzo de 2.001, por lo habiendo transcurrido el plazo de un mes se entiende Favorable.

Con fecha 19 de diciembre de 2.000 el Director General de urbanismo y Ordenación territorial emite informe previo en el que se analizan las diversas modificaciones propuestas y se efectúan diversas consideraciones a cada una de ellas.

**QUINTO** Riba-roja del Turia cuenta con P.G.O.U. aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 23 de octubre de 1996.

**SEXTO.-** La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 24 de abril de 2001 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 artículo 38, por remisión del artículo 55.1, de la *Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística* (en adelante, LRAU).

**SEGUNDO** En cuanto a las determinaciones contenidas en la Modificación se hacen las siguientes consideraciones:

1. Se aporta plano de la unidad de ejecución vigente y parámetros urbanísticos de la misma, y se especifica el contenido de las dos unidades de ejecución resultantes.
2. Se considera conveniente respetarse la alineación de todo el vial Virgen de los Desamparados.
3. Se produce un incremento de aprovechamiento lucrativo de 378 m<sup>2</sup>, y se eliminan 126 m<sup>2</sup> dotacionales.

Riba-roja del Turia.-Mod.Puntual del PGOU

Expte.20001193 -AB/pb

4. Se considera ajustada a la legalidad urbanística.
5. Con la presente modificación se pretende un incremento de edificabilidad elevando las alturas de 4 p. hasta 6 p. y 4 p. La edificabilidad residencial existente en la parcela es de 6.480 m<sup>2</sup>, incrementándose hasta 9.111 m<sup>2</sup>, por lo que el incremento total es de 2.631 m<sup>2</sup> t.  
 Por contra, se reduce la superficie de E.L. de 1.317 m<sup>2</sup> existentes hasta los 1.181 m<sup>2</sup> propuestos, por lo que el resultante es de una pérdida de 136 m<sup>2</sup>.
6. Se justifica el aumento de 33 m<sup>2</sup> de suelo dotacional viario.
7. **La nueva redacción propuesta debe ser aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento.**
8. Se desclasifica una parcela de suelo dotacional de 733 m<sup>2</sup>, pasando a uso residencial, con un aprovechamiento lucrativo de 2.125 m<sup>2</sup> t.
9. Se reduce el sistema general Cementerio Privado en 26.672 m<sup>2</sup>.
10. La dotación mínima de aparcamientos propuesta debe ajustarse a la exigida por el art. 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento. Con la nueva redacción se eliminan los parámetros constructivos establecidos en dicho artículo de las ordenanzas.
11. Deberá solicitarse informe a la Consellería de Medio Ambiente.

**TERCERO** El proyecto presentado establece un sistema de compensación de aprovechamientos lucrativos y dotaciones públicas de forma global a todas las modificaciones de forma que resulta:

Modificación, número	Aprov. Lucrativo	Dotaciones Públicas	Clase de suelo
1	- 443 m <sup>2</sup>	+ 1.583 m <sup>2</sup>	SUEP
2	- 3.868 m <sup>2</sup>	- 87 m <sup>2</sup>	SU
3	+ 378 m <sup>2</sup>	- 126 m <sup>2</sup>	SU
5	+ 2.631 m <sup>2</sup>	- 136 m <sup>2</sup>	SU
6	- 33 m <sup>2</sup>	+ 33 m <sup>2</sup>	SUE
8	+ 2.125 m <sup>2</sup>	- 733 m <sup>2</sup>	SU
<b>TOTAL</b>	<b>+ 790 m<sup>2</sup></b>	<b>-534 m<sup>2</sup></b>	

A la vista del anterior cuadro, se aprecia que cumple con lo exigido por el art. 55 de la LRAU y el art. 17 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, encontrándose el aprovechamiento lucrativo derivado de las modificaciones debidamente compensado.

**CUARTO** La Comisión territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 2 de mayo de 2.001 considera que la redacción dada al art. art. 20.2 in fine, del Título III de las Normas Urbanísticas, relativo al tratamiento de las industrias ubicadas en suelo urbano es demasiado laxo y permite el mantenimiento de las industrias por tiempo indefinido. Consecuentemente es exige que el tratamiento dado a dichas industrias sea el recogido en el art.186 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

**QUINTO** La Comisión Informativa de Urbanismo debe emitir informe sobre los instrumentos de planeamiento que hayan de ser aprobados por la Comisión Territorial de Urbanismo o el Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de conformidad con lo establecido en el artículo 11.A 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.*

El Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial ostenta la competencia para emitir informes urbanísticos previos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8.C del 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 mayo de 2001 **ACUERDA:**

**APROBAR** los puntos 1,2,3,4,5,6,8,9,10 y 11 de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Riba-roja del Turia: 11 puntos.

**SUSPEDITAR** el punto 7 de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Riba-roja del Turia: 11 puntos, hasta que **se justifique la aprobación provisional de la nueva redacción del art.20.2 in fine, del Título III, de acuerdo con lo establecido en el Fundamento de derecho Cuarto.**

Una vez subsanados dichos aspectos por el Ayuntamiento de Ribarroja del turia procederá que éste de cuenta de ello al Presidente de esta Comisión quien queda facultado al amparo del Decreto 137/1990 de 30 de julio, del

Riba-roja del Turia.-Mod.Puntual del PGOU

Expte.20001193 -AB/pb

Consell de la Generalitat para que ordene la publicación del Acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial sin necesidad de nuevo acuerdo de esta Comisión a la que deberá informar posteriormente de lo actuado.

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 COMISIÓN  
TERRITORIAL DE URBANISMO



José Manuel Palau Navarro

