

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento junto con sus planos corresponde a la **Modificación Puntual nº 8 del PGOU**, de Ribarroja del Turia, Valencia, consistente en modificación de cuatro de sus puntos, relativos a Clot 2, Vella 3, Vella 1 y Travesía Azorín y ha sido sometido a la correspondiente exposición pública y presentado al Pleno de la Corporación, acordando su aprobación provisional en fecha 7 de octubre de 2002.

Lo que se hace constar mediante la presente, en Ribarroja del Turia, a 10 de octubre de 2002.

LA SECRETARIA



# **MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 8**

**DEL**

**PLAN GENERAL**

**11 OCT 2002**

**DE ORDENACIÓN URBANA**

---

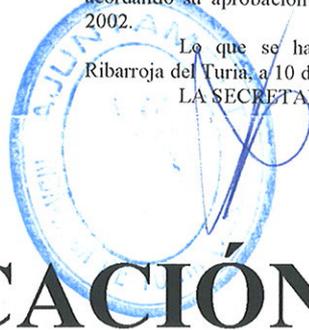
**AYUNTAMIENTO DE RIBA-ROJA DE TURIA**

**JULIO 2002**

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento junto con sus planos corresponde a la **Modificación Puntual nº 8 del PGOU**, de Ribarroja del Turia, Valencia, consistente en modificación de cuatro de sus puntos, relativos a Clot 2, Vella 3, Vella 1 y Travesía Azorin y ha sido sometido a la correspondiente exposición pública y presentado al Pleno de la Corporación, acordando su aprobación provisional en fecha 7 de octubre de 2002.

Lo que se hace constar mediante la presente, en Ribarroja del Turia, a 10 de octubre de 2002.

LA SECRETARIA



# MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 8

11 OCT 2002

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

# 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.

Con posterioridad se han aprobado distintas Modificaciones puntuales, con objeto de adaptarlo a la solución de distintos problemas urbanísticos detectados, o a subsanar errores materiales del documento.

## 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 la inoperancia de las previsiones de gestión del Plan para solucionar algunos de los problemas urbanísticos, especialmente en la gestión de algunas unidades de ejecución de las previstas en el Plan. Los aspectos puntuales que se considera conveniente modificar y que constituyen el objeto del presente documento son:

1. Modificación del perímetro de la Unidad de Ejecución Clot 2, excluyendo de su ámbito determinadas parcelas incluidas por error, en contra de los criterios que sirvieron de base a su delimitación.
2. Apertura de un nuevo vial en la U.E. número 3 de Valencia la Vella, para adaptarse mejor a la situación preexistente y mejorar la ordenación de alineación y rasantes .
3. Redelimitación de una nueva Unidad de ejecución en Valencia la Vella, discontinua, cuyo ámbito territorial sean las industrias preexistentes que dificultan la gestión de la actual Vella 1
4. Modificación del nuevo vial propuesto en travesía calle Azorín, por inviabilidad de su ejecución, retornando al trazado anteriormente en vigor en las Normas Subsidiarias.

11 OCT 2002

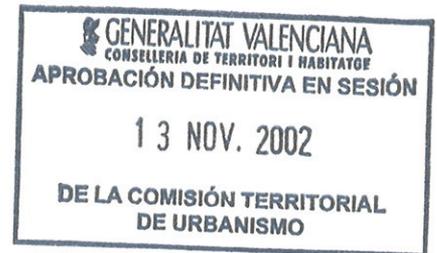
DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento junto con sus planos corresponde a la **Modificación Puntual nº 8 del PGOU**, de Ribarroja del Turia, Valencia, consistente en modificación de cuatro de sus puntos, relativos a Clot 2, Vella 3, Vella 1 y Travesía Azorín y ha sido sometido a la correspondiente exposición pública y presentado al Pleno de la Corporación, acordando su aprobación provisional en fecha 7 de octubre de 2002.

Lo que se hace constar mediante la presente, en Ribarroja del Turia, a 10 de octubre de 2002.

LA SECRETARIA

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. Modificación del perímetro de la Unidad de Ejecución Clot 2, excluyendo de su ámbito determinadas parcelas incluidas por error, en contra de los criterios que sirvieron de base a su delimitación**

La citada Unidad de Ejecución se sitúa en el suelo urbano residencial extensivo de Clot de Navarrete, casi en el límite de los términos municipales de Riba-roja y La Eliana.

Este Suelo proviene de una planificación con ordenación pormenorizada del año 1978, que ha llevado en la actualidad a que esté construido casi en su totalidad. Por motivos de los que no se tiene constancia, en su día no se materializaron las cesiones de suelo obligatorias y gratuitas de las zonas verdes por parte del antiguo promotor. En el momento de la redacción del Plan General, la solución propuesta por el mismo fue la delimitación de dos unidades de ejecución en suelo urbano, cuyo ámbito era las citadas zonas verdes junto a las parcelas del antiguo promotor pendientes de construcción y que a su vez estaban pendientes de urbanizar. Esto obliga al propietario en el momento de la aprobación del Programa previo a su urbanización y edificación, a efectuar las cesiones gratuitas que no efectuó en su día. El resto del suelo urbano, propuesto por el Plan como sujeto a actuación aislada, ha sido urbanizado por este sistema, así como por antiguos expedientes de contribuciones especiales.

El problema surge cuando, por error, se incluyen en la Unidad Clot 2 parcelas que además de estar parcialmente urbanizados, son de propietarios que las adquirieron como solar sujeto a actuación aislada previamente a la aprobación del Plan General, y que ahora se encuentran ante la imposibilidad de construir, y sometidos a que el propietario mayoritario decida o no gestionar la unidad, y con una cargas de cesión de suelo que son de algún modo injustificables.

Una vez planteado el problema ante la corporación, la Modificación propuesta consiste en la redelimitación de la Unidad Clot 2, excluyendo determinadas parcelas que se pueden apreciar en los planos.

La nueva Unidad de Ejecución Clot 2 tiene una superficie total de 13.183 m<sup>2</sup>., de los que 2.709 m<sup>2</sup>. son parcelas edificables, 4.669 m<sup>2</sup> son zona verde y el resto está destinado a viales. La edificabilidad neta sobre parcela es de 0.40 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup> y el aprovechamiento tipo o medio de la Unidad de 0,082 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>

Esta modificación no supone variación de la superficie total de las parcelas de suelo urbano, ni del aprovechamiento total, si bien se disminuye el aprovechamiento tipo o medio de la unidad.

La Modificación se recoge en el plano correspondiente de este documento.

11 OCT 2002

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento junto con sus planos corresponde a la **Modificación Puntual nº 8 del PGOU**, de Ribarroja del Turia, Valencia, consistente en modificación de cuatro de sus puntos, relativos a Clot 2, Vella 3, Vella 1 y Travesía Azorín y ha sido sometido a la correspondiente exposición pública y presentado al Pleno de la Corporación, acordando su aprobación provisional en fecha 7 de octubre de 2002.

Lo que se hace constar mediante la presente, en Ribarroja del Turia, a 10 de octubre de 2002.

LA SECRETARIA

MODIFICACIÓN PUNTUAL NUM 8 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

AYUNTAMIENTO DE RIBA-ROJA DE TURIA

## 2. Apertura de un nuevo vial en la U.E. número 3 de Valencia la Vella, para adaptarse mejor a la situación preexistente y mejorar la ordenación de alineación y rasantes .

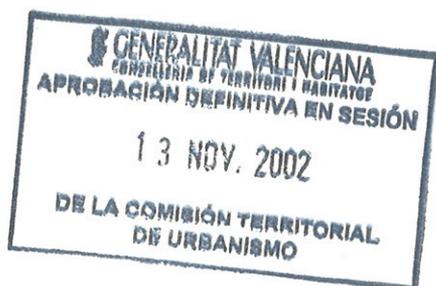
Se ha detectado por parte de los propietarios de una manzana determinada en el Suelo Urbano de Valencia la Vella, unidad de ejecución 3, que la calle de nuevo trazado planteada por el Plan General en sustitución de la entrada tradicional ya consolidada no permite el acceso adecuado a sus parcelas por estar a cota inferior entre dos y tres metros. Verificado este extremo, la solución propuesta en esta Modificación consiste en la apertura de un vial por la traza del antiguo camino, que permite mantener los accesos existentes. Por motivos de seguridad vial en las intersecciones, se le da un ancho inferior (seis metros) y su accesibilidad quedará restringida a los usuarios.

No se considera conveniente eliminar o modificar los viales ya proyectados, puesto que se inducirían modificaciones en las condiciones de parcelas de otras unidades de ejecución.

La Modificación se recoge gráficamente en el plano correspondiente de este documento.

La superficie de las parcelas edificables pasa de 9.324 m<sup>2</sup> a 8.797 m<sup>2</sup>, incrementando la superficie de viales en 527 m<sup>2</sup>. Supone una disminución de 210 m<sup>2</sup> de techo construido.

El aprovechamiento tipo de la unidad Vella 3 pasaría de 0,2944 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a ser de 0,2926 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.



11 OCT 2002

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento junto con sus planos corresponde a la **Modificación Puntual nº 8 del PGOU**, de Ribarroja del Turia, Valencia, consistente en modificación de cuatro de sus puntos, relativos a Clot 2, Vella 3, Vella 1 y Travesía Azorin y ha sido sometido a la correspondiente exposición pública y presentado al Pleno de la Corporación, acordando su aprobación provisional en fecha 7 de octubre de 2002.

Lo que se hace constar mediante la presente, en Ribarroja del Turia, a 10 de octubre de 2002.

LA SECRETARIA





### 3. Redelimitación de una nueva Unidad de ejecución en Valencia la Vella, discontinua, cuyo ámbito territorial sean las industrias preexistentes que dificultan la gestión de la actual Vella 1

En la actualidad el Ayuntamiento está gestionando directamente las unidades de ejecución de Valencia la Vella con situaciones de consolidación previa, por entender improbable que algún urbanizador promueva su gestión. En el caso de Vella 1, se han planteado problemas durante el proceso por existir desde hace muchos años, en su ámbito, dos empresas que están en funcionamiento con sus correspondientes licencias, por lo que al existir una incompatibilidad de uso según el plan general, en el proceso de gestión deberían ser erradicadas, asumiendo los particulares que tienen sus viviendas en la unidad los costos y las indemnizaciones correspondientes a dicha erradicación.

Al no ser legalmente posible compatibilizar el uso eliminando su condición de fuera de ordenación, la solución que se plantea es redelimitar el ámbito de la Unidad de modo que las industrias integren una nueva Unidad de ejecución discontinua, la 1-B, con lo que asumirían sus propio proceso de gestión y de urbanización en el ámbito de esta unidad.

Las superficies correspondientes a esta nueva unidad Vella 1-B son:

Superficie total 22.971 m<sup>2</sup>

Superficie de parcelas edificables: 20.337 m<sup>2</sup>. Edificabilidad neta 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Las superficies correspondientes a la nueva unidad Vella 1-A son:

Superficie total 100.426 m<sup>2</sup>

Superficie de parcelas edificables: 74.566 m<sup>2</sup>. Edificabilidad neta 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Los aprovechamientos tipo o medios de las nuevas unidades serían:

Unidad Vella 1-A: 0,2970 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Unidad Vella 1-B: 0,3541 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Siendo el anterior aprovechamiento en la totalidad de Vella 1 de: 0,3143 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Como se observa se ha procedido a redelimitar las nuevas unidades por el eje de los viales, de modo que ha resultado una mínima diferencia entre la nueva 1-A y la antigua Vella 1, dentro del cumplimiento de los objetivos planteados.

La Modificación se recoge gráficamente en el plano correspondiente de este documento.

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento junto con sus planos corresponde a la **Modificación Puntual nº 8 del PGOU**, de Ribarroja del Turia, Valencia, consistente en modificación de cuatro de sus puntos, relativos a Clot 2, Vella 3, Vella 1 y Travesía Azorín y ha sido sometido a la correspondiente exposición pública y presentado al Pleno de la Corporación, acordando su aprobación provisional en fecha 7 de octubre de 2002.

Lo que se hace constar mediante la presente, en Ribarroja del Turia, a 10 de octubre de 2002.

LA SECRETARIA



La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia  
en sesión celebrada el 20/12/04 acuerda caducar  
el punto cuatro de la Modificación Nº 8 de Riba-  
roja de Túrria.



**4. Modificación del nuevo vial propuesto en travesía calle Azorín, por inviabilidad de su ejecución, retornando al trazado anteriormente en vigor en las Normas Subsidiarias.**

El Plan General modificó la ordenación de borde de casco urbano en la mayoría del perímetro del mismo. Concretamente en el caso de la travesía de la calle Azorín, ya edificada en parte de la manzana desde principio de los años ochenta, según la ordenación anterior de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, se pone límite al casco urbano creando una calle por el interior de la antigua manzana, sin correspondencia con alineación alguna, y desclasificando gran parte de dicha manzana.

Se reciben posteriormente reclamaciones de los propietarios del suelo desclasificado, en el sentido que se les ha infringido un grave perjuicio, sin que se haya solucionado de forma racional el problema de la ordenación del perímetro urbano, puesto que se plantean unos viales con unas pendientes transversales del veinticinco por ciento, y por lo tanto, de muy difícil y costosa ejecución, viales que por otra parte no tienen continuidad alguna con ningún otro preexistente o propuesto.

La solución que se propone en esta modificación es restituir la traza del vial perimetral de borde del Planeamiento anterior, de modo que quede una manzana exactamente igual a la existente antes de 1.996. Con ello se consigue a la vez dar continuidad a los viales del perímetro del casco, y también satisfacer las demandas de los vecinos sin anular expectativas anteriormente existentes ni crear otras nuevas.

La nueva ordenación supone un incremento de 2.485 m<sup>2</sup> de parcela edificable en cuatro alturas, o sea un incremento de 9.940 m<sup>2</sup> de techo edificable, con un incremento total del perímetro del suelo urbano de 3.229 m<sup>2</sup>.

La Modificación se recoge gráficamente en el plano correspondiente de este documento.

11 OCT 2002

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento junto con sus planos corresponde a la **Modificación Puntual nº 8 del PGOU**, de Ribarroja del Turia, Valencia, consistente en modificación de cuatro de sus puntos, relativos a Clot 2, Vella 3, Vella 1 y Travesía Azorín y ha sido sometido a la correspondiente exposición pública y presentado al Pleno de la Corporación, acordando su aprobación provisional en fecha 7 de octubre de 2002.

Lo que se hace constar mediante la presente, en Ribarroja del Turia, a 10 de octubre de 2002.

LA SECRETARIA



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 954 m2. el suelo de dominio público y se incrementa la edificabilidad privada en 9.730 m2 de acuerdo con los datos de la tabla siguiente:

Nº Modificación	Incremento edificab. privada	M2c.	Incremento M2. suelo público
1	0		0
2	-210		+210
3	0		0
4	+ 9.940		+744
<b>TOTAL</b>	<b>- 9.730</b>		<b>+ 954</b>

Se dispone de suficiente remanente en la dotación de zonas verdes de red primaria en el Plan General de Ordenación para absorber el incremento máximo de 180 habitantes que pudiera suponer la presente modificación.

El presente documento se complementa con los planos que contienen las modificaciones anteriormente descritas.

Riba-roja de Turia, julio de 2002

Por la OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL,  
El Arquitecto municipal.

Francisco José Romero Fuster.

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento junto con sus planos corresponde a la **Modificación Puntual nº 8 del PGOU**, de Ribarroja del Turia, Valencia, consistente en modificación de cuatro de sus puntos, relativos a Clot 2, Vella 3, Vella 1 y Travesía Azorín y ha sido sometido a la correspondiente exposición pública y presentado al Pleno de la Corporación, acordando su aprobación provisional en fecha 7 de octubre de 2002.

Lo que se hace constar mediante la presente, en Ribarroja del Turia, a 10 de octubre de 2002.

LA SECRETARIA

MODIFICACIÓN PUNTUAL NUM 8 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
AYUNTAMIENTO DE RIBA-ROJA DE TURIA