



Diligencia para hacer constar que el presente documento se corresponde con el aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de fecha 2 de noviembre de 2004. En Ribarroja del Turia, a 8 de mayo de 2006. LA SECRETARIA



**PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA
UNIDAD DE EJECUCIÓN "POUS 1"**

RIBARROJA DEL TURIA (VALENCIA)

INDICE:



MEMORIA

A) PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

1.- MEMORIA INFORMATIVA

A.- CONDICIONES GEOGRÁFICAS DEL TERRITORIO ORDENADO

- A.1.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.
- A.2.- USOS, VEGETACIÓN, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.
- A.3.- APROVECHAMIENTOS POTENCIALES DEL TERRITORIO

B.- CONDICIONES INSTITUCIONALES DEL TERRITORIO ORDENADO

- B.1.- CONDICIONES DEL SECTRO DERIVADAS DE LA ORDENACIÓN ESTABLECIDA EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE RIBARROJA.
- B.2.- OBRAS PROGRAMADAS E INVERSIONES PÚBLICAS QUE PUEDAN INFLUIR EN EL DESARROLLO DE ESTE PLAN. OBRAS PREVISTAS EN LA PLANIFICACION SECTORIAL DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.
- B.3.- AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL EN EL ÁMBITO TERRITORIAL ORDENADO.

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

A.- ALTERNATIVAS PONDERADAS Y ESCOGIDAS. ACREDITACION QUE LA SOLUCION PROPUESTA CONSTITUYE UNA UNIDAD FUNCIONAL INTEGRADA Y CONECTADA CON LAS AREAS COLINDANTES.

B.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA E INFORMACION URBANISTICA DE DICHAS MAGNITUDES EN EL SECTOR.

C.- DEFINICION, CÓMPUTO Y JUSTIFICACION DE LOS STANDARES Y ELEMENTOS PROPIOS DE LA RED SECUNDARIA

D.- DELIMITACIÓN DE LA/S UNIDAD/ES DE EJECUCIÓN. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES LEGALES Y REGLAMENTARIAS EN LA DELIMITACION EFECTUADA

E.- DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS SUSCEPTIBLES DE SER OBJETO DE ORDENACIÓN MEDIANTE ESTUDIOS DE DETALLE.

F.- INCIDENCIA SOBRE LA POBLACION AFECTADA.

G.- SITUACION DE FUERA DE ORDENACION.

B) PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

A.- DETERMINACIONES PROPIAS DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PREVISTAS EN EL PLAN GENERAL DE RIBARROJA QUE RESULTAN MODIFICADAS POR EL PRESENTE PLAN DE REFORMA INTERIOR.

B.- DETERMINACIONES PROPIAS DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL PREVISTAS EN EL PLAN GENERAL DE RIBARROJA QUE RESULTAN MODIFICADAS POR EL PRESENTE PLAN DE REFORMA INTERIOR.

C) HOMOLOGACIÓN





PLANOS

DE INFORMACIÓN:

INF-01 SITUACIÓN DE LOS TERRENOS EN EL CONTEXTO DE LA
ORDENACIÓN URBANÍSTICA

INF-02 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD .PLANO CATASTRAL

INF-03 TOPOGRAFÍA DEL TERRENO

INF-04 USOS, APROVECHAMIENTO, VEGETACIÓN Y EDIFICACIONES
EXISTENTES

INF-05 INFRAESTRUCTURAS, REDES GENERALES DE SERVICIO Y
BIENES DEMANIALES

INF-06 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SECTOR Y DE SU ENTORNO
DEFINIDA EN EL PLAN GENERAL

DE ORDENACIÓN:

ORD-01 CALIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE DESTINOS URBANÍSTICOS

ORD-02 DELIMITACIÓN DE LA RED DE RESERVAS DE SUELO
DOTACIONAL PÚBLICO

ORD-03 DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

ORD-04 ORDENACIÓN PORMENORIZADA



MEMORIA

A) PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

1.- MEMORIA INFORMATIVA



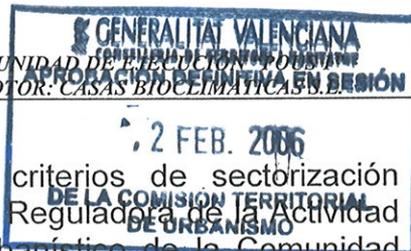
A.- CONDICIONES GEOGRÁFICAS DEL TERRITORIO ORDENADO

A.1.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

El **ámbito territorial** sobre el que se extiende el presente documento de ordenación tiene una superficie de 54.402,23 m², encontrándose ubicado en la zona Este del término municipal de Ribarroja del Turia, en concreto en la parte situada en el linde con el municipio de Manises, en el centro de un núcleo consolidado por la edificación denominado Els Pous, denominación que proviene de la existencia de varias instalaciones de extracción de agua subterránea y suministro de la misma a dicha zona desde hace más de medio siglo.

El municipio de Ribarroja del Turia se encuentra situado en la provincia de Valencia, en la Comarca de Camp de Turia, aproximadamente a 21 kilómetros al Oeste de la capital de la provincia, y formando parte del área metropolitana que en torno a ésta se ha configurado.

Conforman los **lindes** del citado sector, por el Norte y Este, el suelo no urbanizable de protección hidrológica (cauce del Río Turia a su paso por la localidad), en una línea de aproximadamente 350 metros lineales que van desde la parte Norte hasta la confluencia de la Unidad con la zona urbanizada a mitades de los años 70; por el Sur y Oeste, el resto de la citada urbanización, clasificado como suelo urbano por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de la localidad y con un grado de ocupación por la edificación prácticamente total. El grado de conservación de los elementos de urbanización de la zona es relativamente bueno, con presencia de aceras y calzadas abiertas en su totalidad, con la mayor parte de servicios urbanísticos en funcionamiento.



Se respetan así, las indicaciones sobre criterios de sectorización efectuados desde la Ley 6/94 de 15 de noviembre, Urbanística y el Reglamento de Planeamiento Urbanístico de la Comunidad Valenciana, dado que la delimitación del sector propuesta coincide en su integridad con la Unidad de Ejecución Els Pous 1 prevista en el Plan General de Ordenación Urbana de Ribarroja aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo el 23 de octubre de 1996 y rectificado definitivamente el 13 de marzo de 1997.

El terreno ordenado se dispone en una ligera inclinación hacia el Este de la Unidad, con leves pendientes que encuentran su punto más bajo en el citado linde Este, donde coinciden con el cauce del Río Turia.

Respecto de la **climatología** de la zona hay que señalar que los terrenos incluidos en este Plan se encuentran en una zona geográfica de climatología eminentemente mediterránea, con temperaturas agradables durante casi todo el año, que oscilan normalmente entre los 10 y los 35 grados, con inviernos cortos y suaves, veranos largos y calurosos y una humedad relativa bastante alta durante todo el año ; entre 2 y 10 días de helada al año y una insolación anual moderada entre 2600 y 2800 horas al año.

La pluviometría es ciertamente escasa (entorno a los 500 litros por metro cuadrado y año), con precipitaciones frecuentemente en forma de tormentas de relativa intensidad.

Por lo que respecta a las características hidrológicas de la zona, únicamente señalar que se trata de unos terrenos en los que se recogen parcialmente las aguas pluviales procedentes de la zona urbanizada situada al Oeste de la misma. La topografía sensiblemente en pendiente y el uso agrícola de los terrenos hace que las aguas pluviales de los mismos evacuen por escorrentía libre hacia la parte inferior de la zona en el caso de saturación hídrica del terreno.

Tras la urbanización de los terrenos, la situación descrita no se modificará esencialmente, ya que las pendientes naturales no se alterarán de forma sensible. Por otro lado la futura presencia de áreas ajardinadas en alta proporción en la zona, con gran capacidad de absorción de agua, hará que las aguas pluviales a evacuar sean exclusivamente las propias de los viales públicos, que evacuarán por superficie del mismo modo que lo hacen todos los viales de las zonas colindantes.

En cuanto a la **superficie** de la Unidad, tras un levantamiento topográfico del terreno se ha determinado una superficie total de 54.402,23 m², ligeramente superiores a los previstos en el Plan General de Ordenación Urbana de Ribarroja (54.377 m²) diferencia prácticamente inapreciable en comparación con esta última cifra (aproximadamente un 1%).



A.2.- USOS, VEGETACIÓN, EDIFICACIONES EXISTENTES .

Por lo que respecta a los **usos** actuales de los terrenos incluidos en el ámbito de este Plan, hay que señalar que en la actualidad se destinan casi en su totalidad a terreno de secano con presencia de algarrobos y monte bajo (pese a su colindancia con el núcleo urbano consolidado de la Urbanización Els Pous), si bien su estado de abandono es completo.

A pesar de que se trata de un terreno al que le afectan tres propietarios, hay uno de ellos que es mayoritario. Los terrenos pertenecientes a esta finca disponen de una situación homogénea.

Respecto de las **edificaciones existentes** en el ámbito del sector, hay que señalar que no existe construcción alguna que se sitúe en el ámbito ordenado, lo que facilita la planificación del mismo y la ejecución de su urbanización.

El Sector no dispone de **infraestructura** alguna de carácter urbanístico, dado su uso de terreno de secano. De todos modos cabe destacar la existencia de unas farolas y de parte de la red eléctrica de baja tensión recayente a la zona consolidada pero que también entra en la zona del sector de actuación.

No se aprecia existencia de red de alumbrado público, o saneamiento en el sector.

Cabe mencionar la existencia de un pozo de agua potable, situado en la parte norte de la zona, conectado a través de unas tuberías enterradas con otro depósito que sirve de suministro de agua a la zona actual.

Así mismo, y por lo que respecta a infraestructuras de comunicación interna, debe señalarse que el acceso a la única finca incluida en el ámbito ordenado (que coincide con el mismo), se realiza a través de las calles abiertas al uso público situadas en la zona que rodea la Unidad . En el interior de ésta, aparecen algunos caminos y sendas (todos de titularidad privada) que permiten atravesar la Unidad en dirección a zonas contiguas, careciendo en cualquier caso dichas vías, de los requisitos establecidos para poderlas considerar como viales urbanizados de acuerdo con la legislación urbanística vigente.

Así mismo, no existe en el ámbito del presente Plan edificaciones que puedan tener un posible interés histórico, artístico, arqueológico o antropológico, susceptibles de considerarse merecedores de una protección especial, no constando entre los elementos catalogados en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Ribarroja.

A.3.- APROVECHAMIENTOS POTENCIALES DEL TERRITORIO

El ámbito ordenado mediante el presente Plan de Reforma Interior es un suelo originariamente destinado a un uso rústico, si bien fuertemente influenciado por el suelo urbano que lo rodea por el Sur y Oeste, de ahí que las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Ribarroja clasifiquen dicho suelo como urbano.

La especial situación de dichos terrenos, rodeados por parcelas con un uso residencial implantado desde hace más de 20 años, y por el propio cauce del Río Turia, hacen que aquellos carezcan de interés agrícola, dada la elevada repercusión que sobre una posible explotación de este tipo podría implicar la necesaria modernización de la misma mediante la implantación de sistemas de producción más competitivos (riego localizado, maquinaria moderna, aplicación de nuevos productos fitosanitarios, racionalización de la mano de obra...).

Por su parte, y dadas las características de los terrenos ordenados, se descartan una serie de aprovechamientos potenciales del terreno (como por ejemplo los ganaderos, cinegéticos, mineros, e incluso los forestales), que no podrían existir en unos terrenos tan próximos al medio urbano. La inmediata proximidad a éste convierte en incompatibles e inviables los aprovechamientos potenciales anteriormente citados, por razones evidentes, como olores, ruido, explosiones, etc.

B.- CONDICIONES INSTITUCIONALES DEL TERRITORIO ORDENADO

B.1.- CONDICIONES DEL SECTOR DERIVADAS DE LA ORDENACIÓN ESTABLECIDA EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE RIBARROJA.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Ribarroja, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia el 23 de octubre de 1996 y rectificado definitivamente el 13 de marzo de 1997, asigna a los terrenos objeto de este Plan de Reforma Interior la clasificación de suelo urbano, incluyéndolo en la Unidad de Ejecución denominada "Els Pous 1", y estableciendo la sujeción de los mismos a las condiciones urbanísticas previstas para la zona "Residencial extensivo. Segunda residencia" previstas en los siguientes artículos:



"CONDICIONES GENERALES

Artículo 31. CONDICIONES DE VOLUMEN.

1. Alineaciones:

Son las establecidas por los planos de ordenación. La edificación se dispondrá según las separaciones a lindes establecidas en cada caso. En los casos de parcelas consolidadas o comprendidas entre dos parcelas consolidadas, y siempre que su anchura media sea inferior a los 12 metros, las distancias a lindes laterales podrán disminuirse 1 metro.

2. Parcela mínima.

Superficie según zona
Fachada mínima 12 metros.

En los casos en que se autorizan viviendas unifamiliares adosadas la superficie mínima de parcela necesaria será la correspondiente al resultado de multiplicar el número de viviendas proyectadas por la superficie mínima exigida para el caso de unifamiliares aisladas.

3. Parcela máxima.

No se limita.

4. Edificabilidad

Máximo neto según zona. La ocupación máxima de parcela por la edificación principal no podrá ser superior al 30% de la superficie de ésta.

5. Alturas.

Se autoriza un máximo de dos plantas con una altura máxima de cornisa de 8 metros.

6. Tolerancia de alturas.

La edificación deberá alcanzar un mínimo del 50% del máximo autorizable para no ser considerada insuficiente a los efectos de su calificación de solar por edificar.

7. Sótanos

Se admiten

8. Semisótanos.

Se admiten



9. Construcciones auxiliares

Se considerarán con tales todas las construcciones destinadas a usos complementarios (paellers, piscinas, pistas deportivas, etc...) No se autoriza la construcción de frontones en parcelas con superficie inferior a 1.000 metros cuadrados. Se separarán de los lindes frontales un mínimo de tres metros, y dos metros en el caso de lindes laterales y testers; en ningún caso su altura rebasará un ángulo de 45° con éste. Su ocupación de parcela será tal, que entre la construcción principal y las auxiliares, no se supere el 45% de la superficie de la parcela.

Art 32 CONDICIONES ESTETICAS.

1. Aleros y cornisas.

No se limitan pero no podrán sobrepasar las alineaciones de fachadas.

2. Cuerpos volados.

No se autorizan

3. Cubiertas.

Según régimen general de las presentes Normas

4. Marquesinas

No se autorizan

5. Toldos, muestras y vallas publicitarias.

No se autorizan

6. Cerramientos de parcela.

El cuerpo opaco de cerramiento de parcelas en las líneas recayentes a vía pública no tendrá una altura superior a 80 cms; el resto del cerramiento hasta una altura máxima de 3,00 mts, se efectuará mediante cerramiento vegetal u obra con un índice de huecos superior al 70%. Los materiales empleados en el cuerpo opaco deberán ser considerados a "cara vista" (piedras naturales, piedras artificiales, ladrillo o bloque de cara vista, etc...) o recibir el necesario tratamiento de enfoscado o pintado.

Art 33. APARCAMIENTOS

La reserva de aparcamientos se establece en una plaza por cada 100 m2 construidos o fracción.



Art 34 CONDICIONES DE USO.

1. Uso dominante:

Residencial unifamiliar aislada.

2. Usos compatibles:

Unifamiliar adosada en las condiciones indicadas, comercial no concentrado, bares, restaurantes, cafeterías y similares en cualquiera de sus categorías siempre y cuando no cuenten con ambientación musical y la superficie construida sea inferior a 250 m², y los dotacionales según su uso pormenorizado y régimen general establecido en estas Normas.

2. Usos prohibidos

Los no dominantes ni compatibles.

Art 35 PLAZOS DE EDIFICACION.

Se establece el plazo máximo de veinticuatro meses para la edificación de las parcelas una vez adquiridas la condición de solar.

Los plazos para la adquisición de los restantes derechos urbanísticos serán los determinados por el vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Art 36. CONDICIONES DE VOLUMEN Y USO SEGÚN LAS DISTINTAS ZONAS.

ZONA	Parcela mínima	Coef. Edif. Neta (m ² /m ²)	Separación a lindes	
			Frontales	Laterales
Monte Alcedo	500	0,40	4	3
Parque Monte Alcedo	600	0,33	5	4
Entre Naranjos	500	0,33	5	3
Santa Rosa	500	0,33	5	3
El Clot	500	0,40	5	3
Pou D'Escoto	650	0,30	5	3
Valencia La Vella	500	0,40	4	3
Els Pous	500	0,40	4	3
Llobatera	650	0,30	5	3

En la U.ER. PARQ 3 los lindes frontales podrán reducirse a 4 mts y los laterales a 3 mts.

En la U.E. POUS 6, además de los usos autorizados, podrán también autorizarse los relacionados con el aparcamiento y establecimiento de caravanas y autocaravanas."



Así mismo, el Plan General de Ordenación Urbana de Ribarroja dispone de la siguiente Ficha de características de la Unidad de Ejecución "POUS 1"



Datos iniciales		
CUATRIENIO	AÑO	SISTEMA DE EJECUCION
Primero	Segundo	Compensación

Denominación	Sup. Total (m ²)	E. LIBRES (EL)			CEN DOCENTES (EC)			PAR DEPORTIVO (PD)		
		Públ	Priv	Total	Públ	Priv	Total	Públ	Priv	Total
U.E. POUS 1	54.377	14.008		14.008						
EQUIP SOCIAL (ES)		EQUIP COMERC. (COM)			OTROS			Viales		Sup. Parce
Públ	Priv	Total	Públ	Priv	Total	Públ	Priv	Total		
	733	733				993	1.000	1.933	10.567	27.076

Observaciones: Los Mil (1.000) m² destinados a otros usos privados tienen como uso autorizado el de asistencial.”

Tras la aprobación del presente Plan de Reforma Interior, queda ligeramente modificada la ordenación pormenorizada anteriormente expuesta, recogién dose la misma en la parte con eficacia normativa de este Plan.

B.2.- OBRAS PROGRAMADAS E INVERSIONES PÚBLICAS QUE PUEDAN INFLUIR EN EL DESARROLLO DE ESTE PLAN. OBRAS PREVISTAS EN LA PLANIFICACION SECTORIAL DE LAS ADMINISTRACIONES PUBLICAS-

En el momento actual no se conoce la ejecución de obra pública alguna que pueda afectar, a la Unidad de Ejecución objeto de este Plan, no estando prevista ninguna inversión de carácter público en dicha zona.

Así pues, al no conocerse ninguna obra o inversión pública programada en materia de infraestructuras por cualquiera de las Administraciones Públicas que pueda tener trascendencia en el ámbito de la Unidad que constituye el ámbito del presente Plan, o que pueda influir en su ejecución, debe concluirse en la ausencia de impedimento local o supramunicipal en el desarrollo de aquélla.

B.3.- AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL EN EL ÁMBITO TERRITORIAL ORDENADO.

En el ámbito del sector de suelo ordenado mediante el presente Plan de Reforma Interior, no resultan de aplicación las afecciones impuestas por ninguna normativa sectorial (carreteras, aguas, costas, transportes...).

Por tanto, no se aprecia limitación o afección alguna que pueda o deba proyectarse sobre el ámbito del sector ordenado.

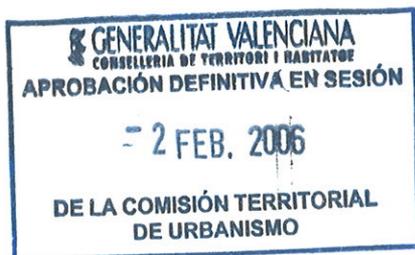
En Valencia, a 22 de noviembre de 2004

Los arquitectos,

Marcos-Vte. Conesa Guillén

Susana Franch Ferrandis

Miguel-Ángel Martí González





2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

De acuerdo con lo establecido en el art. 71 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de la Comunidad Valenciana aprobado por Decreto 201/98 de 15 de diciembre , los Planes de Reforma Interior pueden ser:

- a) Planes de Reforma Interior de desarrollo del Plan General
- b) Planes de Reforma Interior de mejora, regulados en el capítulo VI del Título II del citado Reglamento.

Los primeros tienen por objeto complementar la ordenación pormenorizada, en áreas consolidadas, de sectores delimitados por el Plan General, cuando éste la haya diferido a su redacción. Los segundos tienen por objeto mejorar la ordenación establecida en los Planes Generales para el suelo urbano y áreas de reforma interior (art. 80.2 del Reglamento).

En el presente caso nos encontramos ante el segundo supuesto, esto es, un Plan de Reforma Interior de Mejora de la ordenación pormenorizada que el Plan General de Ordenación Urbana de Ribarroja establecía para la Unidad de Ejecución Els Pous 1 como más adelante se explicará.

De acuerdo con lo señalado en los arts. 75 y 85 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de la Comunidad Valenciana aprobado por Decreto 201/98 de 15 de diciembre, la documentación de los Planes de Reforma Interior será la propia de un Plan Parcial , con las especialidades señaladas en dichos artículos.

Así pues, y siguiendo con las determinaciones establecidas en dicha norma reglamentaria , podemos comenzar el desarrollo de la memoria justificativa del presente instrumento urbanístico, exponiendo las alternativas ponderadas hasta la propuesta finalmente presentada , y acreditando que dicha solución constituye una unidad funcional integrada y conectada con las áreas colindantes con el sector, para posteriormente seguir con las determinaciones establecidas en los arts. 67 y 85 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de la Comunidad Valenciana aprobado por Decreto 201/98 de 15 de diciembre.

A.- ALTERNATIVAS PONDERADAS Y ESCOGIDAS. ACREDITACION QUE LA SOLUCION PROPUESTA CONSTITUYE UNA UNIDAD FUNCIONAL INTEGRADA Y CONECTADA CON LAS AREAS COLINDANTES.



Debemos comenzar señalando que la primera alternativa barajada para el desarrollo urbanístico de dicho suelo, fue la planificación de la Actuación de acuerdo con los mismos parámetros establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana de Ribarroja.

De acuerdo con ello, se efectuó , sobre la superficie que el referido Plan establecía para dicha Unidad (aproximadamente unos 54.377 m² de suelo), un reparto del suelo disponible entre el destinado a dominio público y el destinado a uso privado, de acuerdo con la edificabilidad, alturas, densidad y demás determinaciones asignadas a dicho suelo urbano.

El resultado obtenido era la creación de un suelo residencial de baja densidad, rodeado de unas dotaciones públicas y privadas poco recomendables.

Así, respecto de las primeras, resultaba evidente que los espacios libres públicos previstos en el Plan General de Ordenación Urbana para dicha Unidad, no se ajustaban a las características que establece el Reglamento de Planeamiento Urbanístico de la Comunidad Valenciana para las zonas verdes , ya que la situación de las mismas contemplada por el Plan General , no era la más idónea, con porciones de zona verde de reducida dimensión (en algunos casos aparecían áreas ajardinadas que no alcanzaban la superficie de 1000 m², como es el caso de los jardines situados en torno a la rotonda de mayor extensión prevista sobre el vial que atraviesa la Unidad de Este a Oeste, o integradas en áreas ajardinadas de mayor dimensión, pero con zonas en las que no era posible inscribir el círculo de 25 metros de diámetro que recomienda el art. 34 del Reglamento de Planeamiento (caso del jardín situado en la parte Sur de la Unidad, o el jardín de mayor superficie que linda con el suelo no urbanizable en todo el frente Oeste de la misma). En ambos casos no se cumplía con las condiciones de calidad de dichos espacios públicos recogidas en la norma reglamentaria, al ser la ordenación del Plan General de Ordenación Urbana de Ribarroja anterior a la publicación de dicho texto legal, y a la postre supondrían un mayor coste de mantenimiento para las arcas municipales, dada la dispersión de dichas zonas verdes.

Respecto de los equipamiento privados, el Plan General los repartía en dos parcelas: una de uso social, de 733 metros cuadrados y otra de uso comercial (compatible con el asistencial), de 1.000 metros cuadrados de superficie. Esta última la situaba en el linde Sur de la Unidad, separada de la parcela destinada a sistema general por una estrecha franja de zona verde inutilizable a todas luces; para la primera, se preveía su localización en torno a

la rotonda central con muy poca profundidad edificable, lo que hacía la misma de difícil utilización.

Por otra parte, el establecimiento de una parcela mínima de 500 m² hacía que dada la configuración de las manzanas edificables, no se pudiera ajustar debidamente el número de parcelas a la promoción única de viviendas aisladas que se pretende acometer.

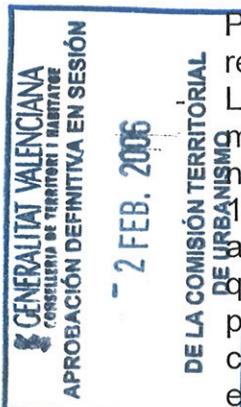
El resultado global era una ordenación que, aunque sencilla, era fácilmente mejorable, mediante unas pequeñas modificaciones que acrecentaran su funcionalidad.

Superado dicho planteamiento inicial, surge de inmediato una reducida serie de modificaciones que permite mejorar dicha ordenación, y que se resumen de la siguiente forma:

- Se mantiene la misma superficie, situación, edificabilidad y densidad de la ordenación prevista en el Plan General de Ordenación Urbana (el levantamiento topográfico de la Unidad de Ejecución ha arrojado un total de 54.402,23 m² de superficie, frente a los 54.377 m² del Plan general, siendo la diferencia una simple cuestión de ajuste a la realidad física del terreno).

La ordenación prevista respecto de los espacios libres públicos se modifica, mejorando su funcionalidad y calidad al aumentarse el número total de dicha superficie (pasa de un total de 14.008,00 m² a 14.035,13 m² en la nueva ordenación), y localizarse de forma más adecuada, eliminando superficies inferiores a 1.000 m² y aquellas que no cumplieran con la condición de permitir inscribir en todo su perímetro un círculo de 25 metros de diámetro. El resultado es la configuración de dos únicos espacios libres públicos, prácticamente en la misma zona en los que estaban previstos anteriormente, pero de mejor localización, lo que mejora su utilización pública.

- Los equipamientos de titularidad privada previstos anteriormente en dos parcelas, se integran ahora en una sola, de la misma superficie total que las anteriores pero con mejor diseño y situación, ya que se sitúan de forma más integrada en el conjunto y al servicio de la Unidad.
- La red viaria se mantiene casi inalterada, ajustándose ligeramente el trazado viario a las condiciones físicas de la Unidad, así como al trazado y alineaciones impuestas en el Plan General. Las rasantes previstas serán las que sirvan de guía, ajustándose el trazado de las calles a la topografía existente. Como criterio se intentará mantener las pendientes lo más suaves posibles. Se crean 2 secciones viarias tipo en función de las distintas necesidades.
- Igualmente, el establecimiento de la parcela mínima en 450 m² permite una mejor parcelación del suelo con aprovechamiento





propósito residencial, al objeto de posibilitar la construcción de un conjunto de viviendas unifamiliares aisladas de condiciones bioclimáticas y ecológicas, que se pretende efectuar por el promotor de la Actuación, ya que todo el suelo de la Unidad pertenece a un único propietario.

En resumen, otras posibles propuestas alternativas a la presente, podrían ofrecer diferentes planteamientos urbanísticos como otros emplazamientos de los equipamientos públicos, la ubicación de las Zonas Verdes de la Unidad, el diferente trazado de la red viaria...; sin embargo la propuesta presentada, parece la opción más razonable y equilibrada, y en cualquier caso responde mejor a los criterios y directrices de ordenación perseguidos por el Plan General de Ordenación Urbana de Ribarroja, constituyendo una unidad funcional independiente que resuelve dentro de sí misma todas sus necesidades urbanísticas, y que por otro lado se integra y conecta perfectamente con las áreas limítrofes.

B.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA E INFORMACION URBANISTICA DE DICHAS MAGNITUDES EN EL SECTOR.

De acuerdo con lo expuesto en la Memoria Informativa del presente Plan de Reforma Interior, los documentos gráficos del mismo, los objetivos perseguidos con la formulación de la presente propuesta de planeamiento, y las pertinentes consultas con los técnicos y políticos municipales, se ha elaborado una Ordenación Pormenorizada de la Unidad de Ejecución Els Pous 1 que, en síntesis, se podría describir de la siguiente forma:

1.- En primer lugar, se ha tomado como **ámbito de actuación** la Unidad de Ejecución delimitada en el Plan General de Ordenación Urbana de Ribarroja, sin modificar la misma, ya que ésta se configura con unos límites muy definidos que son los siguientes:

Linde Norte: Suelo no urbanizable de protección hidrológica (SNUH) constituido por el cauce del Río Turia y el Barranco.

Linde Sur: Suelo urbano consolidado, sujeto a la zona de ordenación SU Els Pous.

Linde Este: Suelo no urbanizable de protección hidrológica (SNUH) constituido por el cauce del Río Turia y Barranco.

Linde Oeste: Suelo urbano consolidado, sujeto a la zona de ordenación SU Els Pous, prolongación de la calle Valencia La Vella.

La delimitación de la Unidad de Ejecución se ajusta a los criterios establecidos a tal efecto en el art 20 de la Ley 6/94 de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística y 17 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de la Comunidad Valenciana aprobado por Decreto 201/98 de 15 de diciembre.

La diferencia entre la superficie inicialmente prevista en el Plan General de Ordenación Urbana de Ribarroja y el actual Plan de Reforma Interior, es producto del levantamiento topográfico efectuado sobre los terrenos que integran aquélla, siendo dicha diferencia prácticamente inapreciable (menos de un 1%)

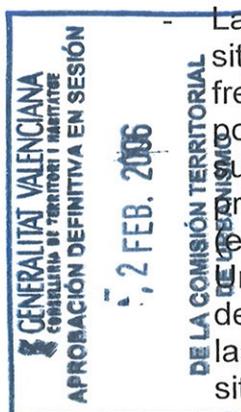
2.- Respecto de la **zonificación** propuesta, hay que señalar que la misma puede resumirse en las siguientes líneas principales:

- Distribución del **suelo de uso privativo** en seis áreas edificables de uso residencial , rodeadas por elementos de la red viaria y equipamientos públicos , y un área edificable de uso dotacional privado; el suelo dotacional público se configura con un área de servicio público, dos espacios libres ajardinados y la red viaria secundaria de la Unidad.
- Las **áreas edificables de uso residencial** alcanzan un total de 27.072,00 m² de superficie total, distribuidas de la siguiente forma:

Manzana M1: 1.847,73 m²
Manzana M2: 5.560,54 m²
Manzana M3: 1.003,05 m²
Manzana M4: 7.961,34 m²
Manzana M5: 7.157,89 m²
Manzana M6: 3.541,45 m²



- Dichas áreas o manzanas edificables se configuran con la red viaria prevista en el Plan General de Ordenación Urbana, únicamente modificada en el trazado de la calle paralela a la calle el Mirador y perpendicular a la C/ Valencia la Vella, para permitir que en la manzana edificable M3 se pueda materializar correctamente el aprovechamiento residencial previsto, dado que el régimen de retranqueos previsto en el Plan General de Ordenación Urbana (y que se mantiene en el presente Plan de Reforma Interior), impedía prácticamente cualquier construcción en dicha área por su escasa profundidad. El resultado final permite ubicar un total de 53 viviendas en dicha Unidad, cantidad similar a la resultante de aplicar estrictamente las determinaciones previstas en el Plan General de Ordenación Urbana.



La única parcela de uso dotacional o **equipamiento privado**, se sitúa integrada en la zona verde de mayor superficie de la Unidad, frente al Río Turia, de forma que permita un mejor aprovechamiento por el conjunto de la Actuación; en ella, que dispone de la misma superficie que la suma de las dos parcela de equipamiento privado previstas en la ordenación del Plan General de Ordenación Urbana (esto es, 1.733 m²), se pretende ubicar el club social de la urbanización, estando por tanto al servicio de la misma y en un lugar de mejor acceso y utilización que el previsto anteriormente (una de las dos parcelas de equipamiento previstas en el Plan General se situaba de forma adherida a la rotonda central, dificultando el acceso y aprovechamiento de la misma)

- Por lo que respecta al **Suelo Dotacional Público No Viario** (Zonas Verdes y Equipamientos) se ha optado por ubicar las primeras en dos únicas áreas, frente a la anterior dispersión de las mismas, mientras que el **equipamiento de servicio público** mantiene la misma superficie y localización que en el Plan General (993 m² situados enlinda Norte de la Unidad). Por su parte, las **zonas verdes (ZV)** de la Unidad se ubican como hemos dicho anteriormente, en dos únicas áreas de 12.157,18 m² y 1.877,95 m² de superficie, respectivamente, que cumplen lo dispuesto en los arts 34 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de la Comunidad Valenciana aprobado por Decreto 201/98 de 15 de diciembre (superficie superior a 1.000 m² en que sea inscribible un círculo de 25 metros de diámetro) y 35 de la misma norma:

-Poseen condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.

-Tienen garantizadas su posible soleamiento en relación con la edificación circundante.

-Su posición es la que presta mejor servicio a los residentes y usuarios, descartándose localizaciones de difícil acceso peatonal.

-No se destinan a dicho uso porciones residuales de la parcelación ni se consideran como tales superficies de funcionalidad viaria.

-Sólo se destinan a usos generales y normales que no excluyan, ni limitan la utilización pública y conforme a su destino.

-En su emplazamiento se han evitado zonas de topografía natural que encarezca en exceso la urbanización o implique desmontes de impacto paisajístico inadecuado.

Así mismo se opta, en lo relativo al **sistema viario (RV+AV)** por continuar el trazado previsto en el Plan General de Ordenación Urbana, enlazando las calles con los viales existentes al Sur y Este de la Unidad, prolongando los mismos de forma conjunta. En este sentido, únicamente se ha

modificado ligeramente el trazado de una de las calles para permitir, como ya se ha comentado antes, una mejor utilización de la manzana M3.

Los viales disponen de **dos secciones tipo**, que permiten una utilización más racional para los peatones y vehículos de la zona. Ambas secciones tienen aceras de igual ancho, establecido en 1,30 m, siendo la anchura total de la calle de 8 m. Las secciones tipo A-1 tienen doble sentido de circulación y las de tipo A-2 disponen de una zona reservada para aparcamiento con un único sentido de circulación.

- Respecto a la previsión de **aparcamientos** se supera el porcentaje previsto en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico de la Comunidad Valenciana aprobado por Decreto 201/98 de 15 de diciembre, al dotarse a las parcelas edificables de una reserva de una plaza por cada 100 m² construidos o fracción, así como una plaza por cada 100 m² construidos o fracción, de techo destinado a uso social en la parcela del equipamiento privado; igualmente se cumple con lo dispuesto en el referido Reglamento en lo relativo a la reserva de plazas en la vía pública (más del 50% de la reserva obligatoria en parcela privada). Se han situado las plazas de aparcamiento en los viales tipo A-2, en el lado Sur.

Por lo que respecta a la información sobre las magnitudes de la Unidad de Ejecución Els Pous 1, éstas se detallan en el siguiente cuadro adjunto

Unidad de Ejecución	Els Pous 1
Superficie total	54.402,23 m²
Uso predominante	Residencial unifamiliar aislada
Coefficiente de edificabilidad neta	0,40 m²t/m²s
Aprovechamiento objetivo	11.522,00 m²t (*)
Nº máximo viviendas	53
Suelo lucrativo (%)	49,76%
Suelo dotacional (%)	27,62%

(*) (27.072,00 m² residencial + 1.733 m² dotacional) x 0,40 = 11.522 m²t

Así mismo, y por lo que respecta a la materialización de los aprovechamientos lucrativos sobre parcela neta, los resultados obtenidos son los siguientes:



2 FEB. 2006

DE LA COMISIÓN TERRITORIAL
 DE URBANISMO

AREA EDIFICABLE	Superficie (m2s)	Indice edif. Neta (m2t/m2s)	Aprovech. objetivo (m2t)	Número máx.de viviendas.
M1	1.847,73	0,40	739,09	3
M2	5.560,54	0,40	2.224,21	8
M3	1.003,05	0,40	401,40	15
M4	7.961,34	0,40	3.184,53	14
M5	7.157,89	0,40	2.863,15	7
M6	3.541,45	0,40	1.416,58	6
EQUIPAM	1.733	0,40	693,20	0
TOTAL	28.805,000		11.522,00	53

C.- DEFINICION, COMPUTO Y JUSTIFICACION DE LOS STANDARES Y ELEMENTOS PROPIOS DE LA RED SECUNDARIA.

De forma resumida e igualmente gráfica, se describe a continuación los parámetros obtenidos en relación con los estándares y elementos propios de la red secundaria de la Unidad de Ejecución Els Pous 1

ELEMENTOS DEL SUELO DOTACIONAL PÚBLICO DE LA UNIDAD DE EJECUCION "ELS POUS 1"

Definición	Superficie en P.G.O.U.	Porcentaje en P.G.O.U.	Superficie en P. R. I.	Porcentaje en P.R.I.
ZONA VERDE (ZV)				
AL				
JL				
TOTAL	14.008 m ²	25,76 %	14.035,13 m ²	25,80 %
EQUIPAMIENTO (EQ)	993 m ²	1,82 %	993,09 m ²	1,82 %
SUELO DOTACIONAL PUBLICO NO VIARIO (SD-RV-AV)	15.001 m ²	27,58 %	15.028,22 m ²	27,62 %
RED VIARIA (RV-AV)	10.567 m ²	19,43 %	10.569,00 m ²	19,43 %
APARCAMIENTOS EN SUELO DOTACIONAL PUBLICO		0		50% de reserva obligatoria en parcela privada
TOTAL SUELO DOTACIONAL (SD)	25.568 m ²	47,01 %	25.597,22 m ²	47,05 %

, 2 FEB. 2006

DE LA COMISION TERRITORIAL
DE URBANISMO

Con ello se justifica el cumplimiento del art. 17 del Anexo al Reglamento de Planeamiento Urbanístico de la Comunidad Valenciana aprobado por Decreto 201/98 de 15 de diciembre, esto es, que la relación entre el Índice de suelo dotacional (ISD) y el índice de edificabilidad bruta (IEB) de la nueva ordenación, es mayor que la misma relación en la antigua ordenación.

Por otra parte, y dado que la modificación del planeamiento efectuada mediante este Plan de Reforma Interior, no comporta un incremento de más de 1.000 habitantes en el techo potencial de población municipal, no resulta necesaria la reserva suplementaria de Parque público de la Red Primaria (PQL) al que hace referencia el último párrafo de dicho artículo.

D.- DELIMITACIÓN DE LA/S UNIDAD/ES DE EJECUCIÓN. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES LEGALES Y REGLAMENTARIAS EN LA DELIMITACION EFECTUADA

Hay que recordar que según el art. 33.1 de la Ley 6/94 de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística "Las Unidades de Ejecución son superficies acotadas de terrenos que delimitan el ámbito completo de una Actuación Integrada o de una de sus fases" debiéndose incluir en las mismas todas las superficies de destino dotacional precisas para ejecutar la Actuación y, necesariamente, las parcelas edificables que, como consecuencia de ella, se transformen en solares", y que el apartado 5 del mismo artículo establece que "El Plan de Reforma Interior incluirá en una o varias Unidades de Ejecución todo el ámbito del sector"

Por su parte, el art. 115 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de la Com. Valenciana de 15-12-1998, señala las reglas que deben tenerse en cuenta para la delimitación de las Unidad de Ejecución en los Planes:

- a.- Cada Unidad de Ejecución debe ser susceptible de Actuación Integrada técnicamente autónoma.
- b.- La Unidad de Ejecución no puede excluir de su perímetro restos de parcela, pública o privada, que queden inedificables, ni fragmentos de vial o zona verde de forma que dificulten la urbanización completa de cada dotación o de cada fase de ella susceptible de ejecución autónoma.
- c.- Deben incluir todas las superficies de destino dotacional precisas para ejecutar la Actuación, y las parcelas edificables que como consecuencia de ella, se transformen en solar.
- d.- Debe procurarse diversificar las responsabilidades urbanizadoras
- e.- Pueden estar incluidas en varias áreas de reparto e incluso ser discontinuas.

f.- No es exigible que tengan todas el mismo o similar aprovechamiento, pero sí un nivel equilibrado de dotación pública en proporción a dicho aprovechamiento

g.- La delimitación asegurará la previa o simultánea urbanización de las dotaciones respecto al ritmo de la edificación.

De acuerdo con la normativa anteriormente citada y las características del sector ordenado, el presente Plan de Reforma Interior establece para su desarrollo y gestión una única Unidad de Ejecución, cuya delimitación coincide, con el propio ámbito del Sector, y que se corresponde exactamente con la misma Unidad de Ejecución ya delimitada directamente en el Plan General de Ordenación Urbana de Ribarroja.

Dicha delimitación encuentra su justificación en la propia superficie a urbanizar, la estructura de la propiedad, las infraestructuras necesarias, la necesidad de obtener los suelos dotacionales y de garantizar la ejecución de las obras de urbanización, que aconsejan la decisión de delimitar una única Unidad de Ejecución frente a otras alternativas menos operativas, cumpliendo con las reglas anteriormente citadas:

- La Unidad de Ejecución única delimitada es susceptible de Actuación Integrada técnicamente autónoma.

- Incluye todos los terrenos a urbanizar, sin excluir de su perímetro restos de parcelas públicas o privadas que queden inedificables, ni fragmentos de vial o zona verde que dificulten la urbanización completa de cada dotación.

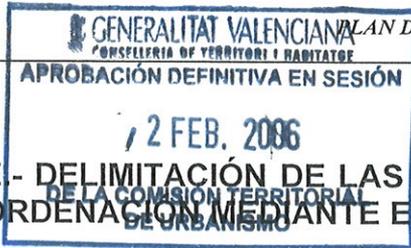
- Incluye la totalidad de las superficies de destino dotacional precisas para ejecutar la Actuación y la totalidad de las parcelas edificables que, como consecuencia de ella, se transforman en solares.

- Se incluye en una única Área de reparto, no siendo necesario delimitar la Unidad de Ejecución de forma discontinua.

- Tiene un nivel proporcionado de suelo dotacional respecto del aprovechamiento de la misma.

- Se asegura la previa o simultánea urbanización de los suelos dotacionales respecto de la edificación





E.- DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS SUSCEPTIBLES DE SER OBJETO DE ORDENACIÓN MEDIANTE ESTUDIOS DE DETALLE.-

El nuevo Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana modifica sensiblemente la utilización de la figura de los Estudios de Detalle prevista en la antigua legislación estatal. Así, prevé su utilización exclusivamente para las áreas o en los supuestos previstos por los Planes, y recomienda como mínimo un ámbito correspondiente a "manzanas o unidades equivalentes completas". Por otra parte prohíbe la utilización de los Estudios de Detalle para transvasar edificabilidades entre manzanas distintas.

A tenor de lo dispuesto en dicha reglamentación, el presente Plan de Reforma Interior establece la posibilidad de que puedan redactarse estudios de detalle con objeto de mejorar la distribución del volumen edificable asignado a cada una de las manzanas señaladas como M1, M2, M3, M4, M5 y M6, o introducir viales privados interiores en las mismas, no pudiendo en ningún caso aumentar el número de plantas previstas inicialmente en este Plan, incrementar su aprovechamiento urbanístico, o suprimir o reducir los viales públicos previstos por este planeamiento.

El ámbito mínimo de los Estudios de detalle será el de una manzana completa, entendiéndose por tal, aquellas áreas edificables previstas en los planos de ordenación del presente Plan.

La documentación de los Estudios de detalle será la establecida en el art. 101 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de la Com. Valenciana de 15-12-1998, y su tramitación la misma que con carácter general se establece en la Ley 6/94 de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística para los programas.

F.- INCIDENCIA SOBRE LA POBLACION AFECTADA.

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 75 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de la Comunidad Valenciana aprobado por Decreto 201/98 de 15 de diciembre, la documentación de los Planes de Reforma Interior será la propia de la de un Plan Parcial, a la que debe acompañarse, entre otros documentos, un estudio sobre la incidencia del Plan en la población afectada.

En el presente caso, las modificaciones efectuadas sobre la ordenación pormenorizada de la Unidad prevista en el Plan General de Ordenación Urbana de Ribarroja, no producen consecuencia social y/o económica alguna de carácter desfavorable para la población de la zona, toda vez, que lo único que se efectúa es la mejora de una ordenación de forma simultánea a la ejecución

de un Programa de Actuación Integrada que permitirá obtener las dotaciones públicas previstas en el planeamiento, dotaciones que como hemos visto anteriormente, se mantienen y mejoran en beneficio de la colectividad, quedando garantizada la defensa de los intereses de la población de la zona, ya que permite colmar la trama urbana de dicho ámbito, materializando el aprovechamiento privativo y obteniendo las dotaciones públicas que resultan correlativas a aquél.

G.- SITUACION DE FUERA DE ORDENACION.

No existiendo en el ámbito del presente Plan de Reforma Interior construcción alguna, no es posible señalar edificación o edificaciones que puedan considerarse amparadas en dicha categoría, careciendo de sentido establecer una regulación transitoria de aplicación a las que no merezcan dicha calificación expresa dada la ausencia total de aquéllas.

En Valencia, a 22 de noviembre de 2004

Los arquitectos,

Marcos-Vte. Conesa Guillén

Susana Franch Ferrandis

Miguel-Ángel Martí González



Diligencia para hacer constar que el presente documento se corresponde con el aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de fecha 2 de noviembre de 2004. En Ribarroja del Turia, a 8 de mayo de 2006. LA SECRETARIA





B) PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

A.- DETERMINACIONES PROPIAS DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PREVISTAS EN EL PLAN GENERAL DE RIBARROJA QUE RESULTAN MODIFICADAS POR EL PRESENTE PLAN DE REFORMA INTERIOR.

Las determinaciones que el Plan General de Ribarroja establece para la Unidad de Ejecución Els Pous 1, que resultan modificadas por el presente Plan de Reforma Interior de Mejora, (todas ellas propias de la ordenación pormenorizada), son las siguientes:

1ª.- El art 36 del citado Plan General de Ordenación Urbana queda redactado como sigue

“Art 36. CONDICIONES DE VOLUMEN Y USO SEGÚN LAS DISTINTAS ZONAS.

ZONA	Parcela mínima	Coef. Edif. Neta (m2/m2)	Separación a lindes	
			Frontales	Laterales
Monte Alcedo	500	0,40	4	3
Parque Monte Alcedo	600	0,33	5	4
Entre Naranjos	500	0,33	5	3
Santa Rosa	500	0,33	5	3
El Clot	500	0,40	5	3
Pou D'Escoto	650	0,30	5	3
Valencia La Vella	500	0,40	4	3
Els Pous	450	0,40	4	3
Llobatera	650	0,30	5	3

En la U.ER. PARQ 3 los lindes frontales podrán reducirse a 4 mts y los laterales a 3 mts.

En la U.E. POUS 6, además de los usos autorizados, podrán también autorizarse los relacionados con el aparcamiento y establecimiento de caravanas y autocaravanas.”

2º.- Así mismo, se modifica la Ficha de características de la Unidad de Ejecución Els Pous 1, quedando con el siguiente contenido

APROBADO EN SESIÓN
 - 2 FEB. 2006
 DE LA COMISION TERRITORIAL
 DE URBANISMO

Denominación	Sup. Total (m ²)	E. LIBRES (EL)			CENTROCENTES (EC)			PAR DEPORTIVO (PD)		
		Públ	Priv	Total	Públ	Priv	Total	Públ	Priv	Total
U.E. POUS 1	54.402,23	14.035,13		14.035,13						
EQUIP SOCIAL (ES)		EQUIP COMERC. (COM)			OTROS			Viales		Sup. Parcelas
Públ	Priv	Total	Públ	Priv	Total	Públ	Priv	Total		
	1.733	1.733				993		993	10.569,00	27.072,00

3º.- Finalmente se modifica el Plano de Ordenación B.016-Q21 "Règim urbanístic" (Els Pous) previsto en el vigente Plan General de Ordenación Urbana, en lo relativo a la Unidad de Ejecución Els Pous 1, a la que resulta de aplicación la ordenación pormenorizada que se contiene en el plano adjunto nº ORD-4, Ordenación Pormenorizada.

El resto de determinaciones previstas en el Plan General para dichos terrenos, propias de la ordenación pormenorizada, resultan inalteradas tras la aprobación del presente Plan de Reforma.

B.- DETERMINACIONES PROPIAS DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL PREVISTAS EN EL PLAN GENERAL DE RIBARROJA QUE RESULTAN MODIFICADAS POR EL PRESENTE PLAN DE REFORMA INTERIOR.

El presente Plan de Reforma Interior no altera determinación alguna de carácter estructural prevista en el Plan General de Ordenación Urbana de Ribarroja, limitándose su alcance modificativo a las determinaciones de la ordenación pormenorizada señaladas anteriormente, de acuerdo con lo señalado en el art 82.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de la Comunidad Valenciana aprobado por Decreto 201/98 de 15 de diciembre.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA
 VISADO
 A LOS EFECTOS ESTADÍSTICOS

En Valencia, a 22 de noviembre de 2004

Los arquitectos,

Marcos-Vte. Conesa Guillén Susana Franch Ferrandis Miguel-Ángel Martí González

Diligencia para hacer constar que el presente documento se corresponde con el aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de fecha 2 de noviembre de 2004. En Ribarroja del Turia, a 8 de mayo de 2006. LA SECRETARIA

Marcos-Vte. Conesa Guillén, Susana Franch Ferrandis y Mig
 C/ Norte 26, 4. 46008- Valencia Tel-fax: 96 323 01 49
 Gran Vía Germanías 16, 18. 46006 - Valencia. Tel-fax: 96 341 80 80



C) HOMOLOGACIÓN

DOCUMENTO DE HOMOLOGACION A LA LEY 6/94 DE 15 DE
NOVIEMBRE, REGULADORA DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA
DEL SECTOR ELS POUS 1 DE RIBARROJA

1.- ANTECEDENTES.

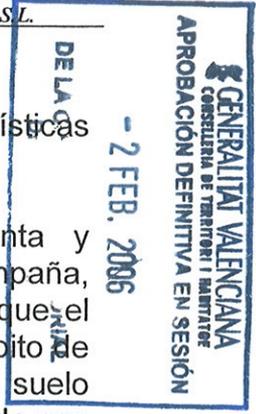
El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Ribarroja, fue definitivamente aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia el 23 de octubre de 1996, y rectificado posteriormente en fecha 13 de marzo de 1997; dicho planeamiento general, asigna a los terrenos objeto de este Plan de Reforma Interior la clasificación de suelo urbano, incluyéndolo en la Unidad de Ejecución denominada "Els Pous 1", y estableciendo la sujeción de los mismos a las condiciones urbanísticas previstas para la zona "Residencial extensivo. Segunda residencia"

Las determinaciones urbanísticas previstas en el Plan General de Ordenación Urbana de Ribarroja para la citada Unidad de Ejecución, se contienen en la memoria informativa del Plan de Reforma Interior del sector objeto de homologación, a la que nos remitimos. Dicho planteamiento, adoptaba una serie de criterios y previsiones que, por diferentes razones, no se han cumplido, lo cual constituye las razones de instar la presente homologación sectorial.

2.- DESCRIPCION DE LA HOMOLOGACION DEL PLANEAMIENTO QUE SE PROPONE.

El objeto de la presente homologación es, como así indica la Instrucción de planeamiento 1/96 de 23 de enero, de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, sobre homologación de planes de urbanismo a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, la elaboración de un documento de planeamiento (complementario del Plan de Reforma Interior que se acompaña para su tramitación) dirigido a expresar y establecer las determinaciones que integran la ordenación estructural, definiendo especialmente, las reservas de suelo que integran la red primaria de dotaciones públicas.

De acuerdo con su alcance y contenido, podemos señalar que la presente homologación puede calificarse como una homologación sectorial (el ámbito de la mismo abarca un sector de planeamiento y no todo el del municipio en conjunto) y modificativa (se aprovecha el trámite de la homologación para introducir cambios y modificaciones en el planeamiento



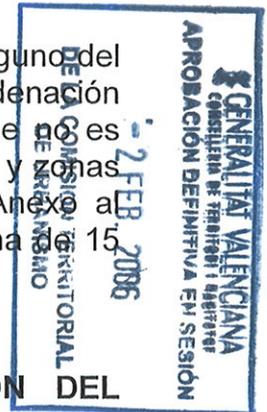
vigente, alterándose aspectos o criterios en las determinaciones urbanísticas (así como en las ya vigentes).

Por su parte, la presente homologación se tramita conjunta y simultáneamente con el Plan de Reforma Interior de Mejora que se acompaña, y cuyo objetivo fundamental es mejorar la ordenación pormenorizada que el plan general de Ribarroja establecía para los terrenos incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución "Els Pous 1", al objeto de poder ser puesto el suelo resultante del proceso urbanizador, al servicio de la población, de acuerdo con unas características de edificabilidad y usos adecuados, armonizando los intereses públicos y privados afectados por dicha ordenación.

Para lograr dicho objetivo, se han adoptado una serie de determinaciones que modifican el planeamiento anterior, entre las cuales, y a nivel indicativo cabe señalar las siguientes:

- La superficie de la Unidad se fija en 54.402,23 m² tras el levantamiento topográfico efectuado de la misma.
- La mejora la funcionalidad y calidad de los espacios libres públicos previstos en el Plan General, al aumentarse el número total de dicha superficie (pasa de un total de 14.008,00 m² a 14.035,13 m² en la nueva ordenación), y localizarse de forma más adecuada, eliminando superficies inferiores a 1.000 m² y aquellas que no cumplían con la condición de permitir inscribir en todo su perímetro un círculo de 25 metros de diámetro. El resultado es la configuración de dos únicos espacios libres públicos, prácticamente en la misma zona en los que estaban previstos anteriormente, pero de mejor localización, lo que mejora su utilización pública.
- Integración de los equipamientos de titularidad privada previstos en el Plan general en una sola parcela, de la misma superficie total que las dos anteriores pero con mejor diseño y situación.
- Ligerio ajuste de la red viaria a las condiciones físicas de la Unidad, así como al trazado y alineaciones impuestas en el Plan General. Las rasantes previstas se ajustan igualmente a la topografía existente. El criterio a seguir es de intentar mantener las pendientes lo más suaves posibles.
- Establecimiento de la parcela mínima en 450 m², que permite una mejor parcelación del suelo con aprovechamiento privativo residencial, al objeto de posibilitar la construcción de un conjunto de viviendas todas ellas unifamiliares aisladas, de condiciones bioclimáticas y ecológicas.

Conviene resaltar finalmente, que no se produce incremento alguno del número de habitantes que es susceptible de alojar la nueva ordenación urbanística propuesta con respecto a la situación anterior, por lo que no es necesaria la reserva adicional de terrenos a destinar a espacios libres y zonas verdes de la red primaria o estructural, prevista en el art 17 del Anexo a Reglamento de Planeamiento Urbanístico de la Comunidad Valenciana de 15 de diciembre de 1998.



3.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACION DEL PLANEAMIENTO.

El sector objeto de homologación, planeamiento de mejora y programación, es la Unidad de Ejecución "Els Pous 1", ámbito natural para colmar la trama urbana de la zona residencial conocida como Els Pous, por lo cual resulta patente la conveniencia de mejorar la ordenación pormenorizada prevista para aquella en el Plan general , al objeto de permitir dotar a dicho ámbito de los parámetros urbanísticos más aconsejables para desarrollar en dicha zona una Actuación Integrada que convierta a los actuales terrenos en solares edificables.

El desarrollo urbanístico de la zona se efectúa mediante la ejecución de las obras de urbanización necesarias para poder implantar en los solares resultantes un número adecuado de viviendas unifamiliares (todas ellas aisladas), que permitan el crecimiento lógico y sostenible del municipio. Así mismo, y como reflejo de las nuevas técnicas constructivas, se prevé el desarrollo en la zona (de forma simultánea a su urbanización) , de un proyecto de ejecución de algo más de medio centenar de viviendas de características bioclimáticas y ecológicas, dada la adquisición de la práctica totalidad del suelo por el promotor de la presente Actuación.

Por otra parte, la ordenación y programación proyectadas sobre dichos terrenos, permite no sólo la creación de solares edificables, sino también la obtención de suelos dotacionales públicos a favor del Ayuntamiento de Ribarroja.

La ordenación y programación de dichos terrenos se efectúa combinando los intereses públicos y privados que resultan afectados, y garantizando la participación de la colectividad en las plusvalías que genera la actividad urbanizatoria.

Para ello es necesario modificar ligeramente la ordenación urbanística de dicha zona, dado que como hemos visto, los parámetros y previsiones del Plan General de Ordenación Urbana de Ribarroja para aquella, no son los más adecuados para el desarrollo pretendido de la misma, ni para la obtención de unas áreas dotacionales eficaces y funcionales.

Así pues, la modificación del planeamiento efectuada con el Plan de Reforma Interior que se acompaña, mejorando la ordenación pormenorizada de los terrenos afectados, no sólo resulta conveniente sino necesaria para asegurar un desarrollo adecuado de la zona.

4.- JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD DE HOMOLOGACION DEL PLANEAMIENTO.

La necesidad de modificar el planeamiento de rango superior vigente en la actualidad por los motivos anteriormente expuestos, lleva consigo la obligatoriedad de promover la homologación del citado Plan de Reforma Interior a la Ley 6/94 de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística, en el ámbito del sector objeto del mismo, de conformidad con lo dispuesto en el párrafo 3 de la Disposición Transitoria Primera de dicha ley:

"La aprobación de Planes Parciales, Especiales o de Reforma Interior que modifiquen determinaciones de los planes generales vigentes a la entrada en vigor de esta Ley, requiere la homologación del sector correspondiente, que podrá efectuarse directamente al aprobar dichos instrumentos, siempre que éstos contengan los documentos específicos y las determinaciones necesarias con ese fin."

A tal efecto, y siguiendo para ello las recomendaciones de la Instrucción 1/96 de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, el contenido del documento de homologación habrá de referirse a los siguientes extremos:

1.- Delimitación del sector o sectores con arreglo a los criterios del art 20 de la Ley 6/94 de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística.

2.- Diferenciación de las determinaciones propias de la Ordenación estructural de aquéllas otras propias de la Ordenación pormenorizada.

3.- Secuencia lógica del desarrollo territorial, identificando los elementos de incorporación de la nueva urbanización al resto del territorio.

5.- DETERMINACIONES BASICAS DE LA HOMOLOGACION.

5.1. IDENTIFICACION DEL AMBITO HOMOLOGADO.

La homologación propuesta comprende los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución "Els Pous 1" delimitada en el Plan General de Ordenación Urbana de Ribarroja, y que mantiene el presente Plan de Reforma Interior.

Estos terrenos se clasifican en el citado Plan General de Ordenación Urbana como suelo urbano de calificación residencial,

En la delimitación de la Unidad de Ejecución se han respetado las normas establecidas a tal efecto en el art 115 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico:

- 1.- Ser susceptible de Actuación Integrada técnicamente autónoma.
- 2.- No excluir de su perímetro restos de parcela, privada o pública, que queden inedificables, ni fragmentos de vial o zona verde de forma que dificulten la urbanización completa de cada dotación o de cada fase de ella susceptible de ejecución autónoma.
- 3.- Incluir en la Unidad todas las superficies de terreno dotacional precisas para ejecutar la Actuación, y necesariamente, las parcelas edificables, que como consecuencia de ella, se transformen en solares.
- 4.- Diversificación de las responsabilidades urbanizadoras.
- 5.- Asegurar la previa o simultánea urbanización de las dotaciones respecto al ritmo de la edificación.

5.2. DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y DE OCUPACION DEL TERRITORIO (arts 6 y 7 del R.P.U.)

De conformidad con lo establecido en la citada Instrucción de Planeamiento, las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana consisten en la exposición de los objetivos primordiales que se pretenden alcanzar con la ordenación urbanística, en manifestar las líneas maestras de lo que se pretende conseguir con la ordenación, y a su vez, en la exposición de los objetivos a considerar en los instrumentos de desarrollo.

El objetivo perseguido con el Plan de Reforma Interior cuya homologación se solicita, no es otro, que el de mejorar la gestión del planeamiento general en un zona de suelo urbano en la que no ha sido posible la ejecución de la obra urbanizadora, manteniéndose los terrenos incluidos en dicha zona en un estado de abandono generalizado y no alcanzando su legítima condición de solar.



5.3. CLASIFICACION DEL SUELO

La totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito del Plan de Reforma Interior cuya homologación se solicita, tienen la consideración de suelo urbano, no alterándose dicha clasificación establecida en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Ribarroja.

Así mismo, y a tenor de lo dispuesto en los arts 8 y 9 de la Ley 6/94 de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística, y 11 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de la Comunidad Valenciana, el Plan prevé la ejecución del mismo mediante una única Actuación Integrada, dada la producción de más de un solar edificable y la necesidad de asegurar una coherencia, calidad y homogeneidad en las correspondientes obras de urbanización.



5.4. ESTABLECIMIENTO DE ÁREAS DE REPARTO Y DETERMINACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS TIPO CORRESPONDIENTES (ART 19 DEL R.P.U.)

De acuerdo con el art 60 de la Ley 6/94 de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística el **Aprovechamiento tipo** es la edificabilidad unitaria que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma Área de Reparto, a fin de que a sus propietarios les corresponda -en régimen de igualdad- a un aprovechamiento subjetivo idéntico o similar, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el Plan permita construir en sus fincas.

El art 64 de la misma ley establece que el planeamiento general fijará, mediante coeficientes unitarios de edificabilidad, el aprovechamiento tipo correspondiente a cada área de reparto que explícitamente delimite. Para calcular el aprovechamiento tipo se dividirá el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino.

Por su parte, el art 106 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de la Comunidad Valenciana señala que la delimitación de las Áreas de reparto se adecuará a criterios objetivos que permitan configurar unidades urbanas determinadas por límites administrativos, funcionales, geográficos, urbanísticos o incluso, derivados de la propia clasificación, calificación o sectorización establecida por el Plan; el art 109 del citado reglamento señala que las Unidades de Ejecución delimitadas por los Planes de Reforma Interior conformarán cada una de ellas, su respectiva Área de Reparto.

Así pues, **el Area de reparto coincide con el ámbito de la Unidad de Ejecución delimitada en el Plan de Reforma Interior que se acompaña,**

debiéndose proceder al cálculo del Aprovechamiento tipo de la misma de acuerdo con lo establecido en el art 111.3.c. del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de la Comunidad Valenciana de 15 de diciembre de 1998 ; de acuerdo con éste, el aprovechamiento tipo de la Unidad de Ejecución delimitada con el Plan de Reforma Interior que se acompaña, coincide con la edificabilidad media de ésta, obteniéndose con el resultado de una división: el numerador está constituido por el aprovechamiento objetivo de la Unidad, mientras que el denominador está constituido por la superficie total de la ésta, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino.

El resultado es un **Aprovechamiento tipo** de **0,2118 m²t/m²s**

Dado que la ordenación urbanística no prevé, dentro del área de reparto, usos tipológicamente diferenciados que puedan dar lugar, por unidad de edificación, a rendimientos económicos muy diferentes, en el cálculo del aprovechamiento tipo no se ponderan coeficientes correctores de la edificabilidad, por lo que se considera como coeficiente único la unidad.

5.5. DELIMITACIÓN DE LA RED PRIMARIA O ESTRUCTURAL DE DOTACIONES O INFRAESTRUCTURAS PÚBLICAS.

Constituyen el conjunto de dotaciones e infraestructuras públicas que conforman la red unitaria o primaria, cuya posición territorial es prioritaria respecto a la ordenación pormenorizada. Las restantes dotaciones e infraestructuras se integran en la red secundaria.

En el presente caso no se halla dentro de la Unidad de Ejecución delimitada ningún elemento propio de la red primaria o estructural, fuera de la determinación del área de reparto y aprovechamiento tipo antes señalados.

El resto de determinaciones previstas en el Plan de Reforma Interior se consideran propias de la ordenación pormenorizada, siendo necesario únicamente modificar aquellas normas urbanísticas previstas en la memoria justificativa del Plan de Reforma Interior, si bien todas ellas tienen la condición o naturaleza propia de la ordenación pormenorizada.

5.6. SECUENCIA LÓGICA DE DESARROLLO.

La ordenación pormenorizada establecida en el Plan de Reforma Interior y en el propio Plan General de Ordenación Urbana de Ribarroja, origina 6 áreas edificables donde materializar el aprovechamiento lucrativo privado (5 de carácter residencial y una de carácter dotacional privado), distinguiendo las

GENERALITAT VALENCIANA
Conselleria de Urbanisme i Habitatge
APROBACIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR EN SESIÓN

- 2 FEB. 2006

mismas de las áreas dotacionales públicas. A su vez cada área edificable puede desarrollarse mediante el correspondiente Estudio de detalle en los casos expresamente previstos en el referido Plan de Reforma Interior.

De conformidad con el art 17.4 de la Ley 6/94 de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística el planeamiento determinará la secuencia lógica para su desarrollo territorial mediante el establecimiento pormenorizado de las condiciones objetivas que han de cumplirse para que sea posible la incorporación de cada tramo de urbanización al contexto global del territorio, definiendo así un orden básico de prioridades para la ejecución de las actuaciones integradas previstas, y regulando las condiciones que éstas han de satisfacer para que sea posible la programación.



La Unidad de Ejecución "Els Pous 1" se desarrollará a través de una **única Actuación Integrada**, en correspondencia con la única Unidad de Ejecución delimitada.

El desarrollo de dicho sector no requiere la ejecución de infraestructuras exteriores al sector, sin perjuicio de la necesidad de contemplar las medidas necesarias para conectar la Actuación a las redes de servicios e infraestructuras existentes.

La programación de los terrenos deberá ajustarse a las siguientes reglas para asegurar la secuencia lógica del desarrollo territorial y de integración de la nueva urbanización en el resto del territorio:

- La Actuación Integrada asegurará, en todo caso, la obtención del suelo dotacional público calificado en el planeamiento como red viaria (RV+AV), y Espacios Libres públicos (E.L.).
- La programación asegurará así mismo la conexión del nuevo viario con el resto de calles del suelo urbano que rodean la Unidad.
- No se estima necesaria la previa ejecución de obra pública municipal o supramunicipal alguna, para poder desarrollar el territorio ordenado.



En Valencia, a 22 de noviembre de 2004

Los arquitectos,

Marcos-Vte. Conesa Guillén Susana Franch Ferrandis

Miguel-Ángel Martí González



Diligencia para hacer constar que el presente documento se corresponde con el aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de fecha 2 de noviembre de 2004. En Ribarroja del Turia, a 8 de mayo de 2006. LA SECRETARIA

