

Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de fecha 16/10/2006 y es conforme a la subsanación de deficiencias requeridas por acuerdo de la CTU de 27/10/2008. En Ribarroja del Turia, a 4 de enero de 2010.  
LA SECRETARIA



## II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 1. JUSTIFICACIÓN DE PROCEDENCIA DEL PRI.

Como se observa, en la ordenación propuesta por el presente PRI, el modelo del sector elegido no solamente es acorde con el modelo territorial de Plan General de Ordenación Urbana de Ribarroja del Turia, sino que en su ámbito de actuación lo mejora. Por una parte se respeta y mejora la trama viaria, puesto que la propuesta permite el ensanchamiento de la Calle La Barraca, que conecta directamente con el único cruce subterráneo de las vías del tren hasta la Calle Major, por lo que sufre un elevado IMD de vehículos turismos y comerciales. Por otra parte libera más de 2000 m<sup>2</sup> para zonas verdes y esparcimiento en una zona con carencias dotacionales.

Esta propuesta de planeamiento pretende, el desarrollo de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución de acuerdo con la tipología BLOQUE EXENTO. Así las consecuencias de aprobarse la propuesta de Planeamiento presentada, serán las siguientes:

### MODIFICACIONES INTRODUCIDAS

1º.- Se libera la composición volumétrica de la edificabilidad, permitiéndose la concentración de la misma en dos volúmenes de cuatro y cinco alturas en total, lo cual permite liberar una gran porción de suelo para zonas verdes y uso recreativo.

2º.- Se cambia el uso dominante, puesto que pasa del Industrial al Residencial

3º.- En cuanto a las Ordenanzas urbanísticas, se adoptan por remisión a la ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: EDIFICACIÓN ABIERTA, código EDA, definida en el Reglamento de zonas.



2. JUSTIFICACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS PONDERADAS Y ESCOGIDAS, ACREDITANDO QUE LA SOLUCIÓN PROPUESTA CONSTITUYE UNA UNIDAD FUNCIONAL BIEN INTEGRADA Y CONECTADA CON LAS ÁREAS COLINDANTES.

Como se observa, en la ordenación propuesta por el presente PRIM, el modelo, del sector elegido no solamente es acorde con el modelo territorial de Plan General de Ordenación Urbana, sino que en su ámbito de actuación lo mejora.

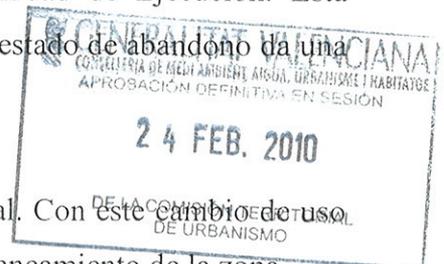
Esta propuesta de planeamiento pretende, el desarrollo de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución de acuerdo con la tipología BLOQUE EXENTO. Así las consecuencias de aprobarse la propuesta de Planeamiento presentada, serán las siguientes:

a.- La desaparición del edificio del antiguo almacén de cebollas sito en la parcela recayente a la calle Camino de Valencia. En dicha parcela anteriormente se ubicaba una fábrica y almacén, actualmente se encuentra parcialmente en desuso y abandonado, aunque se mantiene una actividad comercial testimonial, con el consiguiente problema de deterioro urbano, plagas, ocupaciones ilegales y en general problemas para el barrio. En la actualidad dicho edificio tiene una altura de 6 metros.

b.- Desarrollo urbanísticamente coherente de la Unidad de Ejecución. Esta unidad está compuesta por unas naves y terrenos que por su estado de abandono da una imagen de suciedad y deterioro urbano.

c.- No se produce incremento de la edificabilidad total. Con este cambio de uso se permitirá cumplir un objetivos de la corporación local, el saneamiento de la zona.

d.- En cumplimiento de la exigencia del PGOU, de dotación de una plaza de aparcamiento por vivienda, todas las viviendas estarán dotadas de la reserva de una plaza de aparcamiento, más una adicional por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de local comercial. En todo caso se deberá cumplir con lo que, respecto de plazas de aparcamiento se refiere, se defina en la normativa de rango superior.





JUSTIFICACIÓN DE QUE LA MEJORA PRETENDIDA RESPETA Y MEJORA LAS DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.

El Plan General de Ribarroja es anterior a la LRAU y, por tanto, no recoge las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación de territorio, explícitamente.

En el documento de homologación, siendo coherente con las directrices implícitas contenidas en el Plan General, se prevé la delimitación y desarrolló de una bolsa de suelo urbano para que sea capaz de albergar, en un futuro próximo, actuaciones aisladas.

Por lo tanto, forma parte de la ordenación estructural del ámbito de la Homologación la directriz de poder desarrollar a través de éstos una mejora modificativa de la ordenación estructural.

Sin perjuicio de remitirnos en todo caso a las establecidas en el PGOU, se establecen las siguientes directrices de la estrategia de evolución urbana:

El objetivo perseguido por la actuación es la creación de una zona residencial con buenas condiciones de accesibilidad desde la red viaria y el entorno.

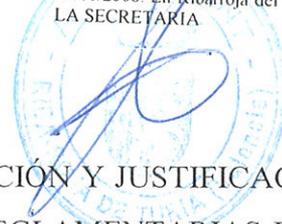
Se pretende ampliar la zona urbana existente, dotando de unidad al ámbito con la correcta conexión con las áreas inmediatas residenciales del término municipal de Ribarroja del Túria, en continua expansión.

La ordenación acentuará las medidas que permitan asegurar unas buenas condiciones de calidad y funcionalidad de la estructura urbana proyectada: y sencillez compositiva de los trazados urbanos.





Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de fecha 16/10/2006 y es conforme a la subsanación de deficiencias requeridas por acuerdo de la CTU de 27/10/2008. En Ribarroja del Turia, a 4 de enero de 2010.  
LA SECRETARÍA



### 3. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE QUE REÚNEN LAS CONDICIONES LEGALES Y REGLAMENTARIAS PROPIAS DE DICHA DELIMITACIÓN.

#### PROPUESTA DE DELIMITACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

Prevé el artículo 118 del Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, la posibilidad de subsanar mediante **Plan de Reforma Interior las insuficiencias de un Plan General que no haya delimitado Unidad de Ejecución.**

El Plan de Reforma Interior delimitará Unidad de Ejecución que comprenda aquellos terrenos cuya urbanización sea conveniente realizar mediante **Actuaciones Integradas**, por considerar que es técnicamente más adecuado gestionarlo por este sistema, que por Actuaciones Aisladas.

La aprobación del Plan de Reforma Interior de mejora, precisa que se lleve a cabo la **homologación del sector** sobre el que este Plan despliega sus efectos, siempre que el mismo, como establece la Disposición Transitoria 1º en su punto 3º, modifique determinaciones de los planes generales vigentes a la entrada en vigor de la LRAU.

Se precisa delimitar unidad de ejecución para poder gestionar la porción de suelo urbano sobre la que se proyecta, mediante el **régimen de Actuaciones Integradas**, procediendo a formular el correspondiente Programa para su desarrollo. Se opta por esta fórmula de gestión integrada por considerar conveniente ejecutar las obras públicas de urbanización y la regularización de fincas de forma conjunta, y a un mismo tiempo.

Debemos dejar constancia que el suelo sobre el que se proyecta el Programa es urbano, y que **ni la modificación puntual del Plan General ni la delimitación de la unidad de ejecución convierten a los terrenos afectados en urbanizables.**

Continuarán teniendo a todos los efectos la clasificación de suelo urbano, y si la perdiesen, en ningún caso se asignará cargas distintas de las que en la actualidad soportan, siendo esta condición indispensable para el desarrollo de la unidad de ejecución.

La unidad de ejecución se delimitará siguiendo los criterios establecidos tanto en la LRAU como en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, **sin modificar la delimitación de otras unidades establecida por el Plan General.**

#### 4. DEFINICIÓN, CÓMPUTO Y JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES Y ELEMENTOS PROPIOS DE LA RED SECUNDARIA.

Al hablar de los estándares urbanísticos, entendiendo por tales aquellos criterios de ordenación dirigidos a la administración que necesariamente deben de ser atendidos por el Plan, nos es necesario hacer referencia a la L.R.A.U.

Art. 23.1 de la L.R.A.U: "Las determinaciones de los Planes de reforma interior se adecuarán a los estándares establecidos por el artículo anterior, aunque con el margen de tolerancia expresado en el párrafo segundo de su número 2."

Art. 22.2 " No obstante, en las zonas de borde inmediatas al suelo urbano, podrá eximirse, parcial y justificadamente, del cumplimiento de aquellas exigencias del número 1 que, por incompatibles con la consolidación, resulten impracticables. Esta exención se acordará sólo en lo estrictamente preciso para ultimar la trama urbana en coherencia formal y funcional con sus condiciones históricas".

La zona verde creada, cumple con los requisitos reseñados en el artículo 34 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.



Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de fecha 16/10/2006 y es conforme a la subsanación de deficiencias requeridas por acuerdo de la CTU de 27/10/2008. En Ribarroja del Turia, a 4 de enero de 2010.  
LA SECRETARIA



## 5. PROPUESTA ARQUITECTÓNICA.

### DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA RESPECTO A LA UBICACIÓN DE LOS BLOQUES, ZONA VERDE Y VIAL CEDIDO.

Como hemos venido indicando a lo largo de la presente memoria justificativa el presente PRIM surge con la finalidad de mejorar lo que el PGOU establecía para esta zona. Se ha diseñado una ordenación de volúmenes edificables, concentrándose en dos bloques, con altura limitada a 5 y 4 alturas (áticos incluidos), en forma de L, que ha permitido la liberación de un gran espacio libre en el interior de la manzana como zona verde y esparcimiento, de unos 2090 m<sup>2</sup>, que por su disposición abierta a la calle Camino de Valencia y a la Calle Al Vol, permite su uso tanto por los vecinos de las viviendas de los bloques definidos del sector como de zonas residenciales limítrofes. A la vez, a partir de la cuarta planta, se produce un retranqueo de las plantas (una en el Bloque B y dos en el Bloque A) que contribuye a reducir el impacto visual de dichos bloques en el entorno inmediato (especialmente en el margen en el que se incluyen), que a pesar de tener permitidas la construcción de hasta 4 alturas, actualmente la mayoría sólo tienen dos alturas construidas.

La población afectada sería:

A/ En general todos los vecinos y transeúntes que circulen por la zona.

B/ La población adyacente al sector. El impacto que va a suponer el presente PRIM va a ser temporal y compatible (aquel cuya recuperación es inmediata tras el cese de la actividad y no precisa prácticas protectoras o correctoras).

Las obras de urbanización de acuerdo con el artículo 7S.I.A del RPCV, con el fin de garantizar los intereses de la población afectada deberán ser ejecutados en el menor tiempo posible.



La trama propuesta por el presente PRIM, va a ser beneficiosa para los residentes y vecinos, ya que la zona va a tener un tratamiento como peatonal y ajardinado, con zona de juegos y esparcimiento.

C/ Población y actividades incluidas en el sector.

Respecto a la población hemos de indicar que no existe ningún propietario que esté residiendo en edificios a demoler. .

Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de fecha 16/10/2006 y es conforme a la subsanación de deficiencias requeridas por acuerdo de la CTU de 27/10/2008. En Ribarroja del Turia, a 4 de enero de 2010.  
LA SECRETARIA



Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de fecha 16/10/2006 y es conforme a la subsanación de deficiencias requeridas por acuerdo de la CTU de 27/10/2008. En Ribarroja del Turia, a 4 de enero de 2010.  
LA SECRETARIA



6. FICHA DE ZONA PROPUESTA.

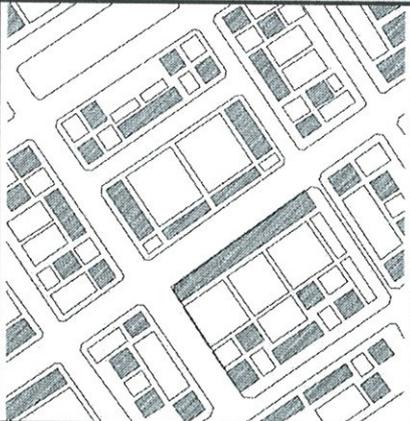
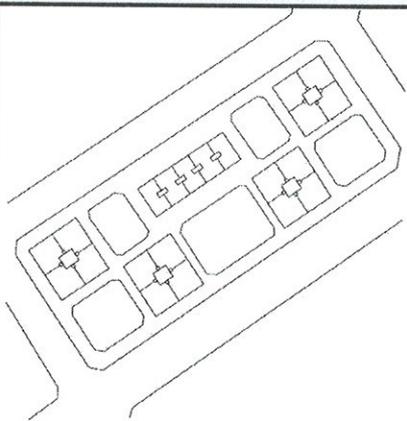
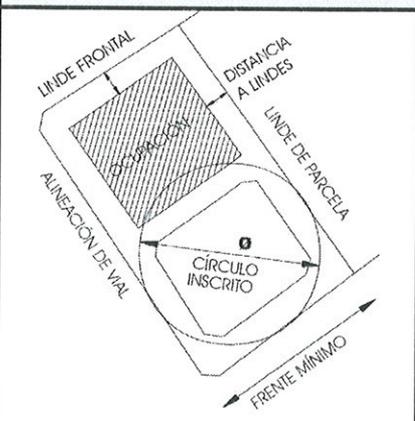
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>EDIFICACIÓN ABIERTA</b>		CÓDIGO: <b>EDA</b>
MUNICIPIO: RIBA-ROJA DEL TURIA		PRI: CALLE LA BARRACA
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>EDIFICACIÓN AISLADA</b>	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>BLOQUE EXENTO</b>	USO GLOBAL <b>RESIDENCIAL</b>

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: múltiple	Además de los establecidos con carácter general para las Zonas de Edificación Intensiva definidos en el art. XIII.1 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Ribarroja, se autoriza la instalación de bares, cafeterías, restaurantes y similares, sin limitación de superficie siempre que carezca de ambientación musical o espectáculos. Cuando cuenten con ambientación musical o espectáculos podrán autorizarse siempre que se respete la limitación de 250 m <sup>2</sup> . Se autorizan los rotacionales según su uso pormenorizado y régimen general establecido en las Normas Urbanísticas del PGOU de Ribarroja.	Los no previstos como Dominante y Compatible

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	220 m <sup>2</sup>	Distancia mínima al linde frontal	0 m
Frente mínimo de parcela	12 m	Distancia mínima al resto de lindes	0 m
Círculo inscrito mínimo	10 m	Separación mínima entre edificaciones	0 m
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	Bq-A - 4,41126 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s Bq-B - 3,6674 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	Número máximo de plantas	BL-A 5 / BL-B 4
Coefficiente de ocupación	100 %	Altura máxima reguladora	Bloque A 16 m. Bloque B 13,20 m.
		Áticos	SI
		Semisótanos	SI
		Sótanos	SI
		Cuerpos volados	SI. 1m. de vuelo Según Condiciones



OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos: Según régimen general de la ordenanza de dotación de plazas de aparcamiento establecida en el PGOU y sus modificaciones puntuales realizadas. Para promociones de nueva planta de 4 o de menos viviendas no es obligatorio la reserva de aparcamientos; en el resto de los casos la reserva será de 1 plaza por vivienda, más una por cada 100 m2 destinados a otros usos. La cifra resultante si el número es fraccionario, se elevará a la unidad siguiente.
En cuanto a las CONDICIONES ESTÉTICAS, se estará a lo que para la Zona ENSANCHE se defina en el PGOU de Ribarroja
Zonas verdes y espacios libres: Según plano de delimitación de la UE.
Reserva 27,30 m2 de suelo para centro de transformación.
Se establece un porcentaje de Vivienda Protegida VPP del 20 % sobre el total nº de viviendas proyectadas, pudiendo éstas distribuirse entre los dos bloques en la proporción que se estime o concentrarse en uno de ellos.
El acceso del garaje de los bloques en ningún caso se podrá realizar por la carretera de la Diputación CV-370, debiéndose realizar por la calle de la Barraca.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de fecha 16/10/2006 y es conforme a la subsanación de deficiencias requeridas por acuerdo de la CTU de 27/10/2008. En Ribarroja del Turia, a 4 de enero de 2010.  
LA SECRETARIA

GENERALITAT VALENCIANA  
COMISSIÓ DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE  
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN  
**24 FEB. 2010**  
DE LA COMISIÓN TERRITORIAL  
DE URBANISMO

Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de fecha 16/10/2006 y es conforme a la subsanación de deficiencias requeridas por acuerdo de la CTU de 27/10/2008. En Ribarroja del Turia, a 4 de enero de 2010.  
LA SECRETARIA



**7. FICHA DE GESTIÓN**

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN DELIMITADA POR LAS CALLES CAMINO DE VALENCIA, C/ LA BARRACA, C/ SENYERA Y C/ AL VOL de RIBARROJA</b>	
<b>SUELO URBANO RESIDENCIAL</b>	
SITUACIÓN: CARRETERA RIBA-ROJA – VALENCIA (CV-370) RIBA-ROJA DE TURIA	
<b>DESTINO DEL SUELO:</b>	
SUELO EDIFICABLE	2263,62 m2
PORCENTAJE EDIFICABLE	45,034 %
CESIONES TOTALES	2515,91 m2
PORCENTAJE CESIONES	50,052 %
EQUIPAMIENTO	0 m2
VIALES + AV	390,79 m2
SUELO PRIVADO NO EDIFICABLE	246,97 m2
ZONAS VERDES/ VIALES PEATONALES	2097,82 m2
CENTRO TRANSFORMACION	27,30 m2
SUPERFICIE TOTAL:	5026,50 m2

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA:	2 m2t/m2s
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA:	Bloque A - 4,41126 m2t/m2s Bloque B – 3,6674 m2t/m2s

USO PORMENORIZADO:	<b>RESIDENCIAL INTENSIVO</b>
--------------------	------------------------------

**OBSERVACIONES:**  
No podrá redelimitarse la unidad de ejecución.

**OTRAS CONDICIONES**  
Dotación de aparcamientos: Según régimen general de la ordenanza de dotación de plazas de aparcamiento establecida en el PGOU y sus modificaciones puntuales realizadas. Para promociones de nueva planta de 4 o de menos viviendas no es obligatorio la reserva de aparcamientos: en el resto de los casos la reserva será de 1 plaza por vivienda, más una por cada 100 m2 destinados a otros usos. La cifra resultante si el número es fraccionario, se elevará a la unidad siguiente.  
En cuanto a las CONDICIONES ESTÉTICAS, se estará a lo que para la Zona ENSANCHE se defina en el PGOU de Riba-Roja  
Zonas verdes y espacios libres: Según plano de delimitación de la UE.  
Reserva 27,30 m2 de suelo para centro de transformación.  
Se establece un porcentaje de Vivienda Protegida VPP del 20 % sobre el total nº de viviendas proyectadas, pudiendo éstas distribuirse entre los dos bloques en la proporción que se estime o concentrarse en uno de ellos.  
El acceso del garaje de los bloques en ningún caso se podrá realizar por la carretera de la Diputación CV-370, debiéndose realizar por la calle de la Barraca.

GENERALITAT VALENCIANA  
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE  
APROBACIÓN: 24 FEB. 2010  
DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

### III- NORMAS URBANÍSTICAS

En el Plan General de Ordenación Urbana de Riba-roja del Turia no existe una ordenanza específica aplicable a la tipología edificatoria prevista en este Plan de Reforma Interior de la UE-CALLE LA BARRACA, propia de la EDIFICACIÓN ABIERTA.

Conforme al artículo 7 de la ORDEN 26 de Abril de 1999, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, la normativa aplicable a esta zona de ordenación se establece por remisión a la ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: EDIFICACIÓN ABIERTA, código EDA, definida en el Reglamento de zonas, fijando los valores concretos de los parámetros urbanísticos en la FICHA DE ZONA.

Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de fecha 16/10/2006 y es conforme a la subsanación de deficiencias requeridas por acuerdo de la CTU de 27/10/2008. En Ribarroja del Turia, a 4 de enero de 2010.  
LA SECRETARÍA



## C. ANEXO. INFORMES Y SUBSANACIONES EN FASE DE APROBACIÓN.

Durante la fase de tramitación del presente Plan de Reforma Interior y Homologación los diferentes organismos de la Generalitat Valenciana han emitido informes solicitando aclaraciones o complemento de la documentación acompañada. Los informes realizados son los siguientes:

- **Informes emitidos por el Servicio de Planificación en fecha 23 de junio de 2006, 12 de junio de 2007 y 19 de febrero de 2008.**

**En ellos se solicitaba definir y grafiar con precisión en planos de Ordenación, las zonas de policía ferroviaria conforme al Real Decreto 1211/1990.**

Atendiendo a estos informes, el Plan de Reforma Interior y la Homologación han sido completados con los siguientes planos de Ordenación

03- RASANTES, ALINEACIONES, ALTURAS (HOMOLOGACIÓN).

06- DISTANCIAS Y AFECCIONES A LINEA FERROCARRIL. (HOMOLOGACIÓN).

03- RASANTES, ALINEACIONES, ALTURAS (P.R.I.).

- **Informe del Área de Carreteras de la Diputación Provincial de Valencia de fecha 3 de marzo de 2008.**

El Servicio de Carreteras de la Diputación informa favorablemente condicionado a que el acceso del garaje se acometa por la calle de la Barraca y no por la carretera de Diputación.

- **Informe elaborado por el Servicio de Proyectos y Construcciones Educativas de la Dirección General de Régimen económico de fecha 21 de julio de 2006.**

El informe resulta favorable.



- Certificado emitido por Aquagest Levante, S.A. sobre Capacidad de Acumulación de Caudales y Suficiencia en Red de Agua Potable, en fecha 18 de abril de 2007.

El informe resulta favorable.

- Certificado emitido por EPSAR sobre suficiencia EDAR "CAMP DE TURIA II", de fecha 26 de abril de 2007.

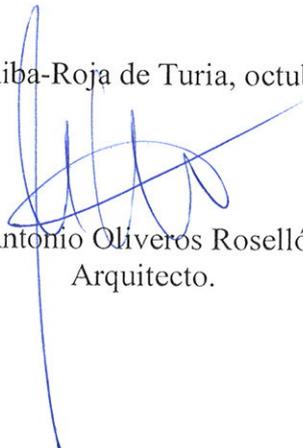
El informe resulta favorable siempre que cumpla los condicionantes legales.

- Justificación de reserva de vivienda protegida conforme a LUV, de fecha 27 de abril de 2007.

La reserva de vivienda protegida se establece en el 20% de la edificabilidad total prevista.

- Estudio acústico, presentado en enero de 2009.

En Riba-Roja de Turia, octubre de 2009.

  
Antonio Oliveros Roselló.  
Arquitecto.

  
Francisco Badía Roselló.  
Arquitecto.

Salvador Valero Salón.  
Abogado.

