

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 16 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 1996**.

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

2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

Se propone en esta Modificación una actuación muy concreta con objeto de corregir un error material en la delimitación de la Zona Verde del Sistema General en su límite con el Suelo Urbano a la altura de la calle Carnicería, por una parte, y de mejorar la configuración de esta Zona Verde al final de la calle Calvario, por otra.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

En la trasera de la casa de la calle Carnicería número 27 se ubica el patio de la misma, con una extensión de 124,60 m², la cual, por tener arbolado y pese a disponer de un muro de contención posterior considerable y estar a muy diferente rasante que la zona verde lindante, el redactor del Plan, basándose en el levantamiento fotogramétrico disponible, interpretó que pertenecía al espacio libre ubicado tras las edificaciones.

En la práctica, este espacio es inviable incorporarlo a la zona verde posterior puesto que deberíamos entrar en cuantiosas indemnizaciones y costosísimas obras de contención del resto de la casa para conseguir un espacio que siempre sería residual y, por su pendiente, impracticable.

Se propone, pues la regularización de este borde entre la zona verde y el suelo urbano, cambiando la calificación de este patio que pasará de Zona Verde del Sistema General a Suelo Urbano Casco Antiguo.



*Fotos 1 y 2:
Vista de la trasera de la calle Carnicería nº 27 con el muro de contención posterior que se propone como límite del Suelo Urbano.*

Al final de la calle Calvario ocurre exactamente lo contrario. Se ha calificado como Suelo Urbano Casco Antiguo una superficie de 127,70 m² que es conveniente recalificar como Zona Verde del Sistema General para poder acometer el proyecto de mejora paisajística y urbana denominada "Urbanización de la Cornisa del Río Turia fase 1".

Esta parcela ha sido ya adquirida por el Ayuntamiento para acometer de forma inminente el referido proyecto.

Se consigue de esta forma un recorrido peatonal desde la calle Calvario hasta la calle San Julián que remata el suelo urbano y que tiene un interés paisajístico indudable por las excelentes vistas que proporciona hacia la huerta de la ribera del río y toda la zona norte del término municipal, y por la continuidad que confiere a los recorridos peatonales por el casco antiguo. Y, por otra parte, se conforma una cornisa hacia el Río Túrria que remata la ciudad y mejora las vistas que de ella se tienen desde el propio río y desde cualquier acceso por el norte.



Foto 2:

Vista de la parcela urbana ubicada al final de la calle Calvario que se propone calificar como Zona Verde del Sistema General.

4. RESÚMEN DE SUPERFICIES.

La solución que se propone en esta modificación es ajustar la traza del borde urbano en su límite con la Zona Verde del Sistema General, abordando simultáneamente las dos actuaciones puntuales descritas.

Las dos actuaciones puntuales que se proponen se reflejan en la tabla siguiente. En resumen, se incrementa en 3,10 m2 el suelo de dominio público del sistema general de espacios libres y se reduce el suelo edificable en 3,10 m2 con una disminución de la edificabilidad de 9,30 m2 de techo construido.

| Punto modificación | Incremento M2. Suelo Urbano edificable. | Incremento m2 t. Edificabilidad | Incremento M2. Zona Verde Sistema General |
|---------------------------|--|--|--|
| C. Carnicería | + 124,60 | + 373,80 | -124,60 |
| C. Calvario | - 127,70 | - 383,10 | +127,70 |
| TOTAL | - 3,10 | -9,30 | + 3,10 |

5. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

Además de la presente memoria, la Modificación se recoge gráficamente en los siguientes planos:

- 1.- Estado Inicial del Planeamiento. Clasificación y Calificación. 1: 1.000.
- 2.- Estado Final del Planeamiento. Clasificación y Calificación. 1: 1.000.

6. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El Suelo afectado por la presente modificación está clasificado como suelo urbano:

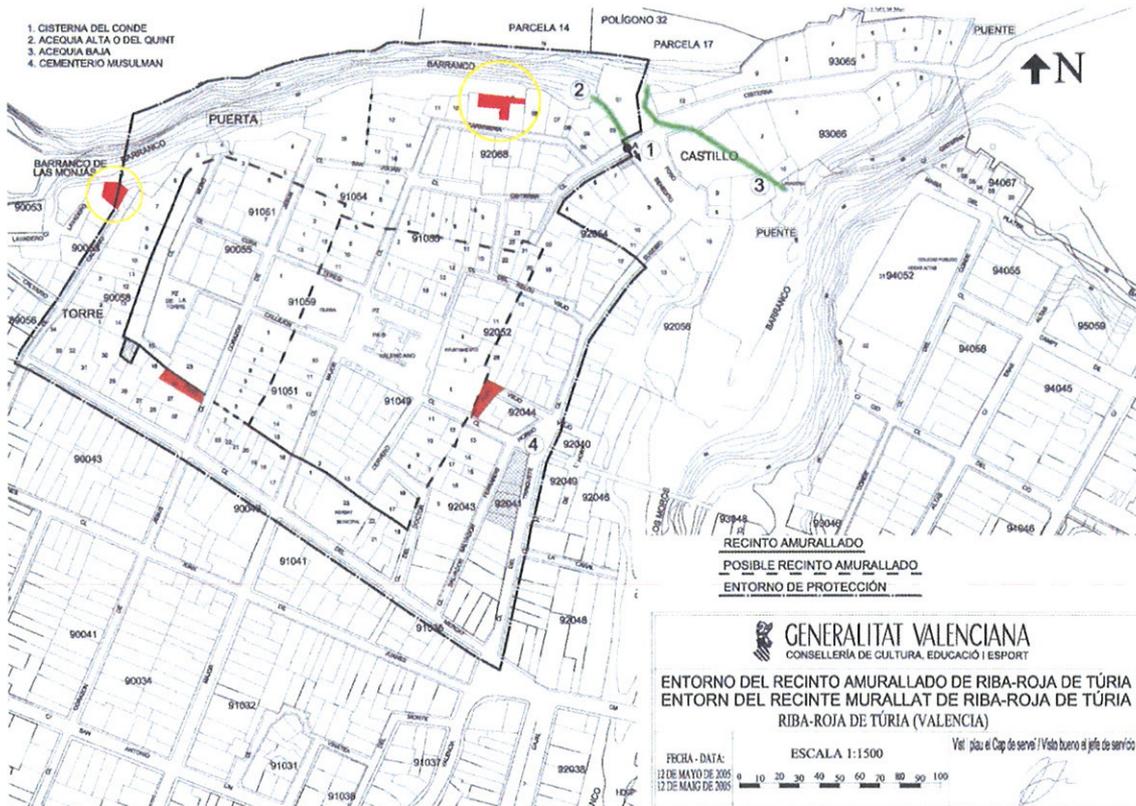
- La parcela del final de la calle Calvario por estar expresamente clasificada así por el Plan General.
- La parcela de la trasera de la C. Carnicería está clasificada como Sistema General. El vigente Plan General, aprobado cuando estaba en vigor el *REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1992, de 26 de junio, Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana*, no establecía clasificación específica para los Sistemas Generales. Ahora bien, la colindancia de esta concreta parcela con el suelo urbano y la situación fáctica de disponibilidad de todos los servicios urbanísticos desde la calle Carnicería, hacen que nos encontremos indudablemente ante un suelo urbano también.

7. CATÁLOGO DEL PLAN GENERAL

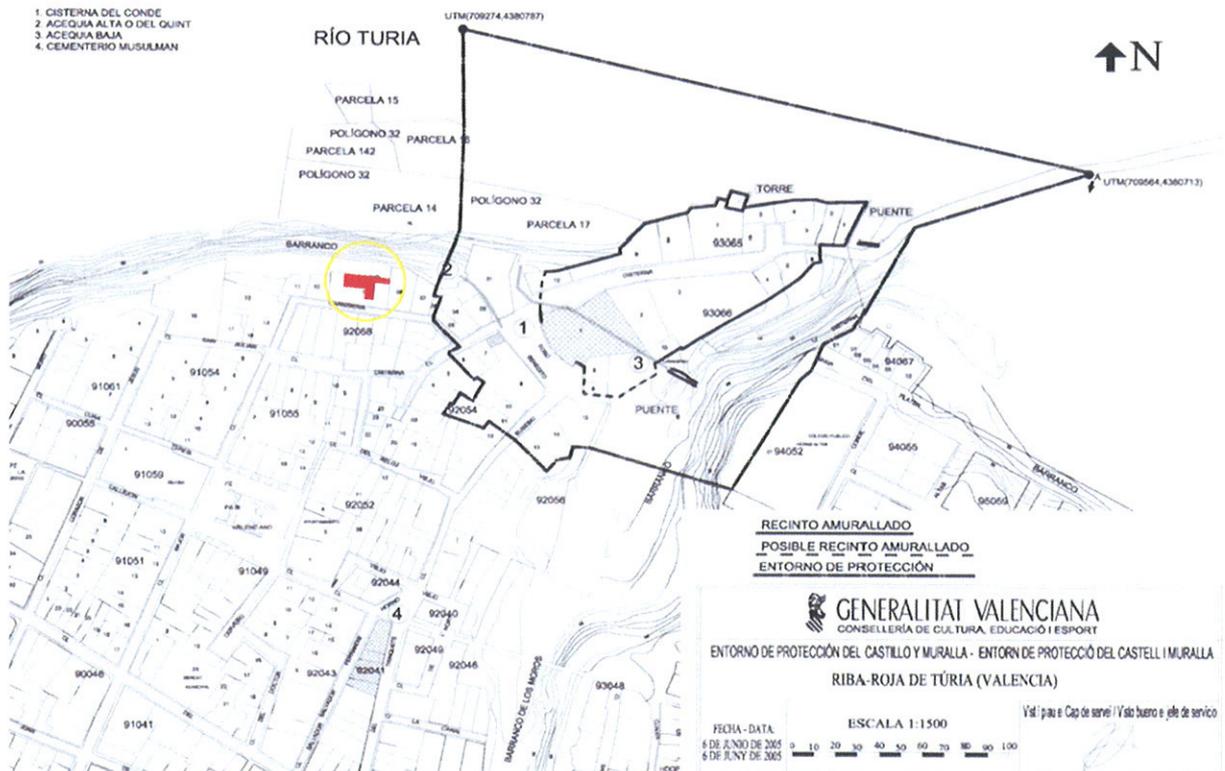
La parcela de la calle Carnicería número 27, cuyo patio posterior pasa a suelo edificable, se encuentra incluida dentro del ámbito del B.I.C. "Entorno del recinto amurallado de Ribarroja del Turia" aprobado el 12 de mayo de 2005, aunque fuera del posible recinto amurallado.

La parcela de Suelo Urbano al final de la calle Calvario que pasa a Zona Verde del Sistema General, se encuentra en el límite mismo del ámbito de este B.I.C., afectada parcialmente y ubicada, también, fuera del posible recinto amurallado.

La afección al entorno B.I.C. y a los elementos catalogados es nula, máxime cuando la modificación se limita a calificar como edificable lo que ya está edificado y como zona verde el suelo que está sin edificar.



Ambas parcelas se encuentran fuera del ámbito del B.I.C. "Entorno de protección del Castillo y Muralla", aprobado el 6 de junio de 2.005:



7. REGLAMENTO DE PAISAJE

El Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana, establece en los artículos 18 y siguientes las normas de aplicación directa para la protección, ordenación y gestión del paisaje.

La edificación del patio de la parcela de la calle Carnicería número 27 se sujeta a la regulación de su Zona de Ordenación "Casco Antiguo", artículos 2 a 12 del Título XIII del Plan General. De esta forma se garantiza que las construcciones se adaptarán al ambiente en que se sitúan. No se permiten así, actuaciones individuales que distorsionen el cromatismo, la textura y las soluciones constructivas de los edificios o del conjunto en el que se ubica.

La situación o dimensiones de los edificios o las plantaciones vegetales no rompen la armonía del paisaje urbano tradicional, ni desfiguran su visión.

Una de las motivaciones de la presente modificación puntual es la adecuación a la pendiente natural del terreno, de modo que ésta se altere en el menor grado posible y se propicie la adecuación a su topografía natural, tanto

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 16 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

AYUNTAMIENTO DE RIBA-ROJA DE TURIA

del perfil edificado como del parcelario, de la red de caminos y de las infraestructuras lineales.

Así se convierte en edificable el patio de la casa de la calle Carnicería que se encuentra unos 6 metros más alto que la Zona Verde limítrofe y cuya conexión requeriría la modificación de la topografía y se convierte en Zona Verde la parcela edificable del fondo de la calle Calvario para permitir la construcción de un itinerario peatonal accesible que remate el Casco Antiguo y constituya una cornisa sobre el río Turia. La permanencia de esta parcela como edificable conllevaría su sobreelevación para ajustarse al vial existente.

El elemento topográfico artificial tradicional significativo, es en este caso el muro de contención del patio de la casa de la calle Carnicería, a cuya traza nos cogemos para definir el límite del Casco Antiguo, dado que, conservando y resaltando el mismo se favorece la formación de un paisaje de calidad y propiciando la integración.

La modificación propicia la integración de la vegetación y el arbolado preexistente al hacer innecesario el crecimiento de la zona verde en el patio de la casa de la calle Carnicería, donde la Zona Verde ya está consolidada y es contraproducente cualquier intervención que no sea de mera adecuación.

Así en esta zona se conserva el paisaje tradicional de la flora y la cubierta vegetal, potenciando las especies autóctonas existentes.

La conversión en Zona Verde de la parcela edificable del fondo de la calle Calvario confiere al borde del Casco Antiguo un carácter abierto hacia el paisaje de la ribera del río Turia, ofreciendo perspectivas sugerentes a nivel paisajístico.

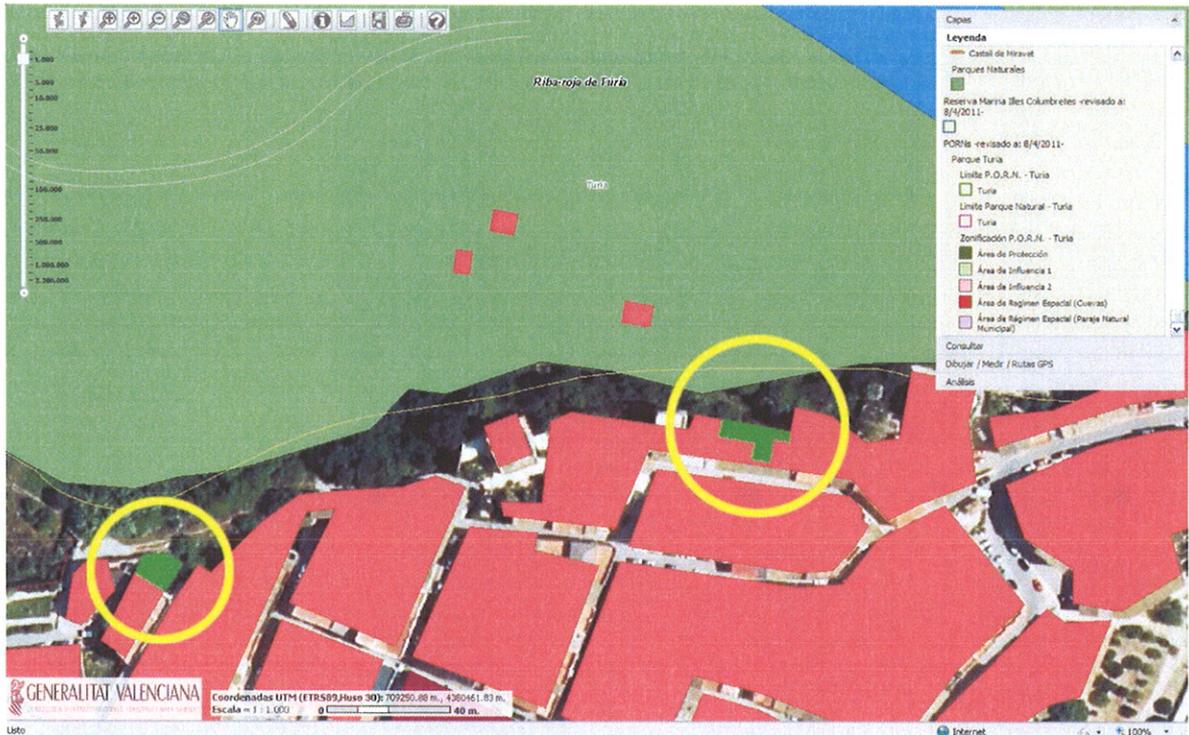
8. AFECCIONES AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

Las dos parcelas afectadas por la presente modificación se encuentran fuera de las zonas de servidumbre y de policía de cauces públicos tal como queda definida por el Texto Refundido de la Ley de Aguas (1/2001 y modificaciones 11/2005) y Reglamento de Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986), es decir, sendas franjas de 5 metros y 100 metros respectivamente desde la coronación de la ribera del río.



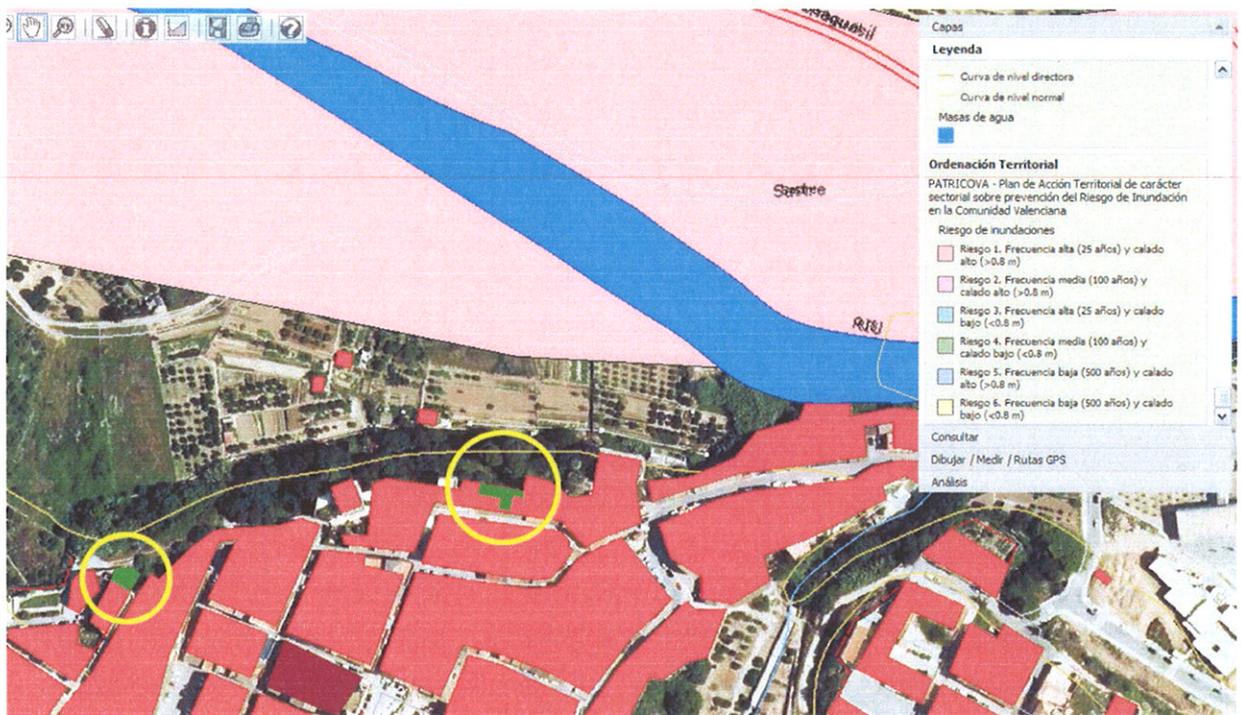
9. AFECCIÓN AL PARQUE NATURAL DEL RÍO TURIA.

Las dos parcelas afectadas por la presente modificación se encuentran fuera del ámbito del Plan de Ordenación de Recursos Naturales del Río Turia. Tanto de la zona de protección como de sus zonas de influencia.



10. PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DEL RIESGO DE INUNDACIÓN.

Las dos parcelas afectadas por la presente modificación no presentan ningún riesgo de inundación tal y como se recoge en la cartografía del Plan de Acción Territorial del Riesgo de Inundación de la Comunidad Valenciana.



11. GESTIÓN URBANÍSTICA (ART. 21.2 DE LA LUV).

En virtud de lo estipulado por el artículo 21.2 de la LUV, los propietarios deberán ceder, libres de cargas de urbanización, a la administración actuante las parcelas edificables correspondientes al 5 por 100 del aprovechamiento.

En este caso, tratándose de una actuación aislada y por la escasa dimensión de la parcela la cesión se sustituirá por una compensación económica de valor equivalente, cuantificada sobre la base de un estudio de mercado a realizar en el momento en que se proceda a la edificación de la parcela.

El citado porcentaje se calculará sobre el incremento de edificabilidad. Como el aumento de edificabilidad se produce como consecuencia de una modificación del planeamiento verificada al margen de la revisión del Plan General, el incremento se calculará respecto al establecido por el planeamiento urbanístico y territorial anteriormente vigente o del preexistente.

La compensación económica que reciba el Ayuntamiento por este concepto quedará integrada en el patrimonio público de suelo.

En cuanto a la adquisición del suelo de Sistema General, se trata de un suelo cuya adquisición no está vinculada a ninguna Unidad de ejecución o Sector Urbanizable. Su adquisición puede realizarse por la adscripción genérica que hace el Plan General de 8m² por vivienda en diversos sectores residenciales o, como ha sido este caso, por compra por parte del Ayuntamiento.

12. INNECESARIEDAD DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL (ART. 13.5 LOTPP).

La presente modificación puntual no supone reclasificación del suelo, ya que el suelo afectado por la misma ya estaba clasificado como suelo urbano y como tal se mantiene.

13. IMPROCEDENCIA DE LA CESIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE (ART. 13.6 LOTPP).

No existiendo reclasificación de Suelo, tal y como se ha justificado anteriormente no procede la exigencia de la cesión del Suelo No urbanizable contemplada en el artículo 13.6 de la Ley de Ordenación de Territorio y Protección del Paisaje.

14. MODIFICACIONES DEL PLAN GENERAL EN LA ZONA.

Las quince modificaciones puntuales del Plan General tramitadas anteriormente no afectan a las parcelas en cuestión ni a su entorno.

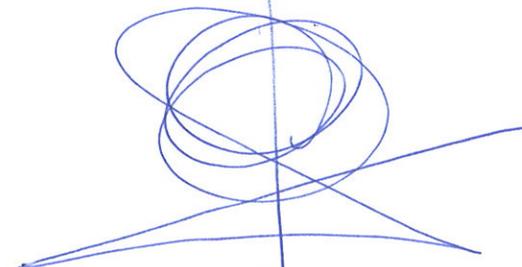
15. INFORME O MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

El impacto económico que en la hacienda local supone la presente modificación del Plan General es nulo, toda vez que no comporta la necesidad de ninguna inversión adicional.

Antes al contrario, el mantenimiento de la situación anterior supondría un importantísimo desembolso económico para adquirir el suelo calificado como zona verde e indemnizar el vallado y edificaciones existentes en el patio de la casa. Por otra parte la ejecución de la zona verde para el uso y disfrute público supondría la demolición del actual muro de contención, el vaciado de toda la superficie del patio, la ejecución de obras de jardinería y la construcción de un importantísimo muro de contención en el perímetro del resto de la casa y de las casas vecinas.

Es decir, la presente modificación lo que consigue es corregir una situación que es, en estos momentos, insostenible económicamente.

Ribarroja del Turia, 21 de noviembre de 2011



Por la OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL,
El Arquitecto municipal.
David Sanchis Llopis.

Planos

1. Estado Inicial del Planeamiento –Clasificación y Calificación-
2. Estado Final del Planeamiento –Clasificación y Calificación-