

TORREBAJA

EXPTE.: 19990004 AB/ab

Servicio Territorial de Planificación
y Ordenación Territorial
Sección de Planeamiento

ACUERDO

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 26 de septiembre de 2003, adoptó el siguiente **ACUERDO**:

El Ayuntamiento de Torrebaja remite el expediente relativo al Plan General a efectos de su aprobación definitiva

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento adoptado en sesión celebrada el 20 de marzo de 2.001 se sometió a información pública el Plan General, siendo debidamente publicado en el DOGV y Diario Las Provincias. Igualmente se dio audiencia a los municipios colindantes de Castielfabif y Ademuz, que no presentan alegaciones. Durante el periodo de exposición pública se presentaron siete alegaciones que fueron debidamente contestadas. Por Acuerdo del Pleno celebrado el 4 de noviembre de 2.002 se aprueba provisionalmente el proyecto presentado.

SEGUNDO.- El Plan General de Torrebaja fue objeto de la fase de Concierto con la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes en fecha 23 de enero de 1997, emitiendo el Subsecretario de Urbanismo y Ordenación Territorial informe de carácter favorable respecto del modelo

CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE

TORREBAJA. Plan General -

Expte.19990004/AB/pb

propuesto, con una serie de observaciones relativas fundamentalmente a la red primaria, ampliaciones del Suelo Urbano y categorías establecidas en el Suelo No Urbanizable.

El 4 de marzo de 1.999 el Subsecretario de Urbanismo y Ordenación Territorial emite informe en sentido desfavorable por no contener las determinaciones de carácter estructural un grado de determinación suficiente que garantice la correcta organización del desarrollo urbano, de conformidad con el art.40 LRAU.

El 11 de noviembre de 2.002 tiene entrada nuevo documento aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento, que es informado desfavorablemente por el Director General de Urbanismo y Ordenación territorial en fecha 28 de enero de 2.003, por la existencia de una serie de deficiencias que consisten en justificar la condición de Suelo Urbano de la ampliación propuesta, prever la dotación de Red Primaria de Zona Verde, fijar las condiciones para la redacción de estudios de detalle y subsanar las deficiencias de los informes sectoriales.

El Pleno del Ayuntamiento de Torrebaja aprueba provisionalmente el 26 de abril de 2.003 nueva documentación subsanatoria de las deficiencias anteriores y que tiene entrada el 30 de abril de 2.003.

TERCERO.- El proyecto consta de Memoria informativa y justificativa, Planos de Información y Ordenación, Normas Urbanísticas y Catálogo.

CUARTO.- Durante la tramitación del expediente han sido solicitados informe a las administraciones siguientes:

Consellería de Cultura y Educación, Dirección General de Régimen Económico, solicitado el 19 de noviembre de 2.002 emitido en sentido favorable.

Consellería de Sanidad, solicitado el 19 de noviembre de 2.002.

Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, División de Recursos Hidráulicos, solicitado el 19 de noviembre de 2.002.

CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE

TORREBAJA. Plan General -

Expte.19990004/AB/pb

Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, Oficina del Plan de carreteras, solicitado el 19 de noviembre de 2.002.

Ministerio de Fomento, Demarcación de Carreteras, solicitado el 19 de noviembre de 2.002.

Consellería de Cultura y Educación, Unidad de Patrimonio, solicitado el 19 de noviembre de 2.002, emitido en sentido de que se deben subsanar:

- *Incluir una normativa transitoria para los entornos de los monumentos a los efectos del artículo 34.1 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano.*
- *Incluir en los Planos de Ordenación como elementos de la ordenación estructural los Bienes de Interés Cultural.*
- *Justificar la necesidad de rectificación de alineaciones en la zona calle de Las Heras, calle de La Hoya... y consecuencias sobre el patrimonio edificado y el interés de éste.*
- *Se proponen como Bienes de Relevancia Local en las Normas Urbanísticas la Ermita de San Roque y la Iglesia de Santa Ana, pero la primera no se ha incluido con esta consideración en la ficha de catálogo. Se considera que debe incluirse igualmente la Casa Señorial de TorreAlta.*
- *Incluir en la ficha de planeamiento plano de emplazamiento o en su defecto plano con los elementos catalogados.*
- *No se pueden admitir obras de nueva planta dentro del nivel de protección ambiental.*
- *Se deberá aumentar el entorno de protección de los yacimientos en un radio de 100 m. a partir del elementos.*

Confederación Hidrográfica del Júcar, solicitado el 19 de noviembre de 2.002.

QUINTO.- El 19 de junio de 2.003 se recibe Declaración de Impacto Ambiental emitida en sentido Aceptable y supeditada al cumplimiento de los siguientes condicionantes:

- La ampliación del casco urbano por el sur se podrá realizar única y exclusivamente si la puesta en funcionamiento del encauzamiento del Rio Ebrón (actuación estructural en fase de ejecución) elimina el riesgo de inundación que afecta a dichos terrenos. La eliminación del riesgo de inundación deberá ser debidamente certificada por el organismo promotor del PATRICOVA.
- La ampliación de las zonas deportivas debe ajustarse al art.22 de las Normas del PATRICOVA, es decir, solo se permitirán las instalaciones deportivas descubiertas, en tanto no se haya eliminado el riesgo de inundación.

CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE

TORREBAJA. Plan General -

Expte.19990004/AB/pb

- Debe efectuarse la correspondiente reserva de terrenos para ejecutar la EDAR y la concesión de licencias y desarrollo del suelo urbanizable se supeditarán a la ejecución de la EDAR.
- Se tendrá en cuenta la existencia de vías pecuarias en la documentación gráfica.
- Se clarificará la normativa en cuanto a usos del suelo no urbanizable común y otros errores.
- Se protegerá como elemento de interés singular el ejemplar de Tilo Centenario sito en el Suelo Urbanizable integrándolo en la ordenación.

SEXTO.- El municipio de Torrebaja está situado en el Rincón de Ademuz, enclavado entre las provincias de Teruel y Cuenca, con una superficie de 494,7 has. Linda con los términos de Ademuz y Castielfabib en la provincia de Valencia, y Libros, en la provincia de Teruel. Consta de dos núcleos urbanos: Torrebaja y Torrealta.

Destacan como elementos hidrológicos de importancia los ríos Turia y Ebrón, en cuya confluencia se producen inundaciones frecuentes, a consecuencia de las cuáles se modificó el trazado del primero en el siglo XIX, dando lugar a que el Río Ebrón, cuando tiene más caudal anegue la vega de los ríos.

SEPTIMO.- Torrebaja cuenta con Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano aprobado definitivamente por la CTU el 28 de junio de 1988. Posteriormente han sido aprobadas dos modificaciones: una Modificación para ampliar el suelo clasificado, que fue aprobada por la CTU el 10 de mayo de 1.994, y una segunda Modificación para incluir una reserva de suelo industrial del art.18.4 de la Ley 4/1992 del Suelo No Urbanizable, que fue aprobada definitivamente por la CTU el 6 de octubre de 2.000.

OCTAVO.- La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 23 de septiembre de 2003, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo

CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE

TORREBAJA. Plan General -

Expte.19990004/AB/pb

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.38, por remisión del art.55.1, de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

SEGUNDO.- La documentación está completa, conforme a lo exigido por el art.27 de la LRAU.

TERCERO.- Las Directrices Definitivas de la Estrategia de Evolución Urbana propuestas son:

- ~ Protección del medio físico, dada la existencia de zonas de indudable interés que conviene preservar, como las vegas de los ríos Turia y Ebrón, y la zona de los Villares.
- ~ Proteger y restaurar el paisaje urbano para recuperar la imagen tradicional, tanto de la edificación como del perfil urbano, lo que se realizará mediante las Normas urbanísticas.
- ~ Ampliación del suelo residencial, ampliando el Suelo Urbano completando la trama urbana y creando nuevos sectores de suelo urbanizable, alejado de la N-420.
- ~ Completar y mejorar las dotaciones y el espacio público.
- ~ Definir la ordenación estructural.

CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE

TORREBAJA. Plan General -

Expte.19990004/AB/pb

CUARTO.- Seguidamente se procede al análisis del documento presentado:

A) VALORACION GLOBAL DEL PLAN

El modelo territorial que propone el Plan de Torrebaja no altera significativamente el modelo existente, siendo de forma general adecuado – tal como ya se explicitó en la fase de concierto-, si bien se han producido alteraciones territoriales debido a la anexión de una parte perteneciente al término de Castielfabif, colindante con el suelo urbano del núcleo de Torrebaja, en el que están establecidos usos industriales.

B) CLASIFICACION DEL SUELO

Según se desprende del proyecto, la clasificación del Suelo Urbano se plantea con un incremento de 158.751 m² con relación al PDSU vigente. Ello obedece, en principio, a la inclusión de las siguientes superficies: suelo de Torre Alta –no incluido en la DSU-; del polígono artesanal, -por haber sido terminadas las obras de acuerdo con lo especificado en la Disposición adicional Primera de la Ley del Suelo No Urbanizable-; y del Suelo urbano de Los Pajares, perteneciente anteriormente al término de Castielfabif.

Además se plantea una ampliación a lo largo de la carretera N-330 y N-420, y se extiende hasta las edificaciones actuales más alejadas del casco urbano en la margen este de la carretera. Este suelo no estaba incluido dentro de la Delimitación del Suelo Urbano vigente y se justifica su inclusión en atención al cumplimiento de las condiciones de solar de las parcelas afectadas.

En cuanto al Suelo Urbanizable, se plantea su crecimiento al sur del casco actual, delimitando un sector con dos unidades de ejecución. No se ordena pormenorizadamente. El aprovechamiento tipo propuesto es de 0,50 m²/m²s.

CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE

TORREBAJA. Plan General -

Expte.19990004/AB/pb

Se clasifica como Suelo No Urbanizable la mayor parte del territorio, con las siguientes categorías: Común, de Protección Agrícola, de Protección Forestal, de Protección y Reserva de Infraestructuras, de Protección de Cauces y Barrancos, y de Protección de Patrimonio. Las Normas Urbanísticas regulan las edificaciones y usos permitidos en dichas zonas, adecuándose a la Ley 4/1992 del Suelo no Urbanizable.

Dentro de la calificación de Común se destaca la zona denominada Los Pajares en la que existen numerosas construcciones que tipo agrícola y eras, que se han deteriorado con el paso del tiempo, y para la misma se +prevé la redacción posterior de un Plan Especial que determine el uso específico que se va a dar a dichas construcciones.

Las cifras del Plan se resumen en el siguiente cuadro:

CLASIFICACIÓN	CALIFICACIÓN	DSU	CONCIERTO	PROYECTO
Urbano	Residencial	15,48 Ha	22,59 Ha	26,11 Ha
	Industrial	*1,06 Ha		1,06 Ha
	Artisanal			4,17 Ha
Urbanizable	Residencial		3,03 Ha	4,68 Ha
No urbanizable	Común	4,02 Ha		105,5 Ha
	Protegido	476,15 Ha		175,7 Ha

* Suelo ordenado por las Normas Subsidiarias de Castielfabif

C) RED PRIMARIA

Se incluyen en esta red los distintos elementos relacionados en el artículo 17.2 de la LRAU distinguiéndose entre redes de comunicación y servicios de titularidad supramunicipal, redes de infraestructuras y vías con este carácter -tanto en Suelo Urbano como en el Urbanizable- y equipamientos. Como Zona verde se prevé un total de 12.088 m² en jardines y 977 m² de áreas de juego.

D) AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS TIPO

Para el Suelo Urbano se determina un área de reparto *uniparcelaria*, de acuerdo con el art. 63.2 LRAU.

En el Suelo Urbanizable la superficie del área de reparto se hace coincidir con la del sector y se establece un aprovechamiento tipo de 0,50 m²/m²s.

E) DIVISION EN ZONAS DE ORDENACION

El Plan establece cuatro zonas de ordenación en el Suelo Urbano: Núcleo histórico, Ampliación de casco, Tolerancia industrial y Polígono artesanal.

F) COORDINACIÓN CON MUNICIPIOS COLINDANTES

El Plan justifica esta coordinación en la coincidencia mayoritaria en la clasificación como Suelo No Urbanizable en la frontera con los términos colindantes.

QUINTO.- Con relación a las consideraciones expuestas en la Declaración de Impacto Ambiental:

- Se justifica en el documento presentado que el sector de suelo urbanizable se ha delimitado teniendo en cuenta la cartografía temática de riesgos de inundación, de obligado cumplimiento en el momento de redactar el documento. En la cartografía del Plan de Acción territorial de Prevención del Riesgo de Inundación de la Comunidad Valenciana (PATRICOVA), aprobado por Acuerdo del Consell de la Generalitat de fecha 28 de enero de 2.003 se observa que dicho sector queda fuera de la superficie señalada como inundable con Nivel de Riesgo 3. Actualmente se está ejecutando la infraestructura de desvío del río Ebrón, por lo que, no obstante, se condiciona el desarrollo de dicho sector a la ejecución de dicho desvío y se incorpora a la ficha de planeamiento del mismo.

CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE

TORREBAJA. Plan General -

Expte.19990004/AB/pb

- Las dotaciones previstas en la zona inundable han sido calificadas como zona verde por lo que se cumple con las exigencias del artículo 22 de la normativa del PATRICOVA.
- Se ubica la depuradora en los planos correspondientes y se condiciona el desarrollo del sector al cumplimiento de la normativa de vertidos y a la puesta en funcionamiento de la EDAR.
- Con relación a las vías pecuarias que discurren por el municipio, éstas se grafían en el Plano 5 de Estructura del territorio con su anchura legal. En las zonas ya edificadas se mantiene la anchura actual de 6 m. Las nuevas manzanas de suelo urbano propuestas han ampliado la anchura existente de 6 m. ampliándola, si bien existe una propuesta de reducción de anchura legal hasta la necesaria de 6 m. en la Consellería de Territorio y Vivienda.
- Se han modificado los artículos de las Normas Urbanísticas en atención a las indicaciones medioambientales.

SEXTO.- La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta de la Directora General de Planificación y Ordenación Territorial, según Título IX del Decreto 81/2003, de 27 de junio, del Consell de la Generalitat, que establece la estructura orgánica de las consellerías de la administración de la Generalitat, es el órgano competente para emitir dictamen resolutorio sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, 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 26 de septiembre de 2003 **ACUERDA: SUPEDITAR** la aprobación definitiva del Plan General de Torrebaja, hasta que sean subsanadas las deficiencias detectadas en el informe de la Consellería de Cultura y Educación, Unidad de Patrimonio, consistentes en :

- *Incluir una normativa transitoria para los entornos de los monumentos a los efectos del artículo 34.1 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano.*

CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE

TORREBAJA. Plan General -

Expte.19990004/AB/pb

- *Incluir en los Planos de Ordenación como elementos de la ordenación estructural los Bienes de Interés Cultural.*
- *Justificar la necesidad de rectificación de alineaciones en la zona calle de Las Heras, calle de La Hoya... y consecuencias sobre el patrimonio edificado y el interés de éste.*
- *Se proponen como Bienes de Relevancia Local en las Normas Urbanísticas la Ermita de San Roque y la Iglesia de Santa Ana, pero la primera no se ha incluido con esta consideración en la ficha de catálogo. Se considera que debe incluirse igualmente la Casa Señorial de TorreAlta.*
- *Incluir en la ficha de planeamiento plano de emplazamiento o en su defecto plano con los elementos catalogados.*
- *No se pueden admitir obras de nueva planta dentro del nivel de protección ambiental.*
- *Se deberá aumentar el entorno de protección de los yacimientos en un radio de 100 m. a partir del elementos.*

Una vez subsanados dichos aspectos por el Ayuntamiento de Torrebaja, procederá que éste de cuenta de ello al Presidente de esta Comisión quien queda facultado al amparo del artículo 8-b del Decreto 77/96, de 16 de abril, del 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 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.

CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE

TORREBAJA. Plan General -

Expte.19990004/AB/pb

Todo ello sin perjuicio de que se puedan ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime oportuno.

EL SECRETARIO DE LA COMISION
TERRITORIAL DE URBANISMO



Alvaro Aleixandre Ortí