

Diligencia:

El presente documento se entregó
por el aprobado por el Pleno de
fecha 5.2.01, y consta de 37 folios
Rebando 6 Febrero 2001
La Secretaria



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.

AYUNTAMIENTO DE RIBA-ROJA DE TURIA



- 6 ENE 2001

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**

AYUNTAMIENTO DE RIBA-ROJA DE TURIA

Septiembre de 2.000



- 6 ENE 2001

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE RIBA-ROJA DE TURIA.

1. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.

La ordenación urbanística vigente en el municipio es la definida por el Plan General de Ordenación Urbana de Riba-roja de Turia, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia el 23 de octubre de 1,996.

2. OBJETO.

En el momento actual se ha constatado la existencia de una serie de contenidos del Plan General susceptibles de ser modificados, al haberse manifestado errores materiales e inadecuaciones de la ordenación prevista respecto a 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, lo cual está creando cierta conflictividad que hace aconsejable su modificación. 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 transformar, con la única alternativa del abandono. Los aspectos puntuales que se considera conveniente modificar y que constituyen el objeto del presente documento son:

1. Delimitación de la nueva Unidad de Ejecución nº 2 de Gallipont, modificando las alineaciones.
2. Reducción del número de plantas permitidas y modificación de alineación en el frente de una manzana recayente a la calle Virgen de los Desamparados.
3. Corrección de un error material, eliminando un pequeño vial entre la calle Eusebio Benedito y el barranco.
4. Adaptación de un vial de Entrevías al trazado real de la pasarela de acceso al apeadero de Masía de Traver.



5. Modificación de la ordenación de la Unidad de Ejecución 16 del casco Urbano (Rajolar).
6. Adaptación del trazado de un vial en la Unidad de Ejecución 8 de Valencia la Vella.
7. Aclaración del régimen transitorio aplicable a edificaciones industriales existentes en Valencia la Vella.
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.
11. Modificación de la Ordenanza para posibilitar los cambios de cultivo en determinados casos en Suelo No Urbanizable protegido.



En las páginas siguientes se incluye para cada una de las modificaciones:

- Descripción del contenido pormenorizado y justificación.
- Ordenación actual y nueva propuesta de ordenación de las zonas afectadas.



3. CONTENIDO Y JUSTIFICACIÓN.

1. División de la Unidad de Ejecución nº 2 de Gallipont en las denominadas 2-A y 2-B, con modificación de alineaciones en la 2-B.

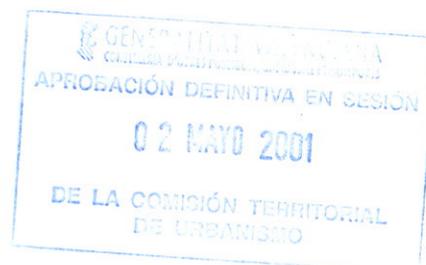
La citada Unidad de Ejecución se sitúa en el límite de los términos municipales de Riba-roja y La Eliana. La Modificación propuesta consiste en la prolongación de las alineaciones que proceden del suelo urbano de La Eliana, cuyo viario ya está urbanizado, adecuándose al mismo tiempo a la realidad de la ocupación del suelo, ya que parte del nuevo vial ya está urbanizado, ya que en las anteriores Normas Subsidiarias de la Eliana se incluyó por error como Suelo Urbano en su término municipal, a pesar de pertenecer realmente a Ribarroja. Actualmente en el Planeamiento está clasificado como urbanizable en ejecución de su Plan.

Se trata de un resto de manzana parcialmente consolidado por la edificación y urbanización, que dispone de los servicios urbanos básicos, a falta de completar la pavimentación del viario. Por esta razón se delimita una nueva Unidad de Ejecución, por subdivisión de la anterior, a fin de completar la urbanización de los terrenos.

La nueva Unidad de Ejecución nº 2-B de Gallipont tiene una superficie total de 7.010 M²., de los que 4.473 M². son solares y el resto es suelo de cesión gratuita destinado a viales. La edificabilidad neta sobre parcela es de 0,28 M²C./M². y el aprovechamiento medio de la Unidad de 0,18 M²c./M².

Con esta Modificación se disminuye el suelo privado en 1.583 M². Y la edificabilidad en 443 M²c.

La Modificación se recoge en el plano B.H0-O9 "Règim Urbanístic (Nord)" del Plan General.



COMUNITAT VALENCIANA
CONSSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TRANSPORTS I MOBILITAT
APROBACIÓ DEFINITIVA EN SESSIÓ
0 2 MAYO 2001
PLA DE CONDICIÓ TERRITORIAL
DE URBANISME

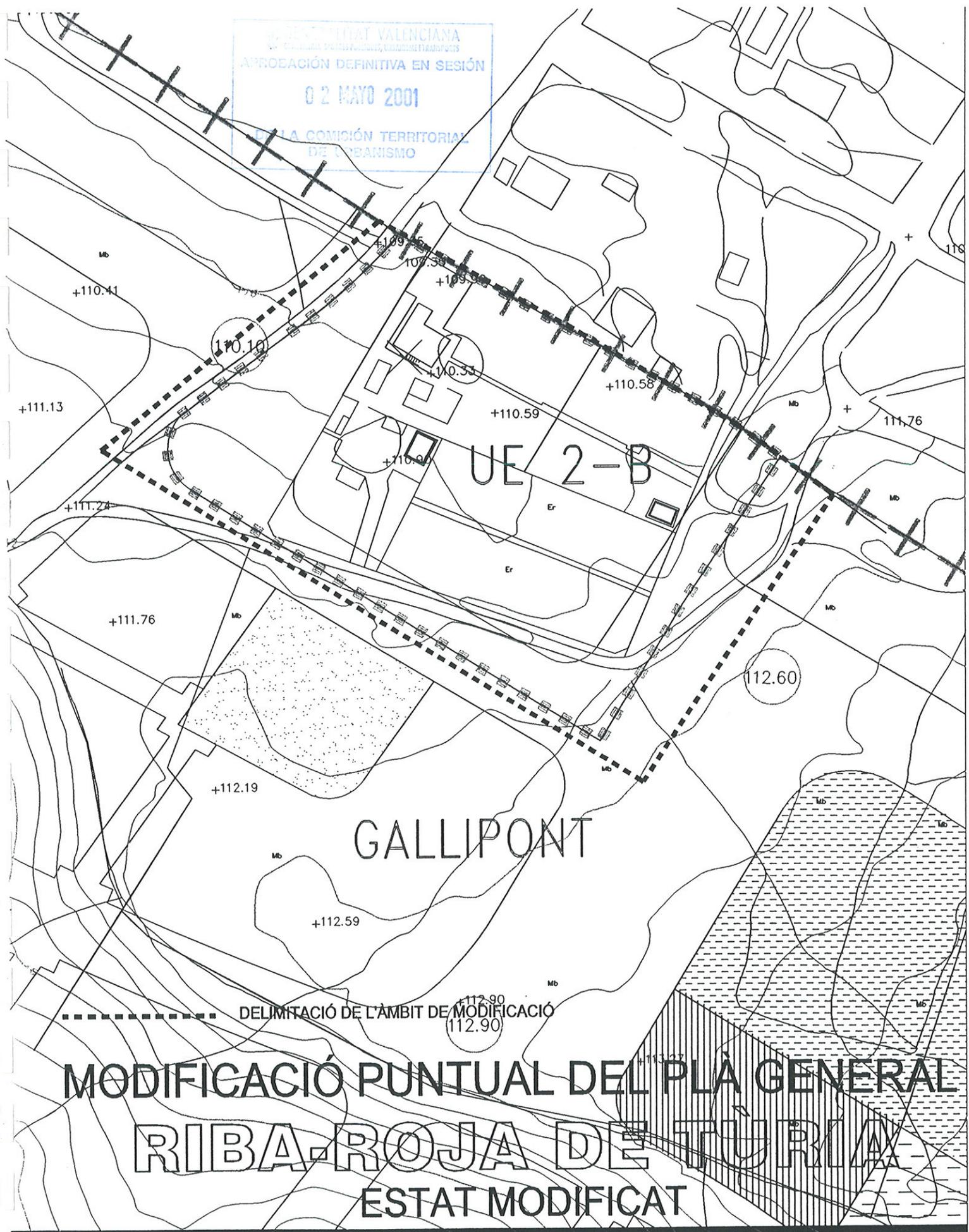


MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL RIBA ROJA DE TÜRRIA ESTAT ACTUAL

REF. 99-30 ESCALA 1:1000 FRANCISCO JOSÉ ROMERO FUSTER arquitecte SEPTIEMBRE 2000

- 6 ENE 2001

COMUNITAT VALENCIANA
DEPARTAMENT D'INFRAESTRUCTURES, TRANSPORTS I TURISME
APROBACIÓ DEFINITIVA EN SESIÓ
02 MAJO 2001
DE LA COMISSIÓ TERRITORIAL
DE URBANISME



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL RIBA ROJA DE TURIA ESTAT MODIFICAT

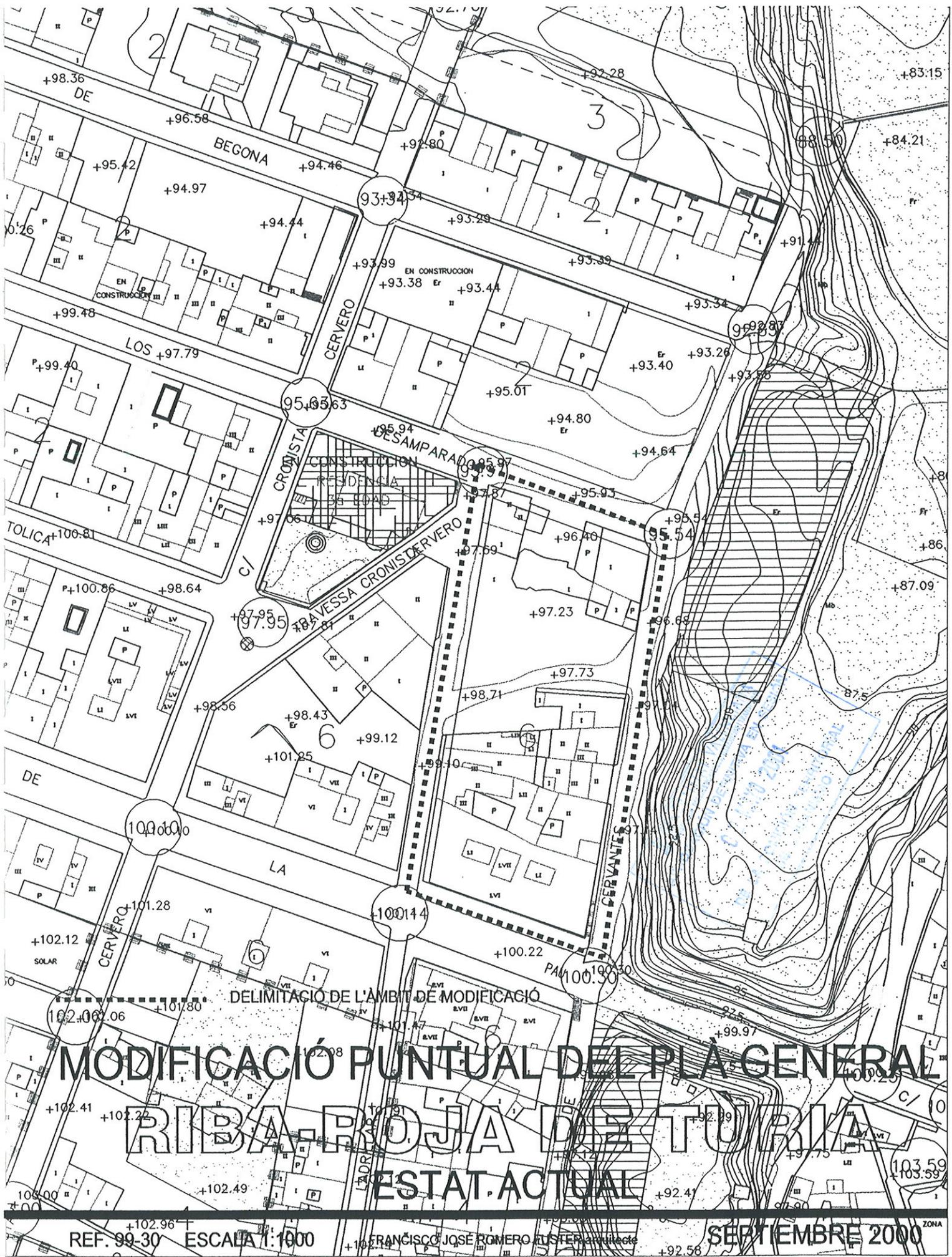
- 6 ENE 2001

2. Reducción del número de alturas permitidas y modificación de la alineación en el frente de una manzana recayente a la calle Virgen de los Desamparados.

La Modificación consiste en la reducción de las alturas permitidas en la mayor parte de la manzana delimitada por la Avenida de la Pau y las calles Ladrillar, Virgen de los Desamparados y Cervantes, pasando de las seis actualmente permitidas a cuatro. Se exceptúa la zona recayente a la Avenida de la Paz, donde ya existe un edificio de seis plantas. Simultáneamente se modifica la alineación del tramo final de la calle Virgen de los Desamparados adecuándola a las fachadas de los dos edificios existentes. En conjunto se disminuye la edificabilidad en 3.868 M2c.

La Modificación se recoge en el plano B.E7-J14 "Règim Urbanístic (Casc Urbà)" del Plan General.





MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL

RIBARROJA DE TURRIA

ESTAT ACTUAL

REF. 99-30 ESCALA 1:1000

FRANCISCO JOSÉ ROMERO RUISTEP Architects

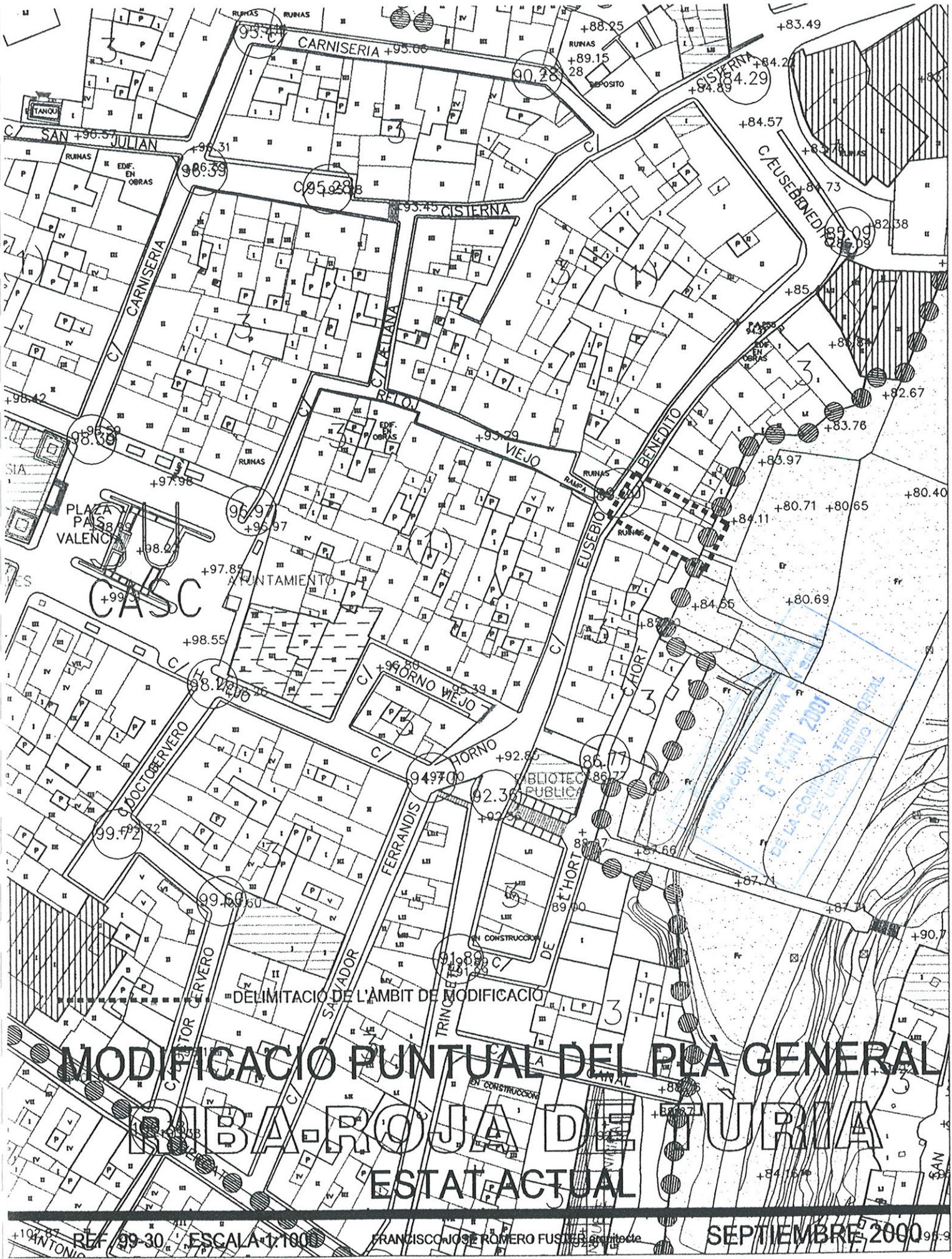
SEPTIEMBRE 2000

3. Corrección de un error material, eliminando un pequeño vial entre la calle Eusebio Benedito y el barranco.

Durante el proceso de información pública del Plan General se aceptó una alegación que proponía la eliminación de un pequeño vial (16 x 7 M.) que comunica la calle de Eusebio Benedito con el Barranco. Sin embargo esta propuesta, por error, no se introdujo en la documentación del Plan General. El vial se considera innecesario para el funcionamiento de la estructura viaria del Casco urbano, por lo que se propuso ya en su momento su supresión.

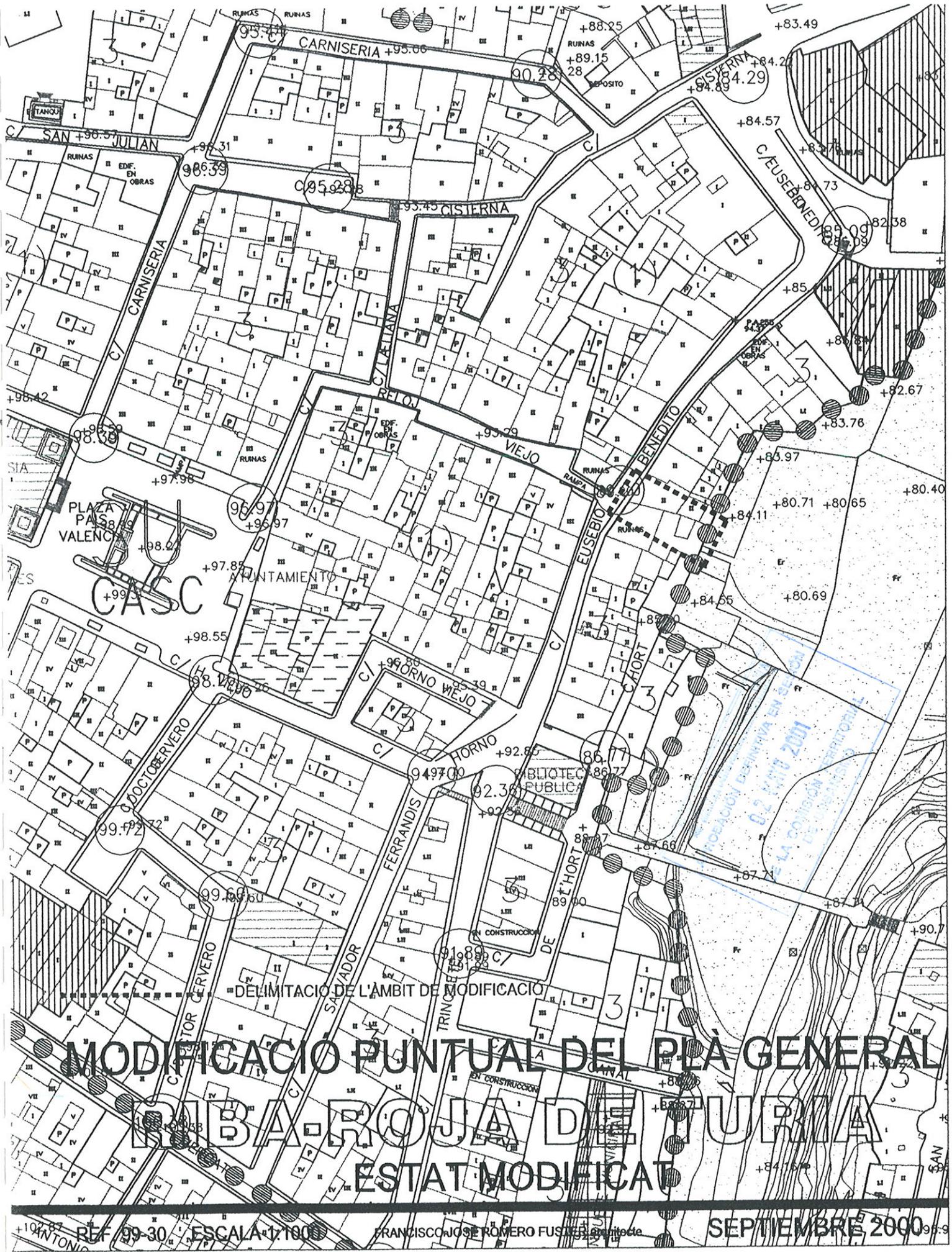
La subsanación de este error material se recoge en el plano B.E7-J14 "Règim Urbanístic (Casç Urbà)" del Plan General.





MODIFICACIO PUNTUAL DEL PLA GENERAL
RIBARROJA DE TURIA
ESTAT ACTUAL

- 6 ENE 2001



MODIFICACIO PUNTUAL DEL PLA GENERAL
RIBARROJA DE TURIA
ESTAT MODIFICAT

- 6 ENE 2001

4. Adaptación de un vial al trazado real de la pasarela de RENFE.

El Plan General modificó algunas determinaciones de la ordenación del Plan Parcial anterior, para la zona de Entrevias, e hizo previsión de un vial en la prolongación de la Pasarela peatonal sobre la carretera hasta el apeadero del ferrocarril.

En el periodo transcurrido se ha visto la conveniencia de construir la Pasarela de modo perpendicular a la vía, en una situación ligeramente diferente a la inicialmente prevista, lo que provoca la necesidad de modificar el vial previsto, por desplazamiento, a fin de ajustarlo a la realidad existente.

Con esta modificación no se altera la edificabilidad permitida por el Plan General, ni supone problema alguna para la gestión o urbanización futuras.

La Modificación se recoge en el plano B.110-M15 "Règim Urbanístic (Masia de Traver-Entrevias)" del Plan General.



DEPARTAMENT VALENCIÀ
COMISSIÓ TERRITORIAL DE URBANISME I TRANSPORTS
APROBACIÓ DEFINITIVA EN SESSIÓ
02 MAYO 2001
DE LA COMISSIÓ TERRITORIAL
DE URBANISME

97,95
96.50

97,62

L/A

..... DELIMITACIÓ DE L'ÀMBIT DE MODIFICACIÓ

L/A

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLÀ GENERAL RIBA-ROJA DE TÚRIA ESTAT ACTUAL

GENERALITAT VALENCIANA
CONSSELLERIA D'URBANISME I ORDENAMENTS TERRITORIALS
APROBACIÓ DEFINITIVA EN SESIÓ
02 MAYO 2001
DE LA COMISSIÓ TERRITORIAL
DE URBANISME

96,50
97,95

+ 97,62

L/A

..... DELIMITACIÓ DE L'ÀMBIT DE MODIFICACIÓ

L/A

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLÀ GENERAL RIBA-ROJA DE TÚRIA ESTAT MODIFICAT

REF. 99-30 ESCALA 1:1000

FRANCISCO JOSÉ ROMERO FUSTER arquitecte

SEPTIEMBRE 2000

- 6 ENE 2001

5. Modificación de la ordenación de la Unidad de Ejecución 16 del casco Urbano (Rajolar).

La ordenación del Plan General recuperaba el espacio interior de la manzana delimitada por la Avenida de la Pau y las calles Ladrillar, los Angeles y Cerveró, para crear un espacio ajardinado al que se accedía a través de dos entradas de pequeño tamaño. El Plan delimitaba una Unidad de Ejecución como sistema de gestión de la actuación.

Atendiendo a una propuesta de los propietarios se acuerda modificar la ordenación para sustituir el jardín interior por una plaza exterior vinculada a la trama viaria de la zona. Al mismo tiempo se resuelve el problema visual creado por la presencia de una medianería de seis plantas de altura adosándole un cuerpo edificado de la misma altura que creará una nueva fachada a la plaza de nueva creación.

Los nuevos edificios tendrán una porticada de cuatro metros de profundidad en planta baja, a fin de mejorar la amplitud del espacio público y las características arquitectónicas de los edificios, manteniendo la proporcionalidad entre la edificabilidad, que aumenta pasando de 7.540 M2c. a 9.111 M2c, y los espacios libres peatonales que pasan de 1.498 M2 a 1.835 M2.

En el conjunto la superficie de cesión disminuye ligeramente, pasando de 1.498 M2. a 1.181 M2., aunque se incrementa hasta 1.835 M2. el espacio utilizable al añadir los soportales.

La Modificación se recoge en el plano B.E7-J14 "Règim Urbanístic (Casç Urbà)" del Plan General.

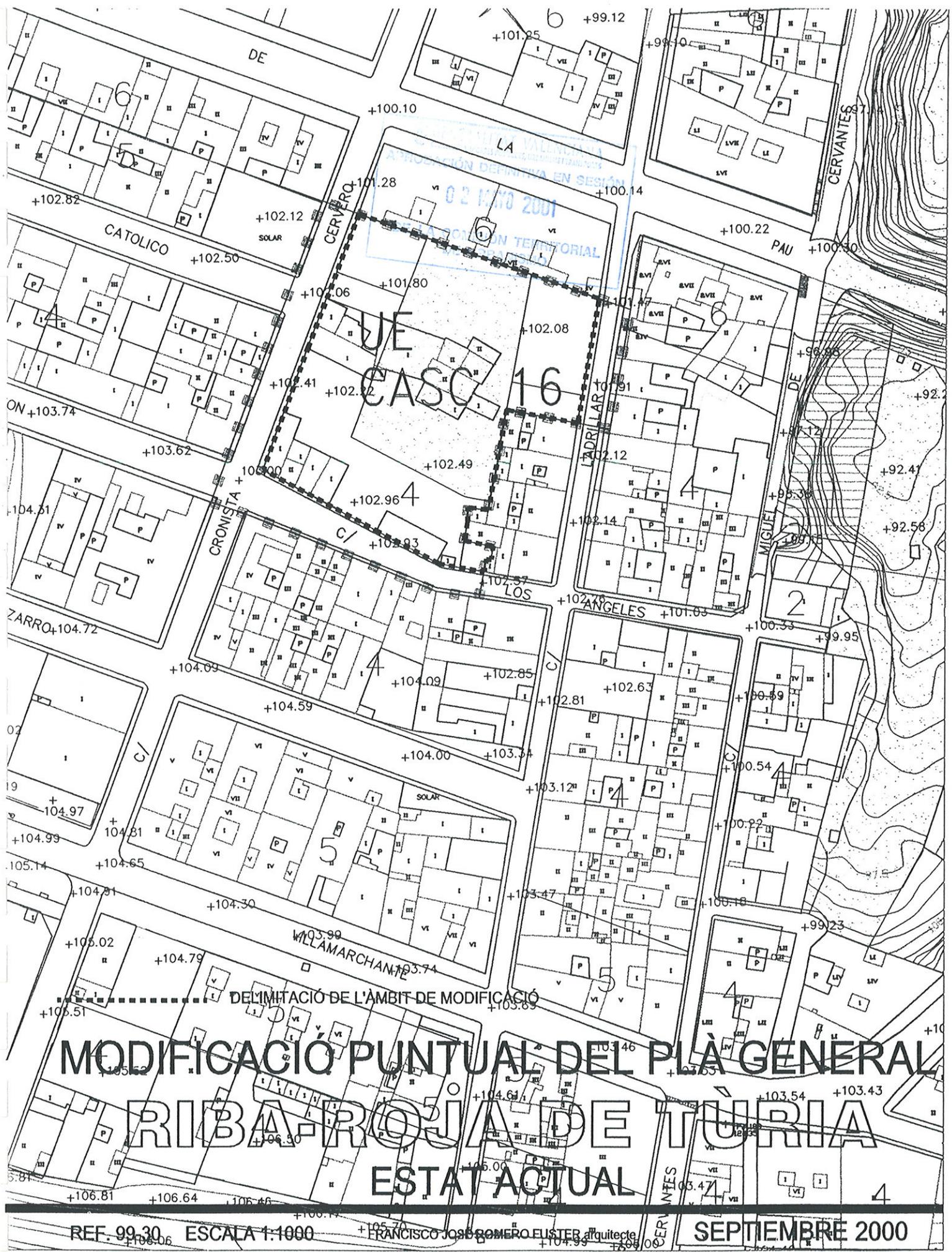


FICHA DE CARACTERÍSTICAS UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO	UNIDAD UE CASC 16 NUCLEO PRINCIPAL
---	---

DATOS INICIALES											
CUATRIENIO	AÑO	SISTEMA DE EJECUCIÓN									
Segund	Segund	Compensación									
DENOMINACIÓN	SUP. TOTAL	E LIBRES			CEN. DOCENIS			PAR. DEPORTIVO		P.D.	
		PÚBLICO	PRIVADO	TOTAL	PÚBLICO	PRIVADO	TOTAL	PÚBLICO	PRIVADO		TOTAL
UECASC 16	4.227	1.317		1.317							
EQUIP. SOCIAL		ES.	IQ. COMERCIAL		COM.	OTROS		VIALES		SUP. PARCE	
PÚBLICO	PRIVADO	TOTAL	PÚBLICO	PRIVADO	TOTAL	PÚBLICO	PRIVADO	TOTAL			
									1.200	1.620	

En los proyectos que sirvan de base a las licencias solicitadas en esta Unidad de Ejecución, será obligatorio el establecimiento de patios de luces de dimensiones adecuadas según la Normativa de Habitabilidad y Diseño, que además permita las condiciones de habitabilidad de las viviendas preexistentes o colindantes que tuviesen huecos recayentes a dicha Unidad de Ejecución, respetando además las distancias previstas en el Código Civil.





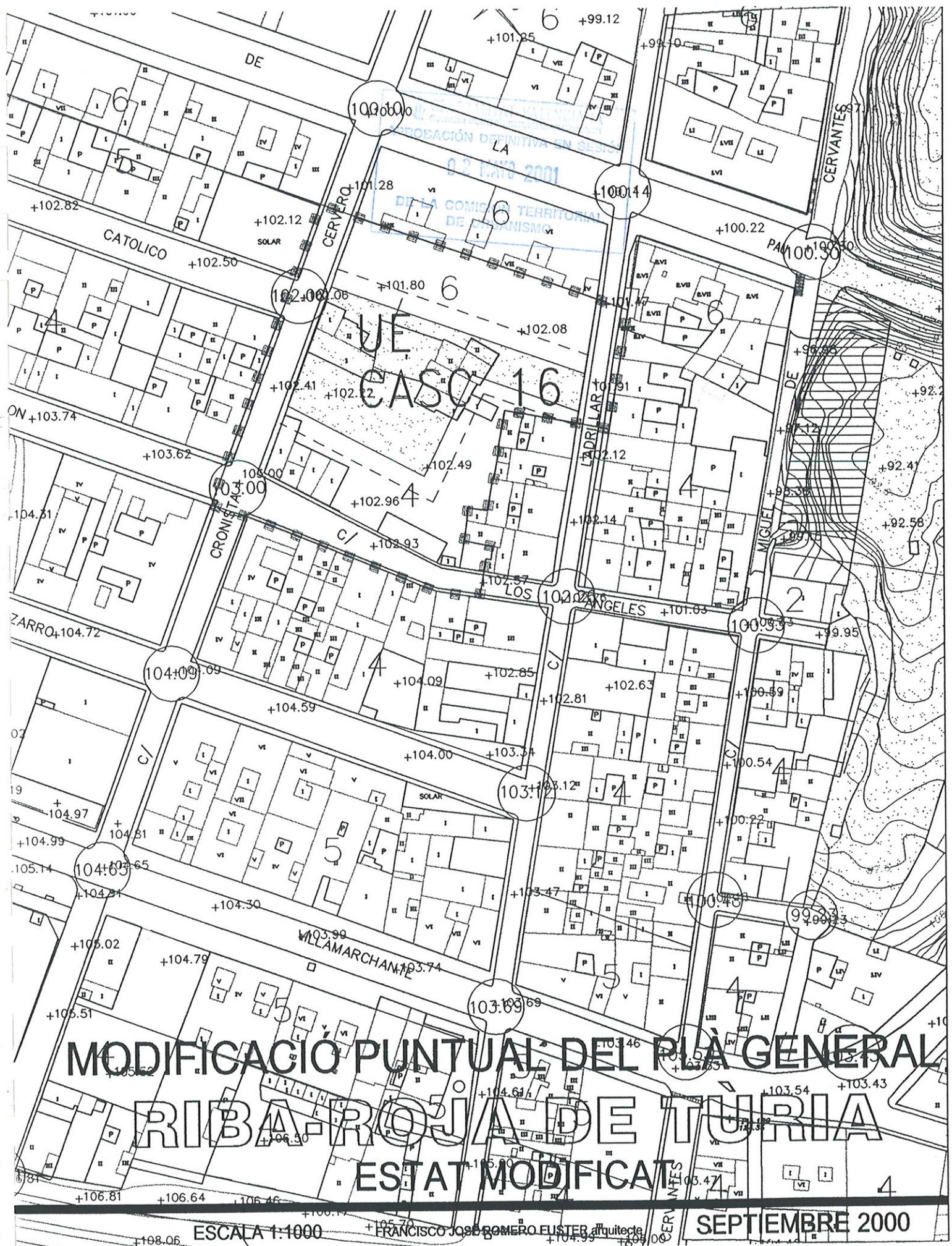
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLÀ GENERAL
RIBARROJA DE TÚRIA
ESTAT ACTUAL

REF. 99.30 ESCALA 1:1000

FRANCISCO JOSÉ SOMERO EUSTEB, arquitecte

SEPTIEMBRE 2000

- 6 ENE 2001



PROBACION DEFINITIVA EN SESION DE 02 MAYO 2001 DE LA COMISION TERRITORIAL DE TRANSITO

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLANO GENERAL URBANO DE RIBARROJA DE TURIA
ESTADO MODIFICADO

ESCALA 1:1000

FRANCISCO JOSE ROMERO FUSTER arquitecte

SEPTIEMBRE 2000

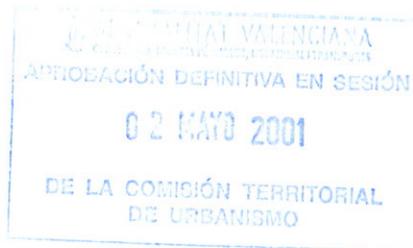
- 6 ENE 2001

6. Adaptación del trazado de un vial en la Unidad de Ejecución 8 de Valencia la Vella.

La modificación del trazado del vial, propuesta por los propietarios de las parcelas afectadas, tiene por objeto ajustar las alineaciones a las condiciones actuales de parcelación y edificación, sin alterar los objetivos perseguidos por el Plan General. De este modo se consigue una mayor separación de la calle respecto de los edificios existentes y se facilita una mayor racionalidad en el tamaño y forma de las parcelas.

Con la modificación propuesta no se produce alteración de la edificabilidad total ni se modifican apreciablemente los parámetros de aprovechamiento y cesión de las Unidades de Ejecución previstas, todavía no gestionadas.

La Modificación se recoge en el plano B.L12-O19 "Règim Urbanístic (Casc Urbà)" del Plan General.





MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL RIBARROJA DE TURIA ESTAT ACTUAL

REF. 99-30 ESCALA 1:1000

FRANCISCO JOSÉ ROMERO FUSTER arquitecte

SEPTIEMBRE 2000

7. Aclaración del régimen transitorio aplicable a edificaciones industriales existentes en Valencia la Vella.

El régimen transitorio aplicable a los edificios existentes con anterioridad a la aprobación del Plan General está contenida en el artículo 20 del Título III de las Normas Urbanísticas, cuyo texto se recoge en la página siguiente.

Con la aclaración propuesta se intenta permitir que las instalaciones industriales existentes en la zona oeste de Valencia la Vella puedan realizar obras de modernización y reforma, siempre que no incrementen la volumetría actualmente consolidada y que las actividades que realicen no supongan detrimento de las condiciones ambientales respecto a las existentes actualmente. Este criterio debe ser aplicable asimismo al resto de las edificaciones de uso industrial existentes en suelo urbano.

La modificación propuesta consiste en añadir el siguiente párrafo al apartado 2 del artículo 20 del Título III de las Normas:

“Las edificaciones industriales situadas en suelo urbano que no afecten a suelo de destino público podrán seguir funcionando mientras no se altere el uso existente, o en caso de modificarse, no se incremente el grado o grados de calificación de la actividad sobre la actualmente existente. En ellas se podrán autorizar, mientras no dificulten la ejecución del planeamiento, obras de consolidación, sustitución parcial y reforma siempre que no incrementen la altura máxima ni la volumetría actuales”.

En las páginas siguientes se recoge en primer lugar la redacción actual del mencionado artículo y a continuación el texto modificado.





TÍTULO III. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

artículo 20. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.

Se consideran conformes con el presente Plan las siguientes edificaciones:

- 1) Las que cumplan las condiciones de edificación y usos determinados en los planos y ordenanzas de la zona correspondiente.
- 2) En Suelo Urbano, aquellos otros edificios existentes que sin ajustarse a todas las condiciones anteriores, cumplen al menos las siguientes:
 - a) Haberse edificado con licencia municipal de obras.
 - b) Tener alineaciones (la edificación o la parcela en que se enclave) a vial o espacio libre públicos coincidentes con las definidas en los planos B.
 - c) No estar destinadas total o parcialmente a viales o usos dotacionales.

Estos edificios se consideran conformes con el Plan hasta el momento de su derribo. En ellos podrán realizarse las obras de restauración y rehabilitación definidas por el Plan, incluyéndose las de conservación y modernización enumeradas por el artículo 137.2 del TRLS. Podrán asimismo realizarse obras de consolidación, sustitución parcial y aumento de volumen que cumplan las condiciones de edificación de la correspondiente zona de ordenanzas y las alturas definidas por los planos B "Régimen Urbanístico". Estas serán asimismo las condiciones a cumplir por la nueva edificación en caso de derribo.

- 3) Las edificaciones situadas en Suelo Urbanizable Programado y no Programado, se regirán por las mismas disposiciones del punto anterior, salvo que en ningún caso podrán ejecutarse obras que supongan sustitución parcial o aumento de volumen, y se mantendrán hasta la redacción del correspondiente Programa de Actuación Urbanística. Se exceptúan las afectadas por las protecciones de carreteras y caminos, vías pecuarias, sistemas hidrográficos e infraestructuras, que se consideran como fuera de ordenación.
- 4) Las edificaciones preexistentes, situadas en Suelo No Urbanizable, se regirán por las mismas disposiciones del punto 3, salvo que en ningún caso podrán ejecutarse obras que supongan sustitución parcial o aumento de volumen, salvo en los supuestos del artículo VIII.8. Se exceptúan las afectadas por las protecciones de carreteras y caminos, vías pecuarias, sistemas hidrográficos e infraestructuras, que se consideran como fuera de ordenación.

Tanto en estas obras como en las autorizadas al amparo del art. 136 del Texto Refundido, se exigirá la renuncia del propietario al posible incremento de su valor de expropiación.

TÍTULO III. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL



artículo 20. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.

Se consideran conformes con el presente Plan las siguientes edificaciones:

- 1) Las que cumplan las condiciones de edificación y usos determinados en los planos y ordenanzas de la zona correspondiente.
- 2) En Suelo Urbano, aquellos otros edificios existentes que sin ajustarse a todas las condiciones anteriores, cumplen al menos las siguientes:
 - a) Haberse edificado con licencia municipal de obras.
 - b) Tener alineaciones (la edificación o la parcela en que se enclave) a vial o espacio libre públicos coincidentes con las definidas en los planos B.
 - c) No estar destinadas total o parcialmente a viales o usos dotacionales.

Estos edificios se consideran conformes con el Plan hasta el momento de su derribo. En ellos podrán realizarse las obras de restauración y rehabilitación definidas por el Plan, incluyéndose las de conservación y modernización enumeradas por el artículo 137.2 del TRLS. Podrán asimismo realizarse obras de consolidación, sustitución parcial y aumento de volumen que cumplan las condiciones de edificación de la correspondiente zona de ordenanzas y las alturas definidas por los planos B "Régimen Urbanístico". Estas serán asimismo las condiciones a cumplir por la nueva edificación en caso de derribo.

Las edificaciones industriales situadas en suelo urbano que no afecten a suelo de destino público podrán seguir funcionando mientras no se altere el uso existente, o en caso de modificarse, no se incremente el grado o grados de calificación de la actividad sobre la actualmente existente. En ellas se podrán autorizar, mientras no dificulten la ejecución del planeamiento, obras de consolidación, sustitución parcial y reforma siempre que no incrementen la altura máxima ni la volumetría actuales.

- 3) Las edificaciones situadas en Suelo Urbanizable Programado y no Programado, se regirán por las mismas disposiciones del punto anterior, salvo que en ningún caso podrán ejecutarse obras que supongan sustitución parcial o aumento de volumen, y se mantendrán hasta la redacción del correspondiente Programa de Actuación Urbanística. Se exceptúan las afectadas por las protecciones de carreteras y caminos, vías pecuarias, sistemas hidrográficos e infraestructuras, que se consideran como fuera de ordenación.
- 4) Las edificaciones preexistentes, situadas en Suelo No Urbanizable, se regirán por las mismas disposiciones del punto 3, salvo que en ningún caso podrán ejecutarse obras que supongan sustitución parcial o aumento de volumen, salvo en los supuestos del artículo VIII.8. Se exceptúan las afectadas por las protecciones de carreteras y caminos, vías pecuarias, sistemas hidrográficos e infraestructuras, que se consideran como fuera de ordenación.

Tanto en estas obras como en las autorizadas al amparo del art. 136 del Texto Refundido, se exigirá la renuncia del propietario al posible incremento de su valor de expropiación.



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

AYUNTAMIENTO DE RIBA-ROJA DE TURIA

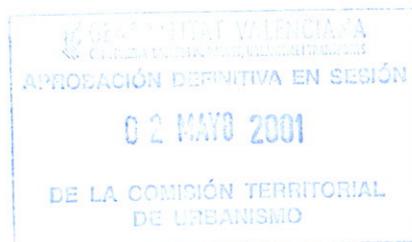
- 6 ENE 2001

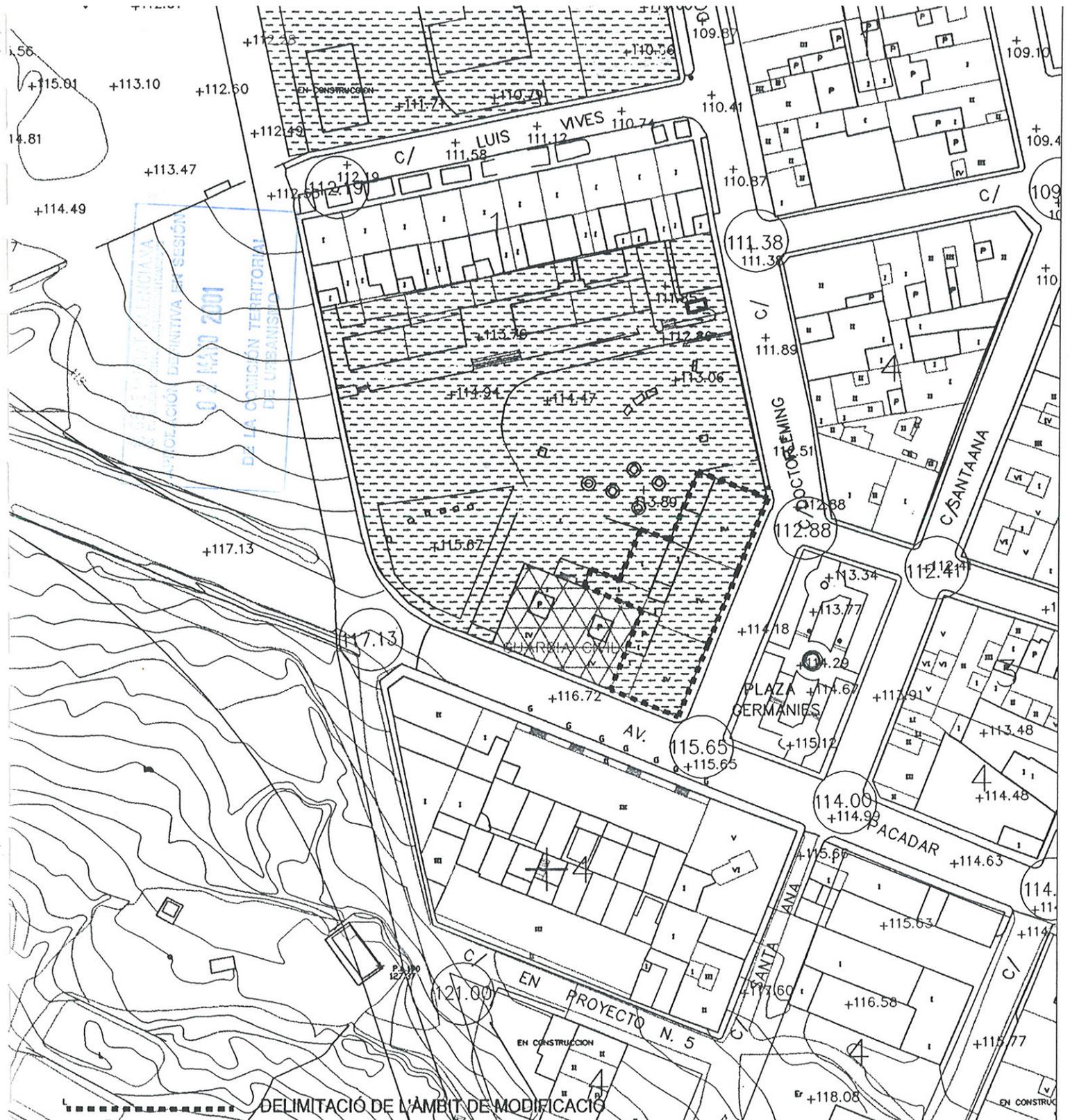
8. Calificación como residencial de edificios existentes en la manzana del Cuartel de la Guardia Civil.

El Plan General calificaba como suelo dotacional la mayor parte de la manzana en que se sitúa el Cuartel de la Guardia Civil y el aula de preescolar del Colegio Público Cervantes. Se incluyó en esta calificación una edificación de vivienda plurifamiliar de cuatro plantas de altura, totalmente ocupada y en buen estado de conservación. En las circunstancias actuales no resulta adecuado plantearse la obtención de los edificios por expropiación si se pone en relación el coste económico y social que ocasionaría y la repercusión de ampliar la zona dotacional en 733 M2., que no son necesarios en ningún caso para el funcionamiento de los equipamientos adyacentes.

Por esta razón se propone calificar como residencial el suelo ocupado por las viviendas existentes, que se incluye en la zona de ordenanzas de Ensanche. La superficie del suelo que pasa a residencial es de 733 M.2, con una edificabilidad total de 2.125 M2c.

La Modificación se recoge en el plano B.E7-J14 "Règim Urbanístic (Casc Urbà)" del Plan General.





DEPARTAMENT D'URBANISME
 DE LA CIUTAT DE VALÈNCIA
 DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME
 SECCIÓ DE PLANEJAMENT I CONTROL URBANÍSTIC
 07 MARÇ 2001
 DE LA COMISSION TERRITORIAL
 DE URBANISME

DELIMITACIÓ DE L'ÀMBIT DE MODIFICACIÓ

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLÀ GENERAL

RIBA-ROJA DE TURIA

ESTAT ACTUAL

9. Reducción del ámbito del Sistema General de dominio privado destinado a Cementerio privado, para recoger sus límites reales.

En la zona sudoeste del término municipal el Plan General calificaba como suelo de Sistema General de dominio privado una zona en la que se construyó años atrás un cementerio privado por el procedimiento del interés social contemplado en la anterior Ley del Suelo estatal. La zona grafiada en los planos correspondía a la superficie inicialmente prevista mas un área de ampliación. Sin embargo actualmente han desaparecido las previsiones de crecimiento, por lo que se considera conveniente adecuar la calificación de Sistema General a la realidad existente.

Consecuentemente se reduce el Sistema General de Dominio privado en una superficie de 26.672 M2., superficie que pasa a ser clasificada como Suelo No Urbanizable común grado 0.

La Modificación se recoge en el plano A 1 "Règim Urbanístic : Qualificació del sòl" del Plan General.






 GENERALITAT VALENCIANA
 Consell de Govern i Presidència, Consell d'Administració
 APROBACIÓ DEFINITIVA EN SESIÓ
 02 MAIG 2001
 DE LA COMISSIÓ TERRITORIAL
 D'URBANISME

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLÀ GENERAL

RIBA-ROJA DE TÚRIA

ESTAT ACTUAL

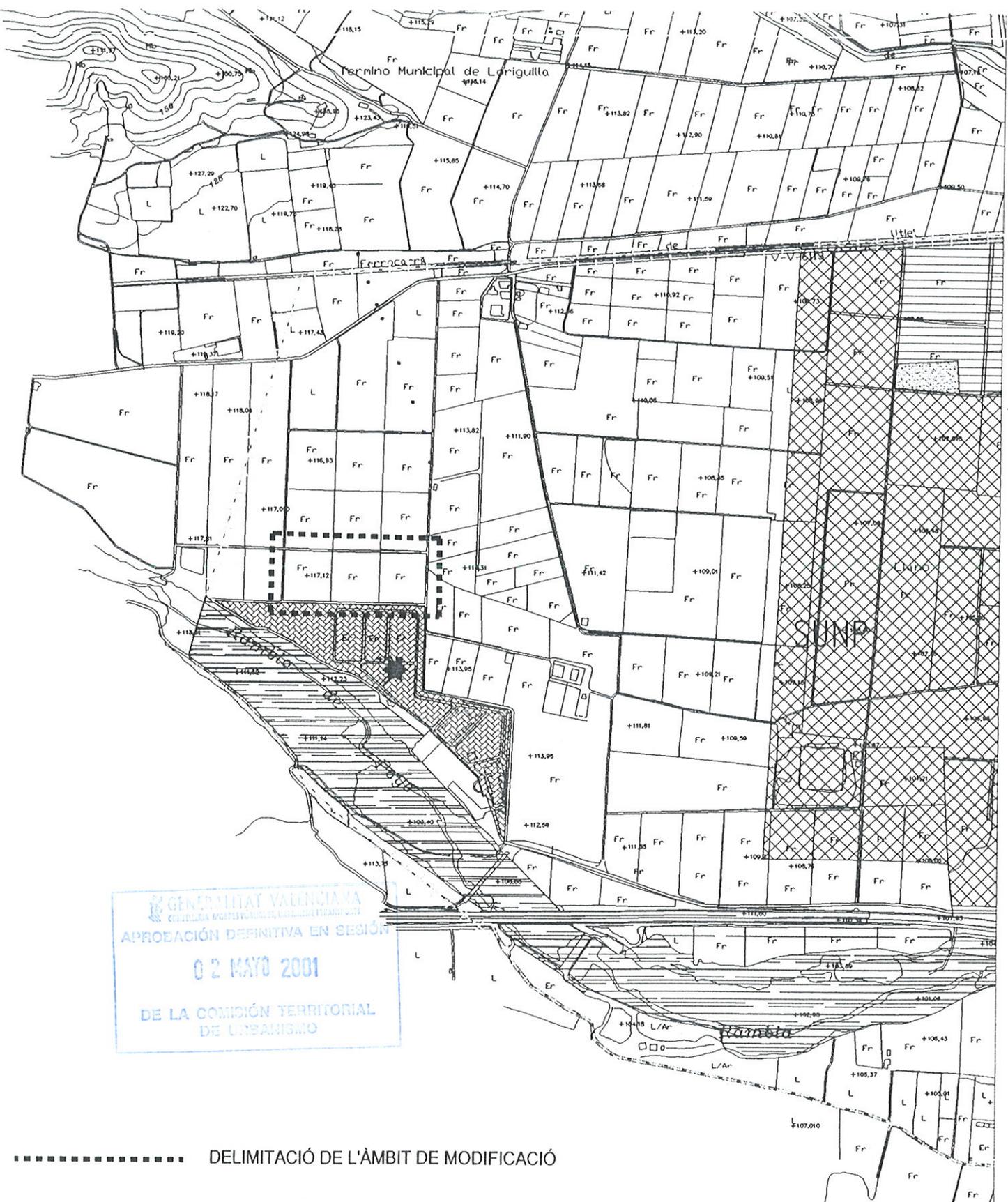
REF. 99-30

ESCALA 1:10000

FRANCISCO JOSÉ ROMERO FUSTER arquitecte

SEPTIEMBRE 2000

- 6 ENE 2001



GENERALITAT VALENCIANA
 CIUTADANIA PARTICIPATIVA I TRANSPARENCIA
 APROBACIÓ DEFINITIVA EN SESSIÓ
 02 MAYO 2001
 DE LA COMISSIÓ TERRITORIAL
 DE URBANISME

..... DELIMITACIÓ DE L'ÀMBIT DE MODIFICACIÓ

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLÀ GENERAL RIBA-ROJA DE TÚRIA ESTAT MODIFICAT

- 6 ENE 2001

10. Modificación de la Ordenanza referente a dotación mínima de aparcamientos en edificios de nueva construcción

Se propone la siguiente modificación:

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, caja de escaleras y ascensor y las dotaciones mínimas imprescindibles, las plazas superan el 60% de dicho estándar, 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. Modificaci6n de la Ordenanza para posibilitar los cambios de cultivo en determinados casos, en Suelo No Urbanizable protegido.

Se propone la siguiente modificaci6n:

Art. XIII-64. Nueva redacci6n

El presente P.G. establece dos clases de suelo No Urbanizable:

1. Suelo No Urbanizable protegido:

Es aquel que en virtud de sus caracteristicas debe ser preservado de cualquier tipo de actuaci6n distinta a la de su propia naturaleza, de forma tal que se restringe incluso la posibilidad de su transformaci6n agraria, salvo los supuestos de Declaraci6n o Estimaci6n de Impacto Ambiental favorable del proyecto, por parte del organismo medioambiental competente.

2. Suelo No Urbanizable com6n: misma redacci6n que la actual.

Art. XIII. 66 Suelo No Urbanizable de protecci6n ecol6gico-paisajística

No se autorizan otros usos u obras que los relacionados con la conservaci6n, mantenimiento y mejora del medio natural. (Reforestaci6n, cortafuegos, zonas de vigilancia, etc..)

No obstante lo anterior podr6n autorizarse obras e instalaciones destinadas a dotar de accesibilidad a estos parajes, as6 como peque6as 6reas de estancia o permanencia, debiendo limitarse en todo caso a apertura de caminos (sin urbanizaci6n); asimismo podr6n autorizarse los cambios de cultivo con proyecto que, respetando los perfiles originales del terreno, obtenga Declaraci6n o Estimaci6n de Impacto Ambiental favorable por parte del organismo medioambiental competente. Del mismo modo, y con el mismo procedimiento de solicitud de informe medioambiental, podr6n autorizarse obras o instalaciones de inter6s general, que por circunstancias justificadas interese ubicar en determinados emplazamientos (dep6sitos, instalaciones de transmisi6n de telecomunicaciones, etc.)



En el conjunto de cambios que se proponen prácticamente se mantiene la cantidad de suelo público y la edificabilidad total del Plan General. En concreto se incrementa en 321 M2. el suelo de dominio público y se reduce la edificabilidad privada en 240 M2c., de acuerdo con los datos de la tabla siguiente:

Nº Modificación	Incremento M2c. edificab. privada	Incremento M2. suelo público
1	- 443	+1.583
2	-3.868	- 87
3	+ 375	- 125
5	+ 1.571	-317
8	+2.125	-733
TOTAL	- 240	+ 321

El presente documento se complementa con los planos refundidos del Plan General que contienen las modificaciones anteriormente descritas.

Riba-roja de Turia, septiembre de 2.000

Por la OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL,
El Arquitecto municipal.

Francisco José Romero Fuster.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
AYUNTAMIENTO DE RIBA-ROJA DE TURIA