



**SR. ALCALDE-PRESIDENTE
DEL AYUNTAMIENTO DE
RIBA-ROJA DE TURIA - 46190**

EXPTE.: 2002.1059 FP/pb
Servicio Territorial de Urbanismo
y Ordenación Territorial
Sección de Planeamiento
ACUERDO

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 13 de noviembre de 2002, adoptó el siguiente **ACUERDO**:

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Riba-Roja de Turia referido a la Modificación N°8 del Plan General, y de conformidad con los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. El Proyecto se sometió a información pública mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 30 de julio de 2002. Tras el pertinente periodo de exposición pública, en el que no se presentaron alegaciones, se aprobó provisionalmente por el mismo órgano en fecha de 7 de octubre de 2002.

SEGUNDO. El Proyecto consta de memoria y planos de información y de ordenación.

TERCERO. La Modificación incluye cuatro puntos cuyo contenido es el siguiente:

1.-Modificación UE Clot 2

Propone la redelimitación de esta unidad de ejecución, excluyendo de su ámbito determinadas parcelas que se incluyeron por un error, en contra de los criterios que sirvieron de base a su delimitación.

Se justifica que la ordenación de este suelo procede de un planeamiento del año 78, que hoy está consolidado casi en su totalidad y que el criterio del planeamiento vigente para obtener las zonas verdes que en su momento no cedió el promotor, fue delimitar unidades de ejecución incluyendo junto éstas, las parcelas vacantes del antiguo promotor, así como que las parcelas que se detraen del ámbito son susceptibles de ejecutar mediante Actuaciones Aisladas.

2.- Modificación UE-3

Plantea la apertura de un nuevo vial sobre el trazado de un antiguo camino, para mantener los accesos existentes a diversas parcelas, por no poderse resolver con los viales previstos en el Plan.

3.- Modificación UE *Valencia la Vella*

Incluye la subdivisión en dos de la unidad de ejecución *Vella 1*, la *Vella 1-A* de superficie mayoritaria y la *Vella 1-B* de carácter discontinuo, que incluye dos manzanas donde existen industrias en funcionamiento junto con los semiviales perimetrales, justificando que al tratarse de usos incompatibles según el Plan General, en el proceso de gestión deberían erradicarse y por tanto, los propietarios afectados por la unidad inicial tendrían que asumir los costes indemnizatorios correspondientes.

4.- Modificación en el ámbito de la Calle Azorín

Propone la restitución del vial contemplado en el planeamiento anterior al vigente y la regularización del perímetro urbano, alegando que las pendientes de los viales de borde grafiados en la actualidad, los hacen de difícil ejecución.

CUARTO. Riba-Roja de Turia cuenta con Plan General aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 23 de octubre de 1996.

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

TERCERO. En relación con el Punto 1 de la Modificación y sin perjuicio de la justificación aducida por el Ayuntamiento para excluir determinadas parcelas de la unidad, se observa que se deja fuera del ámbito de gestión integrada dos zonas verdes, con lo que no se garantizaría su obtención en coherencia con la justificación mencionada.

CUARTO. Respecto del Punto 3 de la Modificación cabe argumentar que el artículo 67 de la LRAU contempla como cargas de urbanización que todos los propietarios incluidos en una actuación integrada deben asumir, entre otras y por remisión al artículo 155.1 del TRLS, las indemnizaciones por derribo de construcciones, obras o instalaciones que exijan la ejecución de los planes, de forma general.

Por otra parte, el Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978, establece en el artículo 98 que se entenderá que no pueden conservarse y por tanto, deben ser indemnizados, aquellos elementos o inmuebles que sea necesario eliminar para realizar las obras de urbanización o cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

A este respecto, deberá justificarse la necesidad de la modificación pretendida, mediante la acreditación de la incompatibilidad radical de las

RIBA-ROJA.- MOD.Nº8

Expte. -20021059-FP/pb

actividades que se segregan de la unidad inicial, a que se refiere los artículos anteriores.

QUINTO. La Modificación en el ámbito de la Calle Azorín genera un incremento del aprovechamiento lucrativo privado de 9.940 m² de techo, siendo necesario justificar el mantenimiento de la proporcionalidad aprovechamiento/dotaciones a que se refieren los artículos 55 de la LRAU y 17 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

SEXTO. La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial, es el órgano competente para la emisión de dictámenes resolutorios sobre la aprobación definitiva de Modificaciones de de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 55.1 y 39 de la LRAU, en relación con los artículos 9.1 y 10.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.*

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 13 de noviembre de 2002 **ACUERDA:**

- **APROBAR DEFINITIVAMENTE** los Puntos 1 y 2 de la Modificación Nº8 de Riba-Roja de Turia.

- **SUSPENDER** la aprobación definitiva de los Puntos 3 y 4 hasta tanto se subsanen las deficiencias relacionadas, que en síntesis, se refieren a la acreditación de la incompatibilidad radical de las actividades que se segregan de la unidad UE *Valencia la Vella* inicial y el mantenimiento de la proporcionalidad aprovechamiento/dotaciones a que se refieren los artículos 55 de la LRAU y 17 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, en relación con la reordenación en la Calle Azorín.

RIBA-ROJA.- MOD.Nº8

Expte. -20021059-FP/pb

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