

AJUNTAMENT RIBA-ROJA de TURIA



DILIGENCIA para hacer constar que el presente doc. corresponde a la Modif. Puntual nº 11 del PGOU de Ribarroja del Turia, relativa a Normas de Protección del edificio del Ayuntamiento, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación de fecha 7 de noviembre de 2005. En Ribarroja del Turia a 9 de noviembre de 2005. LA SECRETARIA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL EDIFICIO DEL AYUNTAMIENTO

GENERALITAT VALENCIANA
CONSSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN
06 MAR. 2006
DE LA COMISIÓN TERRITORIAL
DE URBANISMO

11 NOV 2005

05-24-RMPG
JULIO 2005

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN
PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL: NORMAS DE
PROTECCIÓN DEL EDIFICIO DEL AYUNTAMIENTO.**



AJUNTAMENT DE RIBA-ROJA DE TÚRIA

11 NOV 2005

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL EDIFICIO DEL AYUNTAMIENTO.

INDICE.

MEMORIA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS.	3
1. OBJETO.	3
2. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.	4
3. CARACTERÍSTICAS DE LA INTERVENCIÓN PROPUESTA.	4
4. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.	5
5. PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA.	5
5.1. Protección en el Plan General.	5
5.2 Protección en el Reglamento de Planeamiento.	7
6. DATOS HISTÓRICOS.	9
6.1. Origen histórico del entorno.	9
6.2 Reseña histórica del edificio.	11
6.3 Estado actual.	12
6.4 Estado de conservación.	13
7. CRITERIOS Y CONTENIDO DE LAS CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL EDIFICIO.	15
PLANOS DE INFORMACIÓN	17
INFORMACIÓN GRÁFICA.	18
FICHA DEL EDIFICIO DEL AYUNTAMIENTO.	24
DATOS IDENTIFICATIVOS.	24
CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS.	24
ESTADO DE CONSERVACIÓN.	25
USO ACTUAL Y PROPUESTO.	26
NIVEL DE PROTECCIÓN.	26
NORMATIVA DE PROTECCIÓN.	27



MEMORIA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS.

1. OBJETO.

El objeto del presente documento es precisar las condiciones de protección del edificio del Ayuntamiento de Riba-roja de Túria, incluido en el Catálogo de edificios protegidos del Plan General en el nivel de Protección Individual General. Para ello se describen las características del inmueble y se define la normativa específica de protección.

Simultáneamente se pretende adaptar la protección a las categorías y contenidos establecidos por el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (RPCV), de acuerdo con lo indicado en los artículos 92 y 98 del mencionado Reglamento.

Tal como prescribe el artículo 97 del RPCV la modificación afecta exclusivamente a la ordenación pormenorizada, por no referirse a la definición del núcleo histórico tradicional, a la catalogación de los Bienes de Interés Cultural ni a ningún otro aspecto integrado por el Plan en la ordenación estructural.

Se incluyen los siguientes contenidos establecidos por el artículo 98 RPCV:

- Memoria descriptiva y justificativa de los criterios de catalogación, conteniendo también los Estudios Complementarios.
- Planos de información.
- Ficha del edificio indicación de su nivel de protección, datos identificativos, descripción de sus características constructivas, estado de conservación y prescripciones para mejorarlo, uso actual y propuesto.
- Plano de situación y fotografías.
- Normativa de aplicación, con expresión, escrita y gráfica, del resultado pretendido.

El presente documento está promovido por el Ayuntamiento de Riba-roja de Túria. Para su aprobación definitiva será preceptivo el Informe favorable de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte.



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE RIBA-ROJA DE TÚRIA NORMAS DE PROTECCIÓN DEL EDIFICIO DEL AYUNTAMIENTO	MEMORIA
---	---------

2. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

El ámbito de la Modificación del Plan General es la parcela ocupada por el edificio del Ayuntamiento de Riba-roja de Turia, con los siguientes lindes:

- Al oeste, Plaza del Ayuntamiento, en la que tiene el número 9.
- Al sur y este, calle del Horno Viejo.
- Al norte, medianera de la parcela situada en Plaza del Ayuntamiento nº 8.

La parcela tiene una superficie de 489 M2.

3. CARACTERÍSTICAS DE LA INTERVENCIÓN PROPUESTA.

El Ayuntamiento de Riba-roja de Turia se plantea la rehabilitación integral del edificio, incluyendo un incremento de la superficie construida con el fin de adaptarse a las ineludibles necesidades de adaptación y crecimiento de las instalaciones municipales, debidas al importante crecimiento de la población, tanto en lo referente a la residencia como a las actividades económicas, especialmente la industria y los equipamientos y servicios públicos.

Las necesidades de adaptación de las dotaciones a los nuevos requerimientos requieren un grado de flexibilidad, unas posibilidades de crecimiento. La necesidad de un marco flexible se refuerza aún mas en el caso de equipamientos en los que, como sucede en los administrativos, la aparición de nuevas necesidades sociales, la ampliación de las funciones institucionales y el cambio tecnológica y de los sistemas de trabajo exigen constantes e importantes transformaciones de su marco físico.

Las transformaciones de este edificio no pueden hacerse de una manera arbitraria o basada fundamentalmente en una interpretación funcionalista, sino que deben respetar las características arquitectónicas y los valores históricos del edificio, del que la inclusión en el Catálogo de edificios protegidos traduce el reconocimiento de sus valores patrimoniales.

La conveniencia de establecer un marco normativo absolutamente clarificado para la transformación del actual edificio del Ayuntamiento, compatible con la preservación de sus valores histórico-artísticos, es, por las razones apuntadas, el fundamento de la presente Modificación del Plan General



06 MAR. 2006

DE LA COMISIÓN TERRITORIAL
DE URBANISMO

4. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

La parcela está clasificada como suelo urbano.

La calificación urbanística está definida por el plano de ordenación B.E7-J14 del Plan General, como equipamiento administrativo.

El área en que se sitúa el edificio pertenece a la zona de ordenación Casco Antiguo, correspondiente al ámbito protegido denominado Recinto Urbano del Casco Antiguo, que es objeto de una regulación específica en el artículo 14 del título XI de las Normas.

El edificio se encuentra incluido en el Entorno de afección de los Bienes de Interés Cultural del Castell-Palau Senyorial y les Antiques Muralles.

En Los planos de información se grafía el contenido de los planos del Plan General.

5. PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA.

5.1. Protección en el Plan General.

El edificio se encuentra incluido en la categoría de Protección Individual General (P.I.G) en el Catálogo del Plan General. La normativa de protección del patrimonio histórico del plan General establece esta única categoría de protección individual, además de la categoría de protección de conjunto arquitectónico (PCA), que no se refiere a edificios individuales sino a entornos urbanos.

La Protección Individual General, según el artículo 4 del Título XI de las Normas Urbanísticas del Plan General, se refiere a aquellos edificios que por su especial valor artístico, arquitectónico o por conformar el ambiente urbano en que se hallan, deben ser conservados con tratamientos específicos para mantener sus condiciones volumétricas, estructurales, tipológicas y ambientales, sin perjuicio de obras interiores y exteriores de adaptación, compatibles con el uso pertinente a su estructura urbana y función urbana. Se propugna el mantenimiento de la organización funcional y espacial de los tipos edilicios, siendo las obras a realizar en ellos las tendentes a dotarles de infraestructura y conseguir los niveles de habitabilidad óptimos en cada caso.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE RIBA-ROJA DE TÚRIA NORMAS DE PROTECCIÓN DEL EDIFICIO DEL AYUNTAMIENTO	MEMORIA
---	---------

El Plan General, en los artículos 12 y 13 del Título XI, establece que con carácter indicativo el nivel de las obras en edificios de Protección Individual General, entendido sobre la globalidad del edificio, es el de Rehabilitación, en un nivel dependiente, para cada cuerpo o parte de la edificación, de sus condiciones de habitabilidad, adecuación a los usos permitidos y afección al valor arquitectónico del edificio, así como de su adecuación al ambiente. Excepcionalmente podrán autorizarse obras de sustitución parcial sobre cuerpos, partes o elementos de la edificación escasamente trascendentes en la configuración tipológica y estilística del edificio en su conjunto y de escasa entidad métrica sobre el conjunto total del edificio, cuando lo aconsejasen las malas condiciones de estabilidad o habitabilidad.

En las páginas siguientes se incluye la ficha del edificio en el Catálogo del Plan General actualmente vigente.



RIBA-ROJA PLA GENERAL D'ORDENACIO URBANA

vetges tu i mediterrània s.l. arquitectes. trinitaris 4, ppal. valència. 46003

DE TURIA. NORMES URBANÍSTIQUES full n° AIV-29

I.16

AYUNTAMIENTO Y ANTIGUA CASA-CUARTEL

P. del País Valenciano, 9

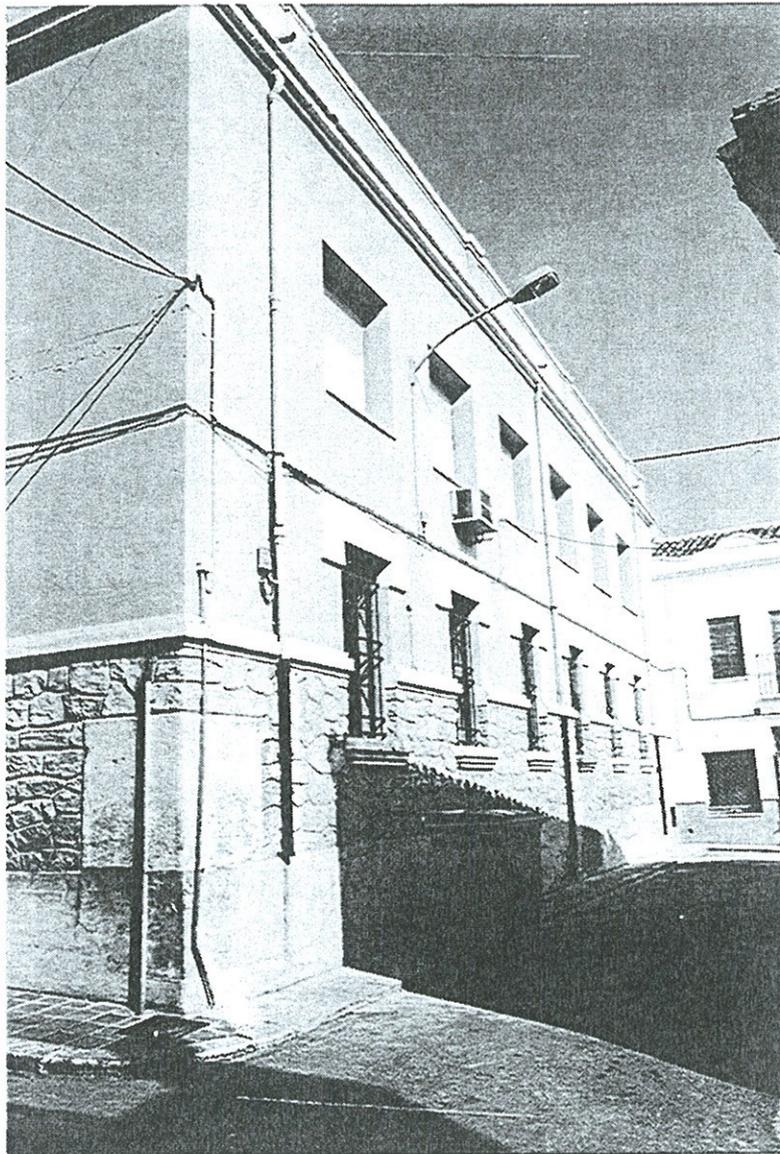
Rehabilitación.



RIBA-ROJA PLA GENERAL D'ORDENACIO URBANA

vetges tu i mediterrània s.l. arquitectes. trinitaris 4, ppal. valència. 46003

DE TURIA. NORMES URBANÍSTIQUES full n° AIV-30



aprovació definitiva 23-octubre-96

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN

06 MAR. 2006

**DE LA COMISIÓN TERRITORIAL
DE URBANISMO**

catálogo.

5.2 Protección en el Reglamento de Planeamiento.

El Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana establece tres niveles diferentes de protección individual, denominados respectivamente protección integral, parcial y ambiental, cuyo contenido se describe en los artículos 93, 94 y 95 del Reglamento.

El nivel de protección integral incluye las construcciones o recintos que deban ser conservadas íntegras por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, preservando sus características arquitectónicas originarias. En ellos solo se admiten obras de restauración y conservación que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales así como la mejora de las instalaciones del inmueble. No obstante, puede autorizarse la demolición de aquellos cuerpos de obra que, por ser añadidos, desvirtúen la unidad arquitectónica original, la reposición o reconstrucción de aquellos cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto y las obras excepcionales de redistribución del espacio interior sin alterar las características estructurales o exteriores del edificio, siempre que ello no desmerezca los valores protegidos ni afecte a elementos constructivos a conservar.

El nivel de protección parcial incluye las construcciones o recintos que por su valor histórico o artístico deben ser conservados, al menos en parte, preservando los elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial y los que presenten valor intrínseco. En ellos pueden autorizarse las obras congruentes con los valores catalogados siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial tales como los espacios libres, alturas y forjados, jerarquización de volúmenes interiores, escaleras principales, el zaguán si lo hubiera, la fachada y demás elementos propios, así como la demolición de algunos de los elementos señalados en el apartado anterior cuando no gocen de protección específica por el catálogo y, además, sean de escaso valor definitorio del conjunto o cuando su preservación comporte graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación del inmueble.



El nivel de protección ambiental incluye las construcciones y recintos que, aun sin presentar en sí mismas un especial valor, contribuyen a definir un ambiente valioso por su belleza, tipismo o carácter tradicional. También se catalogan en este grado los edificios integrados en unidades urbanas sujetas a procesos de renovación tipológica. En ellos se puede autorizar la demolición de sus partes no visibles desde la vía pública, preservando y restaurando sus elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente respetando el entorno y los caracteres originarios de la edificación, la demolición o reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública con licencia de intervención para proyecto de fiel reconstrucción, remodelación o construcción alternativa de superior interés arquitectónico que contribuya a preservar los rasgos definitorios del ambiente protegido, y ,en áreas de renovación tipológica, la demolición total, selectiva, medida que se asegure la renovación conjunta de entornos visuales completos.





6. DATOS HISTÓRICOS.

6.1. Origen histórico del entorno.

El núcleo urbano se había desarrollado inicialmente sobre un suave promontorio situado en la margen derecha del Túria y en el estratégico encuentro de los barrancos de los Moros y de las Monjas. A él se accedía tras atravesar el río por un puente, que tras las periódicas avenidas tenía que ser reparado o reconstruido, y ascender por el carrer de les Animes que salvaba la altura del citado barranco de los Moros. Una vez aquí unas murallas de mampostería y tapial, levantadas sobre restos romanos, protegían un limitado entramado urbano constituido por una calle-camino con dos ensanchamientos a modo de plazas en sus extremos, donde se situaban la mezquita y el castillo.

Con el paso del tiempo este asentamiento fundacional, amurallado y exclusivamente musulmán, fue ampliándose a partir del S.XIV por el sector SW, tras la llegada de los pobladores cristianos. Este ensanche, apoyado en la estructura urbana preexistente, se dirigió hacia las cotas más altas del promontorio al estar el resto de sectores limitados por el trazado de los dos barrancos. En su interior el entramado viario se ajustaba a un trazado absolutamente irregular, como consecuencia de su lógica y exclusiva adaptación a las cotas topográficas, desarrollándose en torno a la plaza principal o del mercado, la actual de la Cisterna, conseguida tras la demolición del fragmento de muralla que cerraba el recinto primitivo.

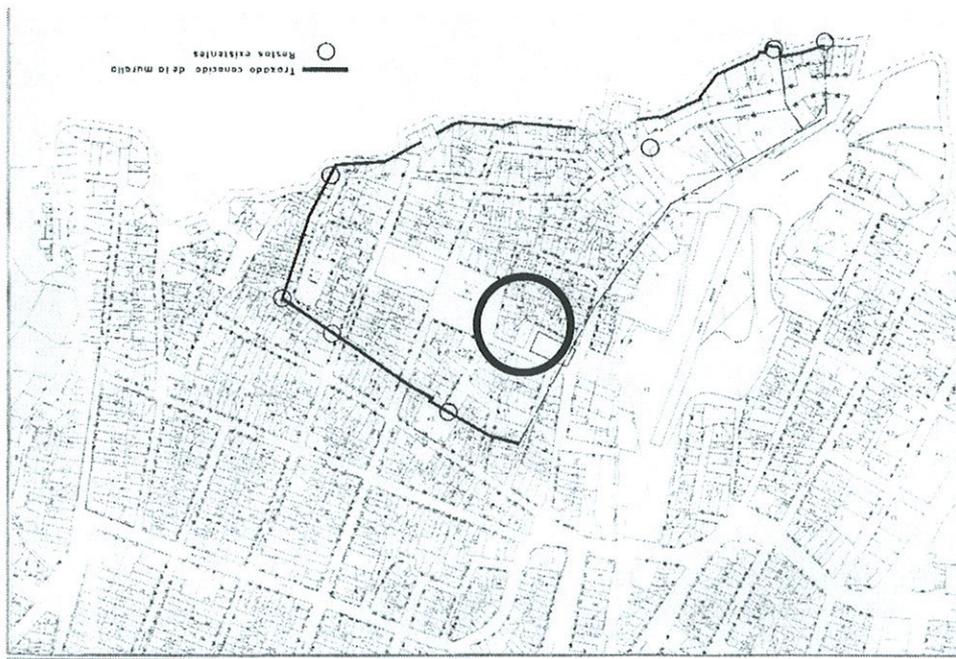
Los restos conservados de este recinto amurallado, y los que existían hasta hace poco tiempo permiten reconstruir, casi fielmente, tres de sus cuatro lados. El perímetro restituido con el apoyo de estos restos y de las descripciones realizadas por cronistas y estudiosos de la villa durante la primera mitad del S.XX engloba una superficie que supera las 5 hectáreas.

La posible presencia de vacíos urbanos en la zona SW, la más alejada del acceso principal, de la mezquita/ iglesia, del castell y de la plaza del mercado, avalaría la tesis del inicial crecimiento ajustado a las cotas del terreno en una serie de calles situadas en torno a la actual plaza de la Cisterna (Carnisseria, Eliana, Reloj Viejo, Horno Viejo, Eusebio Benedito o del Barranco y Cisterna),

y permitiría a finales del s.XVIII trazar ya “a cordel” la zona donde habría de levantarse la iglesia parroquial y el actual Ayuntamiento.

La nueva plaza actuó de este modo como núcleo generador de un crecimiento dirigido hacia el sur, apoyado en un malla ortogonal de bastante homogeneidad, en la que la plaza ha sido durante mucho tiempo el espacio público mas relevante de la población, tanto por sus dimensiones y la claridad de sus limites como por la presencia de los equipamientos mas significativos, la Iglesia parroquial y e Ayuntamiento.

El área inmediata está formada básicamente por edificaciones de vivienda unifamiliar tradicional, de dos o tres plantas de altura, fachadas planas con balcones y cubiertas inclinadas de teja. Destacan las sustituciones realizadas durante los años setenta al construirse edificios de vivienda plurifamiliar de altura desmesurada y las mas recientes, que pese a mantener las alturas tradicionales, introducen soluciones de fachada y revestimientos difícilmente integrables en el paisaje tradicional.



SITUACIÓN EN EL RECINTO HISTÓRICO



11 NOV 2005



6.2 Reseña histórica del edificio.

El edificio donde se ubica el Ayuntamiento fue construido por iniciativa del alcalde D. Ignacio Almenar Esteve sobre un solar situado en la plaza de la Iglesia, hoy plaza del Ayuntamiento, procedente del derribo de dos casas donadas por D. Enrique Trenor Montesinos. En el pleno del Ayuntamiento de 31-10-1925 se solicitó un préstamo al Banco de Crédito Local de España para la adquisición de los edificios vecinos al solar y construcción de la Casa Ayuntamiento y el Matadero público que se reflejó en el edicto publicado en el BOP de 21 de abril de 1.926. En el BOP de 12-8-1.926 se publicaba las condiciones y pliego de condiciones de la subasta para la contratación del contratista para ejecutar los edificios destinados a Matadero y Casa Consistorial con un presupuesto total de 136.213.19 ptas.

El arquitecto autor del proyecto fué Joaquín Rieta Sister, realizándose la inauguración del edificio el 15 de agosto de 1.927. De los datos de la memoria y planos del proyecto, fechado el 31 de marzo de 1.926, sabemos que el edificio se construyó como dos edificios independientes, uno destinado a Casa Consistorial, y el otro a vivienda para empleados municipales. Ambos edificios estaban separados por un pasillo y un patio de luces. La casa consistorial tenía tres plantas, siendo en la planta primera o planta noble donde estaban los despachos del Secretario, Intervención, archivo, despacho del Alcalde, sala para comisiones y sala consistorial.

Los cimientos se ejecutaron con mampostería tomada con mortero de cal, la estructura principal es de muros de carga de mampostería ordinaria con mortero de cal y pilares de fábrica de ladrillo tomado con mortero hidráulico. Las zonas de ladrillo visto de los alféizar y dinteles de los huecos de las fachadas son de fábrica de ladrillo visto con mortero de cemento Portland. Los forjados están formados por jácenas y viguetas metálicas (acero del comercio) con revoltones realizados con ladrillos tomados con mortero de yeso y relleno de senos con hormigón de cemento Portland. La escalera principal es de bóveda de dos capas de ladrillo, la 1ª tomada con mortero de yeso y la 2ª con mortero de cemento Portland. La cubierta esta construida sobre un entramado de vigas, rastreles y correas de madera sobre los que descansa un tablero de ladrillo tomado con mortero de yeso y como

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE RIBA-ROJA DE TÚRIA NORMAS DE PROTECCIÓN DEL EDIFICIO DEL AYUNTAMIENTO	MEMORIA
---	---------

terminación de tejas árabes sentadas con mortero hidráulico. En las catas realizadas se ha comprobado que coincide el estado actual con lo descrito en la memoria del proyecto salvo las modificaciones y reparaciones realizadas hasta nuestros días.

(Información facilitada por Jose Vte Calatayud Cases, Cronista oficial de Riba-roja de Turia.)

El edificio ha tenido a lo largo de su historia diferentes modificaciones y reparaciones, habiéndose modificado totalmente el antiguo edificio de viviendas y sufriendo transformaciones importantes el cuerpo principal recayente a la Plaza, especialmente por la ocupación del espacio central. En los últimos años las operaciones más importantes han consistido en la remodelación de la cubierta de la última planta y el recorte de la dimensión del balcón principal.

Joaquín Rieta, como otros arquitectos de su época, tiene una obra diversa, que transita, de un modo calificado como heterodoxo, entre los diferentes movimientos culturales y estilos arquitectónicos, manteniendo una mayor vinculación con la tradición artesanal de raíz historicista y con la escuela holandesa pre-racionalista. El edificio puede considerarse como una sus primeras obras, puesto que había terminado sus estudios únicamente dos años antes de proyectarla y recoge por esta razón las influencias historicistas y regionalistas presentes en la Escuela de Barcelona .

6.3 Estado actual.

El edificio mantiene el uso inicial de Ayuntamiento para el que fue construido. Mantiene la distribución repartida en dos zonas independientes con diferentes niveles de forjados, unidos por una caja de escalera de nueva ejecución que da acceso a las diferentes cubiertas del edificio.

En la zona recayente a la plaza del Ayuntamiento se encuentra la entrada principal y en planta baja están el Vestíbulo, Registro, Recaudación, Oficial Mayor, y despacho de partido político. En el primer piso están el Salón de Plenos, Secretaria y Alcaldía. En la planta segunda tenemos el local del antiguo museo que se destina a los notificadores y televisión local, además del acceso la cubierta pisable y a la torre.



La Zona recayente a la calle del Horno y calle Horno Viejo está separado del edificio principal por un patio de luces y se comunica con este con una escalera que en los diferentes rellanos da acceso a los distintos niveles de forjados. En esta zona se encuentra en planta baja los departamentos de Urbanismo, Actividades, Catastro, Archivo y despacho de Concejales. En la planta primera están Informática, Intervención, Tesorería, Gestión Tributaria, Padrón y un Archivo.

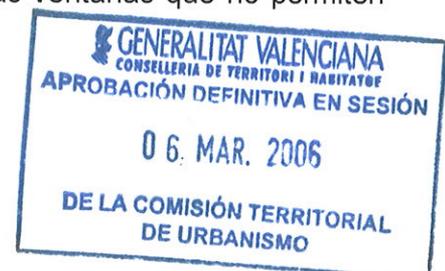
El resultado del proceso de sucesivas transformaciones y adaptaciones ha sido añadir al estado de conservación del edificio y la obsolescencia de sus instalaciones una dificultad importante para poder definir una estructura arquitectónica coherente para el conjunto del edificio, lo que ha producido una serie de espacios residuales, diversos y dificultosamente comunicados, inadecuados para la eficacia funcional y el valor simbólico de la institución municipal.

Por esta razón y ante la necesidad de abordar una reestructuración coherente del conjunto de las instalaciones debe abordarse la determinación de las condiciones específicas de intervención sobre el edificio, dentro de los límites permitidos por el Nivel de Protección y de acuerdo con el contenido del apartado 2B) del artículo 94 del Reglamento de Planeamiento.

6.4 Estado de conservación.

Constructivamente el edificio se encuentra en buen estado estructural, después de las catas e inspecciones visuales, dado que se han realizado en el mismo reparaciones parciales a nivel estructural. En las fachadas es donde se aprecian los daños más significativos:

- Grietas en la vertical del encuentro de la torre con la fachada, tanto en el exterior como en el interior del edificio.
- Grietas verticales en la esquina de la calle Horno con la calle Horno Viejo.
- Degradación de la carpintería de madera de las ventanas que no permiten garantizar la estanqueidad mínima.



- Degradación de la madera de las cabezas de las viguetas de la cornisa y del balcón de la 1ª planta.
- Microfisuración del mortero de revestimiento y de la pintura.
- Patinas de suciedad en los elementos pétreos.
- Instalación de elementos impropios como cableados y aparatos de aire acondicionado.
- Oxidación y pérdida de sección de los elementos metálicos de la barandilla y de la cornisa de la torre.
- Humedades en el muro de la fachada procedente de flujos de capilaridad.
- Humedades en el antepecho de la cubierta en la calle del Horno Viejo procedentes de la cubierta y del desagüe próximo.

(Datos procedentes del informe del arquitecto José Zapater)



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE RIBA-ROJA DE TÚRIA NORMAS DE PROTECCIÓN DEL EDIFICIO DEL AYUNTAMIENTO	MEMORIA
---	---------

7. CRITERIOS Y CONTENIDO DE LAS CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL EDIFICIO.

El nivel de protección que se establece para el edificio es el de Protección Individual Parcial, definido por el artículo 94 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, que incluye las construcciones que por su valor histórico o artístico deben ser conservadas, al menos en parte, preservando los elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial y los que presenten valor intrínseco.

Esta es la categoría, de las establecidas por el Reglamento de Planeamiento, que corresponde a la de Protección Individual General definida por el Plan General de Ordenación Urbana.

Teniendo en cuenta las necesidades planteadas por la ampliación de las instalaciones, los valores históricos y arquitectónicos del edificio y los importantes procesos de transformación experimentados desde su construcción, se permiten las siguientes modificaciones volumétricas, recogidas en el plano que se incluye en la normativa de protección:

- Se permite elevar en una planta la altura del cuerpo posterior, correspondiente al edificio de dos plantas proyectado inicialmente para viviendas, con el fin de permitir la ampliación de las instalaciones municipales.
- Asimismo se amplía la superficie del cuerpo de mayor altura situado en la parte central del edificio, sin superar la altura actual, con la finalidad de clarificar los recorridos interiores, creando una escalera y un espacio vacío central que centralicen las circulaciones, relacionen los diferentes cuerpos clarificando las relaciones entre ellos.

A estas condiciones se añaden las derivadas de la normativa de protección específica que se enumeran a continuación:

Podrán autorizarse obras de reforma y ampliación que no superen la volumetría máxima establecida por el Plano incluido en la Normativa de protección.



En los elementos de nueva construcción deberá establecerse una diferenciación entre los nuevos volúmenes planteados y el volumen actualmente existente, utilizando preferentemente paños macizos o acristalados de características homogéneas. Se recomienda la simplicidad de formas, para reducir su afección a los valores de la edificación protegida.

Las obras a realizar deberán asegurar la conservación y potenciación de los siguientes elementos arquitectónicos del edificio:

1. **Fachadas y volumetría exterior**, conservándose los elementos formales y la construcción original que constituyen las fachadas exteriores del edificio, y manteniendo materiales y texturas. La conservación de las fachadas lateral y posterior se hará compatible con la sobreelevación de una planta en el cuerpo trasero y la modificación de los huecos existentes para recuperar las características del proyecto original.
2. **Torreón** conteniendo la **escalera principal**, en los que las únicas actuaciones permitidas son las de conservación y recuperación.
3. **Zaguán** de acceso y **Salón de actos**, cuya estructura y características volumétricas deben recuperarse en el caso de sustitución de sus elementos constructivos.



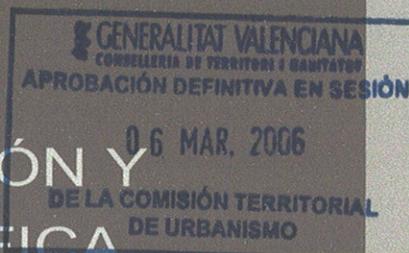
AJUNTAMENT RIBA-ROJA de TURIA



DILIGENCIA para hacer constar que el presente doc. corresponde a la Modif. Puntual nº 11 del PGOU de Ribarroja del Turia, relativa a Normas de Protección del edificio del Ayuntamiento, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación de fecha 7 de noviembre de 2005. En Ribarroja del Turia a 9 de noviembre de 2005. LA SECRETARIA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL EDIFICIO DEL AYUNTAMIENTO

PLANOS DE INFORMACIÓN Y
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

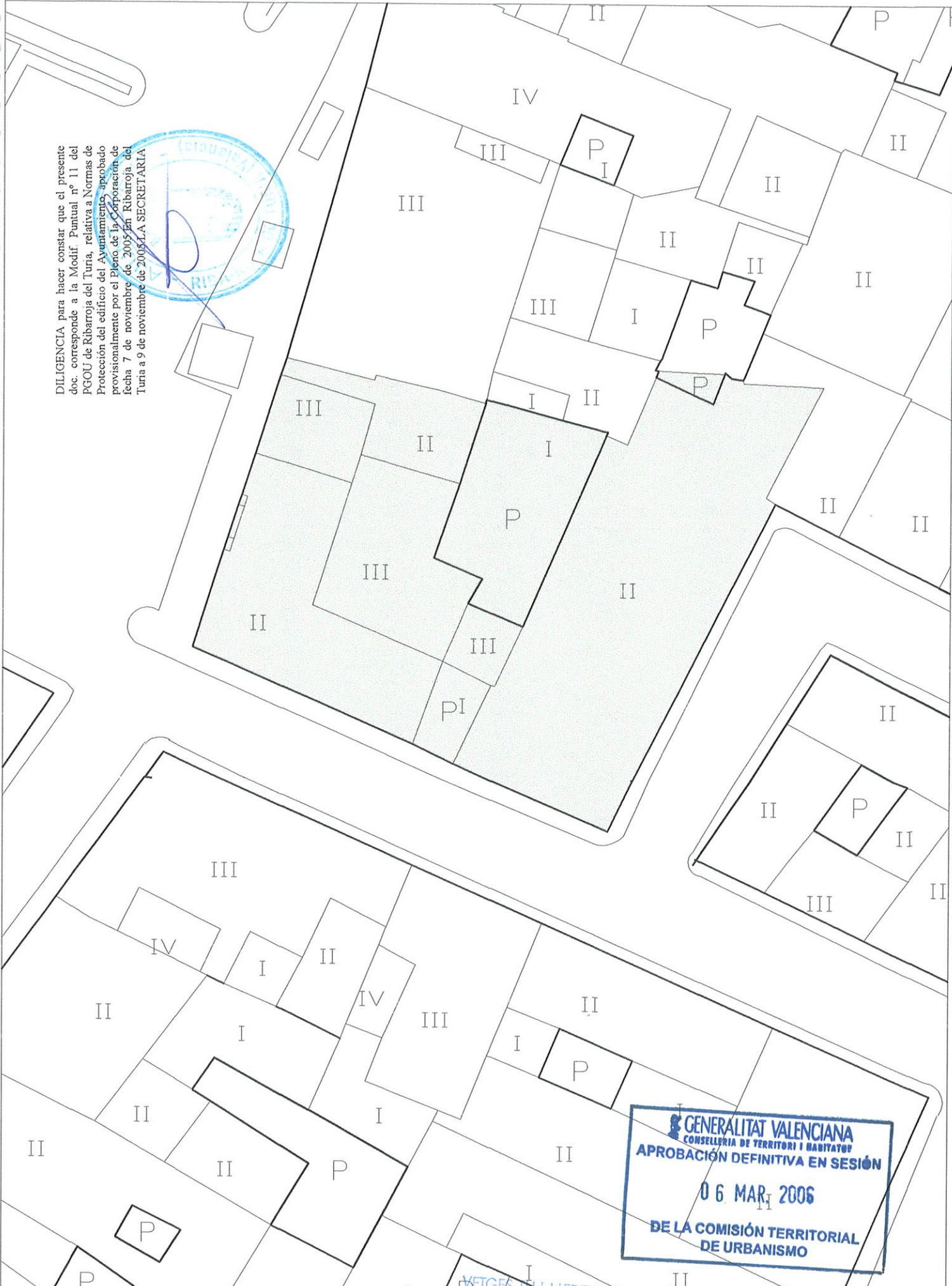


05-24-RMPG
JULIO 2005

PLANOS DE INFORMACIÓN



DILIGENCIA para hacer constar que el presente doc. corresponde a la Modif. Puntual nº 11 del PGOU de Ribarroja del Turia, relativa a Normas de Protección del edificio del Ayuntamiento, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación de fecha 7 de noviembre de 2005 en Ribarroja del Turia a 9 de noviembre de 2005. LA SECRETARIA

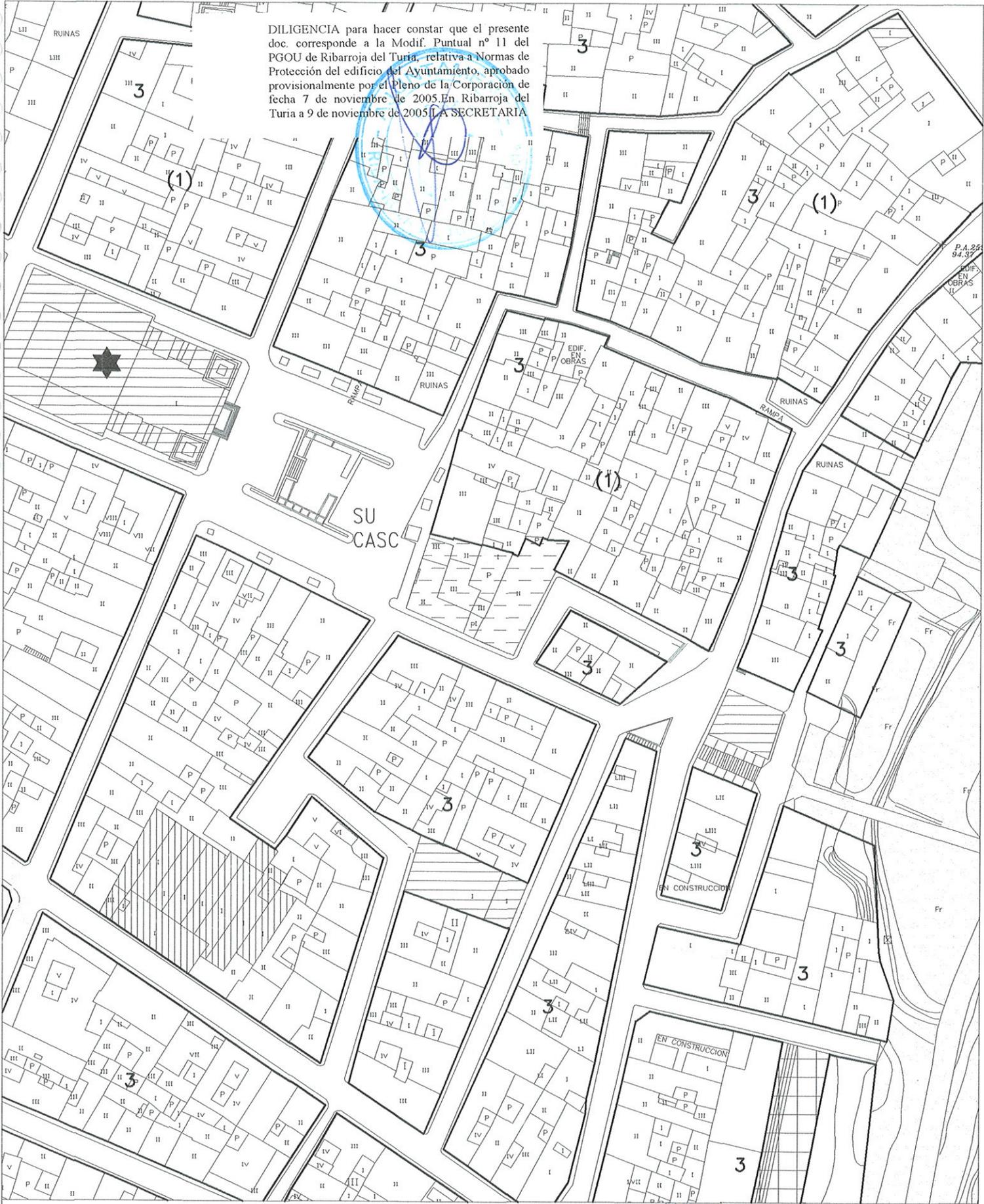


GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN
06 MAR. 2006
DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL DE URBANISMO DE RIBARROJA DEL TURIA. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL EDIFICIO DEL AYUNTAMIENTO

AYUNTAMENT de **RIBA-ROJA de TURIA** **SITUACION ACTUAL**

DILIGENCIA para hacer constar que el presente doc. corresponde a la Modif. Puntual nº 11 del PGOU de Ribarroja del Turia, relativa a Normas de Protección del edificio del Ayuntamiento, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación de fecha 7 de noviembre de 2005. En Ribarroja del Turia a 9 de noviembre de 2005. LA SECRETARIA



2 (2) Nº DE ALTURAS SEGUN CONDICIONES DE ZONA DE ORDENANZA

SU SUELO URBANO

ADMINISTRATIVO

SOCIO-CULTURAL

★ DOMINIO I USO PRIVADO

PARQUES, ZONAS VERDES ESPACIOS LIBRES.

SERVICIOS PUBLICOS DE USOS VARIADOS

MODIFICACION PUNTUAL DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL DE URBANISMO DE RIBARROJA DEL TURIA. APROBACION DEFINITIVA EN SESION DE LA COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO. 06 MAR 2005

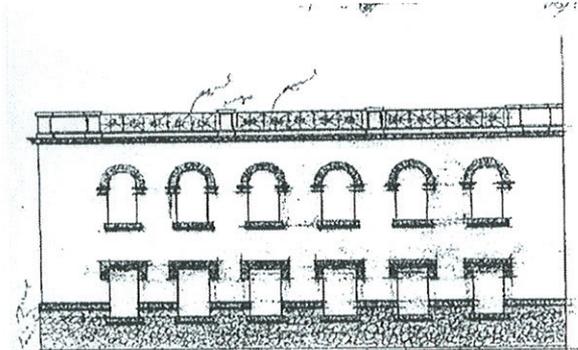
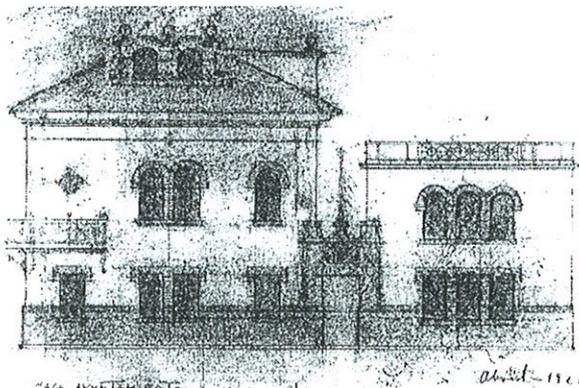
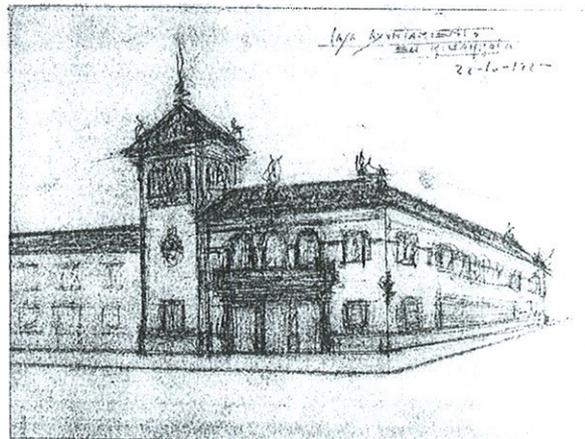
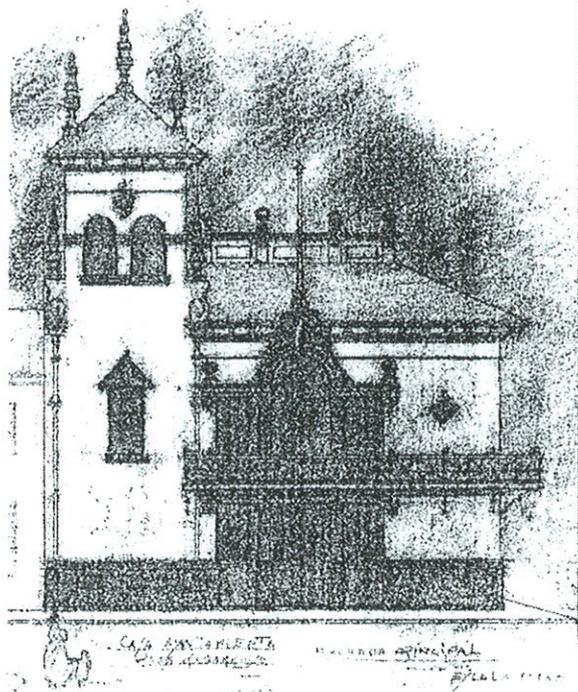
AJUNTAMENT de RIBA-ROJA de TURIA. REGIMEN URBANISTICO. 3 1:1000

GENERALITAT VALENCIANA
 CONSULENCA DE TERRITORI I HABITATJÓ
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN
 06 MAR 2005
DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE RIBA-ROJA DE TÚRIA NORMAS DE PROTECCIÓN DEL EDIFICIO DEL AYUNTAMIENTO	INFORMACIÓN GRÁFICA
---	------------------------

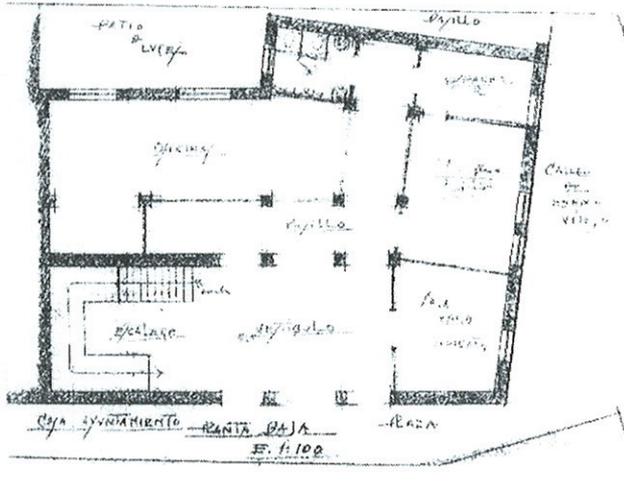
INFORMACIÓN GRÁFICA.



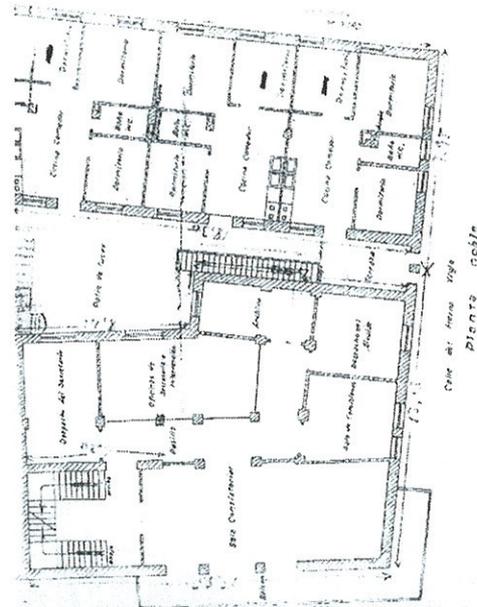


PROYECTO ORIGINAL DE 1925. ALZADOS Y PERSPECTIVAS.

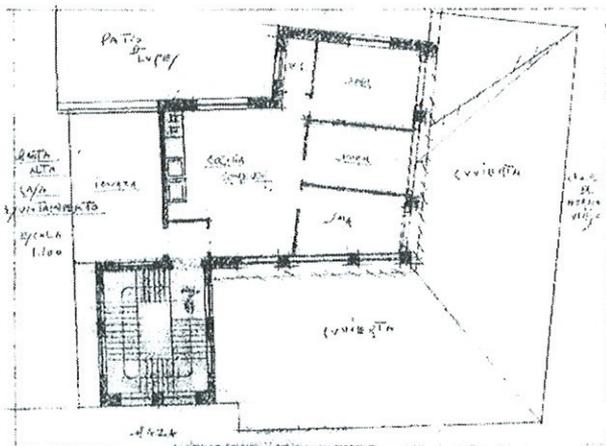
GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN
06 MAR. 2006
DE LA COMISIÓN TERRITORIAL
DE URBANISMO



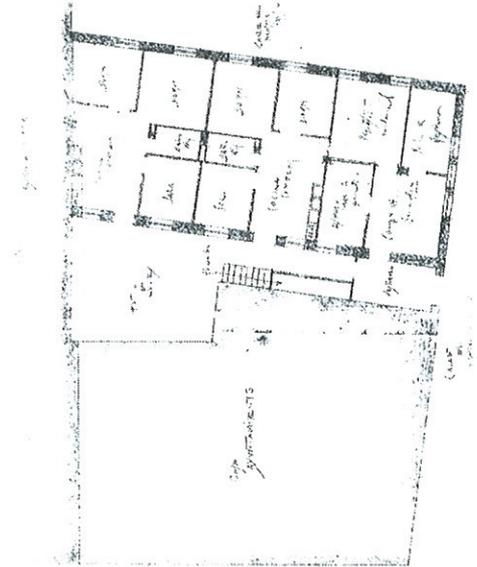
PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA



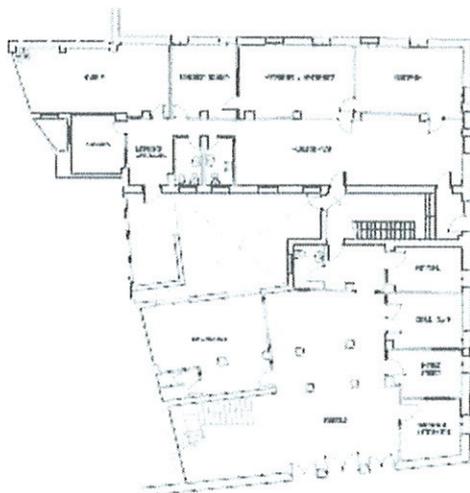
PLANTA SEGUNDA



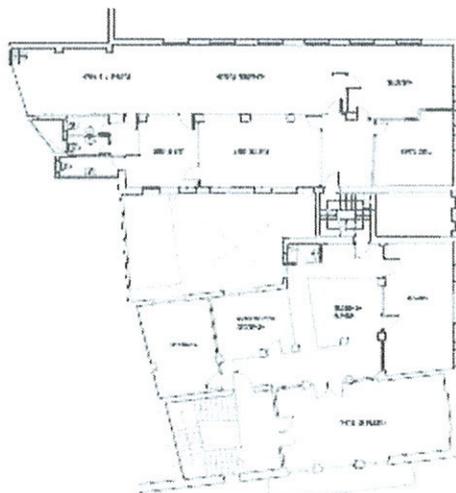
PLANTA EDIFICIO DE VIVIENDAS

PROYECTO ORIGINAL DE 1925. PLANTAS.

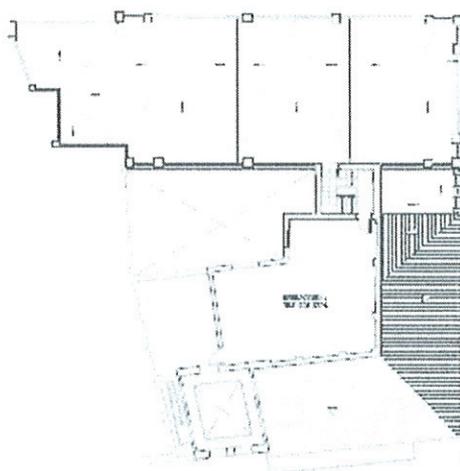




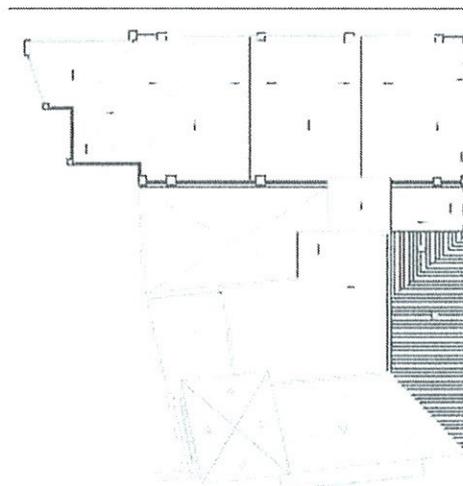
PL-IT- 0-1



PL-IT- FF110P-



PL-IT- 0211E-

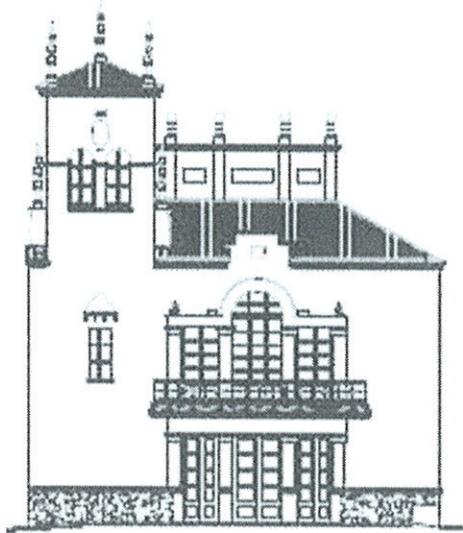


PL-IT- 0102E-

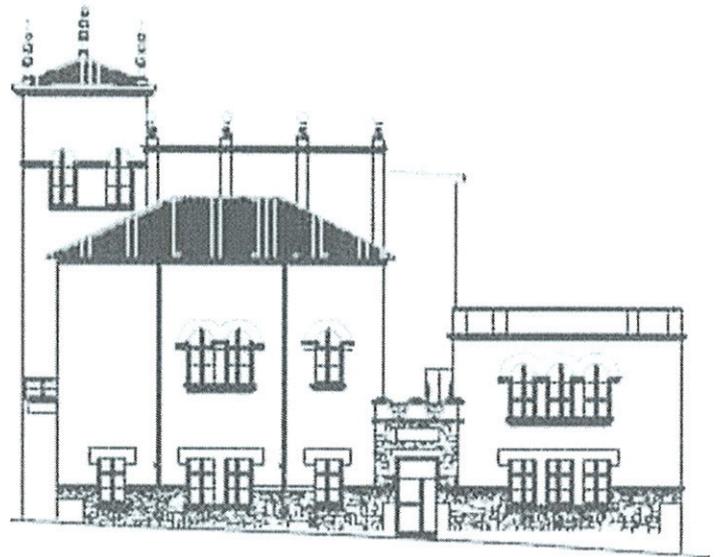
ESTADO ACTUAL: PLANTAS

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN
06 MAR. 2006
DE LA COMISIÓN TERRITORIAL
DE URBANISMO

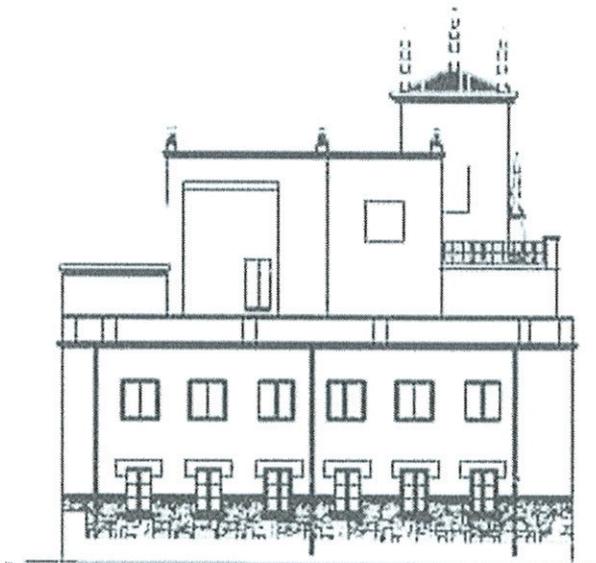
11 NOV 2005



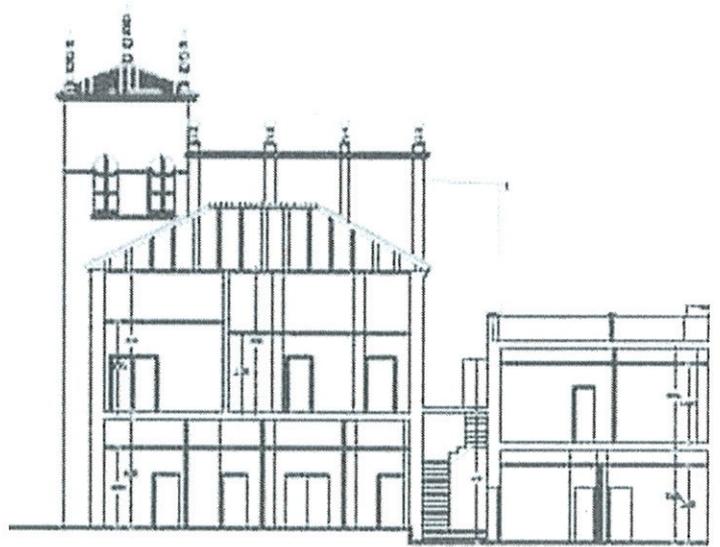
ALZADO ESTE-OESTE



ALZADO OESTE



ALZADO SUR



SECCIÓN ESTE-OESTE

ESTADO ACTUAL: ALZADOS Y SECCIÓN ESTE-OESTE

GENERALITAT VALENCIANA
CONSSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN
06 MAR. 2006
DE LA COMISIÓN TERRITORIAL
DE URBANISMO



FACHADA OESTE A PZA. AYUNTAMIENTO



FACHADA OESTE A PZA. AYUNTAMIENTO



FACHADA SUR A CALLE HORNO VIEJO



FACHADA ESTE A CALLE HORNO VIEJO

ESTADO ACTUAL: FOTOGRAFÍAS DE LAS FACHADAS



AJUNTAMENT RIBA-ROJA de TURIA



DILIGENCIA para hacer constar que el presente doc. corresponde a la Modif. Puntual nº 11 del PGOU de Ribarroja del Turia, relativa a Normas de Protección del edificio del Ayuntamiento, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación de fecha 7 de noviembre de 2005. En Ribarroja del Turia a 9 de noviembre de 2005. LA SECRETARIA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL EDIFICIO DEL AYUNTAMIENTO

CATÁLOGO:
FICHA DEL EDIFICIO PROTEGIDO



05-24-RMPG
JULIO 2005

FICHA DEL EDIFICIO DEL AYUNTAMIENTO.

DATOS IDENTIFICATIVOS.

El edificio del Ayuntamiento de Riba-roja de Turia se sitúa en la parcela definida por los siguientes lindes:

- Al oeste, Plaza del Ayuntamiento, en la que tiene el número 9.
- Al sur y este, calle del Horno Viejo.
- Al norte, medianera de la parcela situada en Plaza del Ayuntamiento nº 8.

La parcela tiene una superficie de 489 M2.

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS.

El edificio fue proyectado por el arquitecto Joaquín Rieta Sister en 1925-26, realizándose su inauguración en 1927. El edificio se construyó como dos edificios independientes, uno destinado a Casa Consistorial, y el otro a vivienda para empleados municipales. Ambos edificios estaban separados por un pasillo y un patio de luces. La casa consistorial tenía tres plantas, siendo en la planta primera o planta noble donde estaban los despachos del Secretario, Intervención, archivo, despacho del Alcalde, sala para comisiones y sala consistorial.

El edificio ha tenido a lo largo de su historia diferentes modificaciones y reparaciones, habiéndose modificado totalmente el antiguo edificio de viviendas y sufriendo transformaciones importantes el cuerpo principal recayente a la Plaza, especialmente por la ocupación del espacio central. En los últimos años las operaciones más importantes han consistido en la remodelación de la cubierta de la última planta y el recorte de la dimensión del balcón principal.



11 NOV 2005

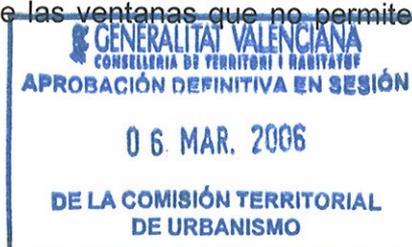
El edificio mantiene el uso inicial de Ayuntamiento para el que fue construido. Mantiene la distribución repartida en dos zonas independientes con diferentes niveles de forjados, unidos por una caja de escalera de nueva ejecución que da acceso a las diferentes cubiertas del edificio.

Los cimientos se ejecutaron con mampostería tomada con mortero de cal, la estructura principal es de muros de carga de mampostería ordinaria con mortero de cal y pilares de fábrica de ladrillo tomado con mortero hidráulico. Las zonas de ladrillo visto de los alféizar y dinteles de los huecos de las fachadas son de fábrica de ladrillo visto con mortero de cemento Portland. Los forjados están formados por jácenas y viguetas metálicas (acero del comercio) con revoltones realizados con ladrillos tomados con mortero de yeso y relleno de senos con hormigón de cemento Portland. La escalera principal es de bóveda de dos capas de ladrillo, la 1ª tomada con mortero de yeso y la 2ª con mortero de cemento Portland. La cubierta esta construida sobre un entramado de vigas, rastreles y correas de madera sobre los que descansa un tablero de ladrillo tomado con mortero de yeso y como terminación de tejas árabes sentadas con mortero hidráulico. En las catas realizadas se ha comprobado que coincide el estado actual con lo descrito en la memoria del proyecto salvo las modificaciones y reparaciones realizadas hasta nuestros días que resumen en el punto siguiente.

ESTADO DE CONSERVACIÓN.

Constructivamente el edificio se encuentra en buen estado estructural, después de las catas e inspecciones visuales, dado que se han realizado en el mismo reparaciones parciales a nivel estructural. En las fachadas es donde se aprecian los daños más significativos:

- Grietas en la vertical del encuentro de la torre con la fachada, tanto en el exterior como en el interior del edificio.
- Grietas verticales en la esquina de la calle Horno con la calle Horno Viejo.
- Degradación de la carpintería de madera de las ventanas que no permiten garantizar la estanqueidad mínima.



- Degradación de la madera de las cabezas de las viguetas de la cornisa y del balcón de la 1ª planta.
- Microfisuración del mortero de revestimiento y de la pintura.
- Patinas de suciedad en los elementos pétreos.
- Instalación de elementos impropios como cableados y aparatos de aire acondicionado.
- Oxidación y pérdida de sección de los elementos metálicos de la barandilla y de la cornisa de la torre.
- Humedades en el muro de la fachada procedente de flujos de capilaridad.
- Humedades en el antepecho de la cubierta en la calle del Horno Viejo procedentes de la cubierta y del desagüe próximo.

USO ACTUAL Y PROPUESTO.

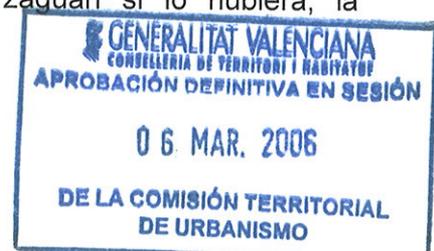
El uso actual y propuesto es el de sede del Ayuntamiento, manteniendo su calificación urbanística de equipamiento administrativo.

NIVEL DE PROTECCIÓN.

El nivel de protección es el de Protección Individual Parcial, definido por el artículo 94 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, que incluye las construcciones que por su valor histórico o artístico deben ser conservadas, al menos en parte, preservando los elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial y los que presenten valor intrínseco.

Pueden autorizarse:

A) Las obras congruentes con los valores catalogados siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial tales como los espacios libres, alturas y forjados, jerarquización de volúmenes interiores, escaleras principales, el zaguán si lo hubiera, la fachada y demás elementos propios.



B) La demolición de algunos de los elementos señalados en el apartado anterior cuando no gocen de protección específica por el catálogo y, además, sean de escaso valor definitorio del conjunto o cuando su preservación comporte graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación del inmueble.

NORMATIVA DE PROTECCIÓN.

Se permite la realización de obras de rehabilitación y transformación, manteniendo en todo caso los elementos específicamente protegidos y requiriendo en todo caso el dictamen favorable del Organismo competente en materia de Protección del Patrimonio Histórico-Artístico.

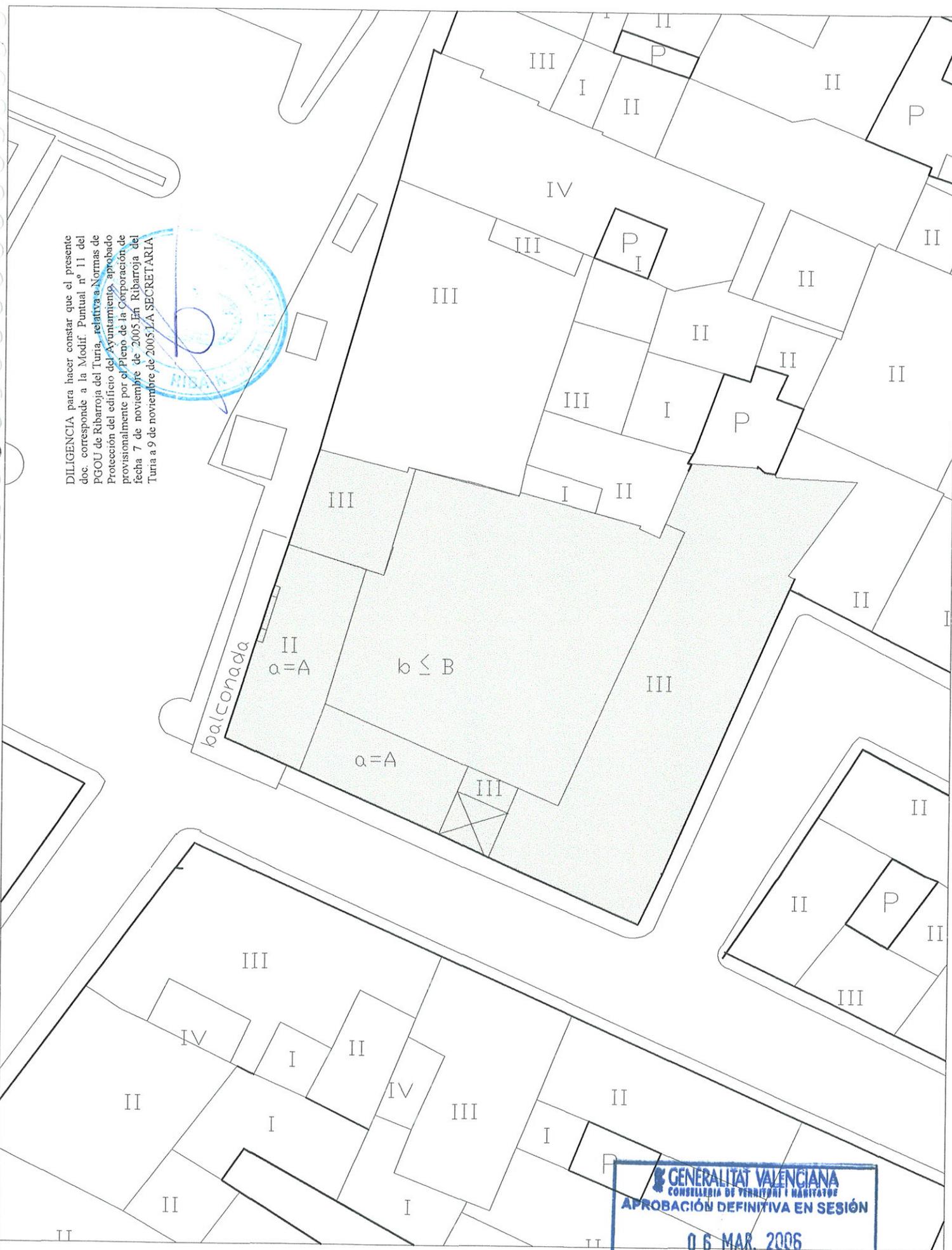
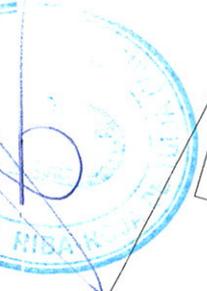
Podrán autorizarse obras de reforma y ampliación que no superen la volumetría máxima establecida por el Plano adjunto. En los elementos de nueva construcción deberá establecerse una diferenciación entre los nuevos volúmenes planteados y el volumen actualmente existente, utilizando preferentemente paños macizos o acristalados de características homogéneas. Se recomienda la simplicidad de formas, para reducir su afección a los valores de la edificación protegida.

Las obras a realizar deberán asegurar la conservación y potenciación de los siguientes elementos arquitectónicos del edificio:

1. **Fachadas y volumetría exterior**, conservándose los elementos formales y la construcción original que constituyen las fachadas exteriores del edificio, y manteniendo materiales y texturas. La conservación de las fachadas lateral y posterior se hará compatible con la sobreelevación de una planta en el cuerpo trasero y la modificación de los huecos existentes para recuperar las características del proyecto original.
2. **Torreón** conteniendo la **escalera principal**, en los que las únicas actuaciones permitidas son las de conservación y recuperación.
3. **Zaguán** de acceso y **Salón de actos**, cuya estructura y características volumétricas deben recuperarse en el caso de sustitución de sus elementos constructivos.



DILIGENCIA para hacer constar que el presente doc. corresponde a la Modif. Puntual nº 11 del PGOU de Ribarroja del Turia, relativa a Normas de Protección del edificio del Ayuntamiento, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación de fecha 7 de noviembre de 2005. En Ribarroja del Turia a 9 de noviembre de 2005. LA SECRETARIA



GENERALITAT VALENCIANA
 CONSSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN
06 MAR. 2006

$\alpha = A$ ALTURA IGUAL A LA ALTURA DEL EDIFICIO EXISTENTE

$b \leq B$ ALTURA IGUAL O MENOR DE LA MÁXIMA DEL EDIFICIO EXISTENTE

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE RIBARROJA DEL TURIA

AYUNTAMENT de RIBA-ROJA de TURIA

VETGES TULL MEDITERRANEA, S.L.
 C/Alfonso XIII, 9. 46100 VALÈNCIA
 Tlf. 96 40 007 002
 05-24-RMPG

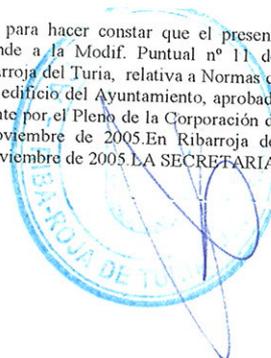
FICHA DE PROTECCIÓN ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA
4
 1:2000

Riba-roja de Túria, 30 de junio de 2005

VETGES TU I MEDITERRANIA, S.L.
ARQUITECTURA I URBANISME
Aprovisi i Urbanisme, S.L. - 46003 VALENCIA
C.I.F. B-46607602

VETGES TU I MEDITERRÀNIA S.L. ARQUITECTOS
Javier Muñoz Guillén

DILIGENCIA para hacer constar que el presente doc. corresponde a la Modif. Puntual nº 11 del PGOU de Ribarroja del Turia, relativa a Normas de Protección del edificio del Ayuntamiento, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación de fecha 7 de noviembre de 2005. En Ribarroja del Turia a 9 de noviembre de 2005. LA SECRETARIA



11 NOV 2005