



MAYO 2018

Promotor:



**M.I. Ajuntament
Riba-roja de Túria**

**PLAN DE REFORMA INTERIOR
U.E. SANTA ROSA II
RIBA-ROJA DE TÚRIA**

Consultor:



REF: 1729

RESPONSABLE CONTRATO: *Arturo Sabaté Calatayud (Ing. Industrial)*

COLABORAN: *Salvador García March (Ing. Industrial)*

José Ángel Sánchez Monleón – Arquitecto Técnico

Elena M^a Jiménez Garrido - Arquitecto

C/ Benissanó, nº 45 Ribarroja de Túria – Mov 650.822.169 / 655.820.892 – arsaca_32@hotmail.com

INDICE

01. DOCUMENTACIÓN ESCRITA

I. PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA.....	4
1. ANTECEDENTES.....	5
2. OBJETO	5
3. MEMORIA INFORMATIVA	6
4. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.....	16
II. PARTE CON EFICACIA NORMATIVA.....	23
1. NORMAS URBANÍSTICAS	24

02. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

I. PLANOS DE INFORMACIÓN.....	32
1. INDICE PLANOS DE INFORMACIÓN.....	33
II. PLANOS DE ORDENACIÓN	34
1. INDICE PLANOS DE ORDENACIÓN	35

01. DOCUMENTACIÓN ESCRITA

I. PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

1. ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación Urbana –PGOU- de Riba-roja de Turia se aprobó definitivamente el 23 de octubre de 1.996, en él se delimitaba la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano UE SNTA2 que delimitaba un área que ordenaba pormenorizadamente y a la que asignaba Sistema de Gestión por Cooperación.

El 21 de junio de 2001, mediante Resolución de Alcaldía 886/01, se resuelve iniciar la tramitación para la aprobación por el Pleno del Ayuntamiento de Riba-roja de Túria del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la U.E Santa Rosa II, procediendo de conformidad a la Ley Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) a la información pública del programa por plazo de 20 días. Debido al gran número de alegaciones presentadas, el programa nunca se llevó a cabo.

El 15 de enero de 2018, mediante Resolución 121/2018 se procede a la adjudicación del contrato de redacción trabajos técnicos preparatorios para el inicio de la gestión directa de la U.E. SANTA ROSA 2 por procedimiento negociado sin publicidad. El contrato recoge la redacción del presente PRI, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación.

2. OBJETO

Riba-roja de Túria cuenta con Plan General aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de 13 de marzo de 1997. Este documento se redactó conforme al amparo de la Ley 8/1990, de 25 de Julio, sobre Reforma del régimen urbanístico y valoraciones del suelo, Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y Ley 4/1992, de 5 de junio, de la Generalitat Valenciana, sobre suelo no urbanizable.

En él se delimitaba la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano UE SNTA2 que delimitaba un área que ordenaba pormenorizadamente, que será objeto de reordenación mediante el presente Plan de Reforma Interior. El mismo tiene el carácter modificativo, pues además de los fines que le son propios, tiene por objeto modificar la Ordenación pormenorizada contenida en el Plan General.

La posibilidad de redactar este tipo de planes, aun cuando no estén previstos en el Plan General, se recoge en el artículo 63 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana *“Los planes parciales, los planes especiales y los planes de reforma interior podrán modificar determinaciones del plan general estructural y del plan de ordenación pormenorizada, para ajustarlas al análisis más detallado del territorio propio de su escala”*. El fin, en nuestro caso, es el de mejorar la capacidad de servicio de las dotaciones públicas modificando la ordenación en áreas consolidadas con el fin de acometer operaciones de renovación urbana.

En la redacción del Plan de Reforma Interior (PRI) se ha estado a lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP) y al Decreto Ley 1/2008 del Consell, de 27 de junio, de Medidas Urgentes para el fomento de la Vivienda y el Suelo. En las determinaciones y nomenclatura del Plan de Reforma Interior (PRI) se está a lo dispuesto en el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística (RZOU).

3. MEMORIA INFORMATIVA

1. ANTECEDENTES Y OBJETO

1.1. Antecedentes

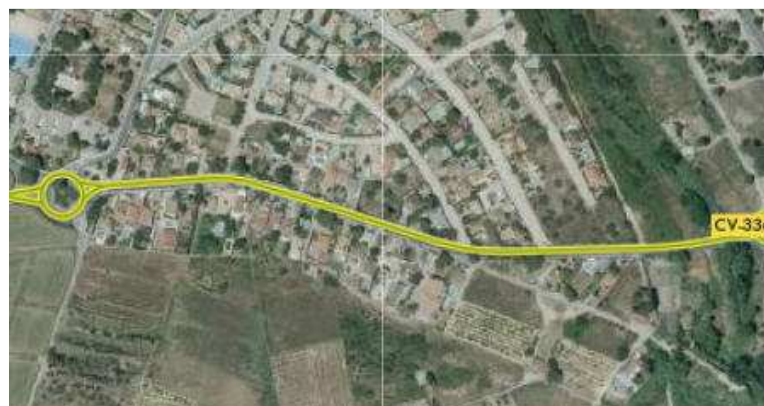
1.1.1. Características naturales del territorio

El municipio de Riba-roja de Túria se encuentra situado geográficamente sobre las estribaciones orientales de la Cordillera Ibérica, en la comarca del Camp de Túria, en un ambiente que podemos denominar intermedio, entre la Cordillera propiamente dicha y la llanura litoral, marcado por suaves relieves secundarios calizos, rodeados de material de costras calcáreas cuaternarias y materiales detríticos, que en conjunto forman fallas generalmente amplias con pendientes moderadas.

En el término municipal se distinguen tres unidades geográficas generales bien diferenciadas en cuanto a sistemas morfodinámicos, sistemas morfológicos, tipos de fisiografía y relieve en general: el gran sistema fluvial, el gran sistema alomado y el sistema de llanura (Glacia). La Unidad de Ejecución Santa Rosa II, objeto del presente Plan de Reforma Interior se sitúa en la parte noreste del término municipal, incluido en la unidad geográfica del sistema fluvial del Río Túria. La unidad se desarrolla a ambos lados de la CV-336.



Paleocauces



Red viaria local

1.1.2. Usos del suelo

Los usos actuales se recogen en el correspondiente Plano de Información y en el mismo se evidencia la importante consolidación de la Unidad tanto por la urbanización como por la construcción.

1.1.3. Estructura de la propiedad del Suelo

Se recoge en el plano de información catastral. La parcelación responde, en general a una parcela edificable de 450 m², capaz de acoger la implantación de una vivienda unifamiliar aislada.

1.1.4. Aprovechamientos potenciales del territorio

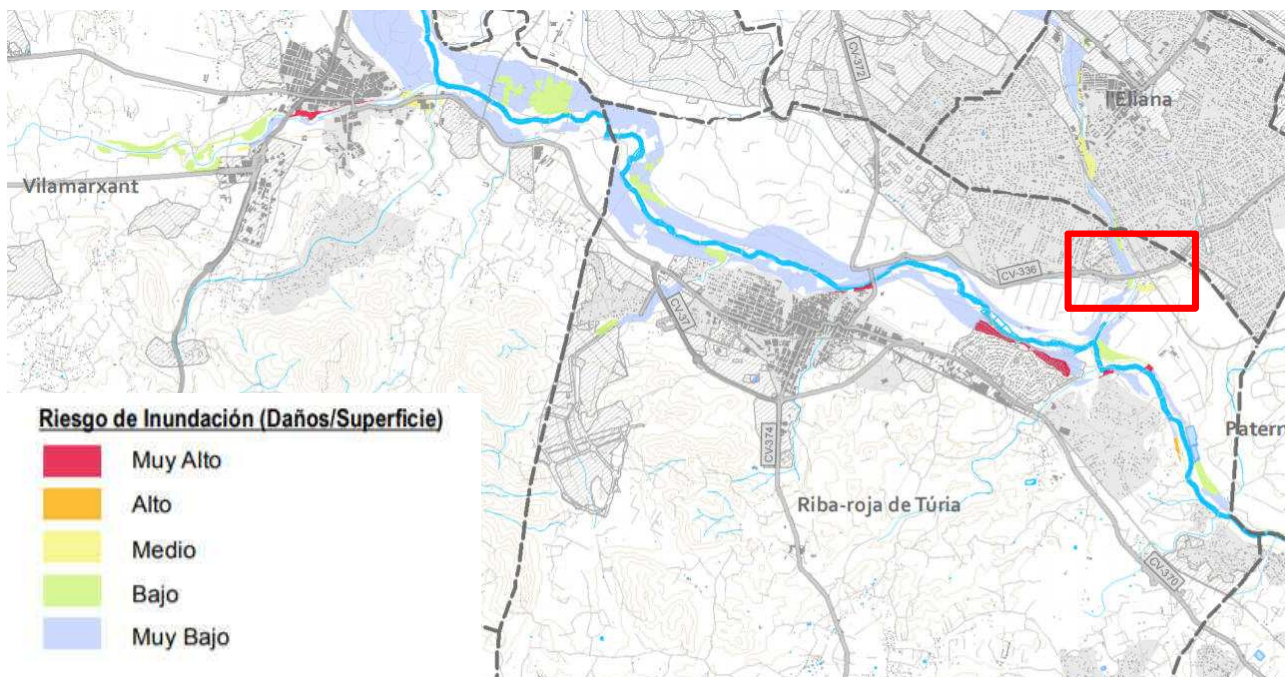
Es evidente, dado el grado de consolidación, que el único aprovechamiento posible es el urbano.

1.1.5. Cartografía temática

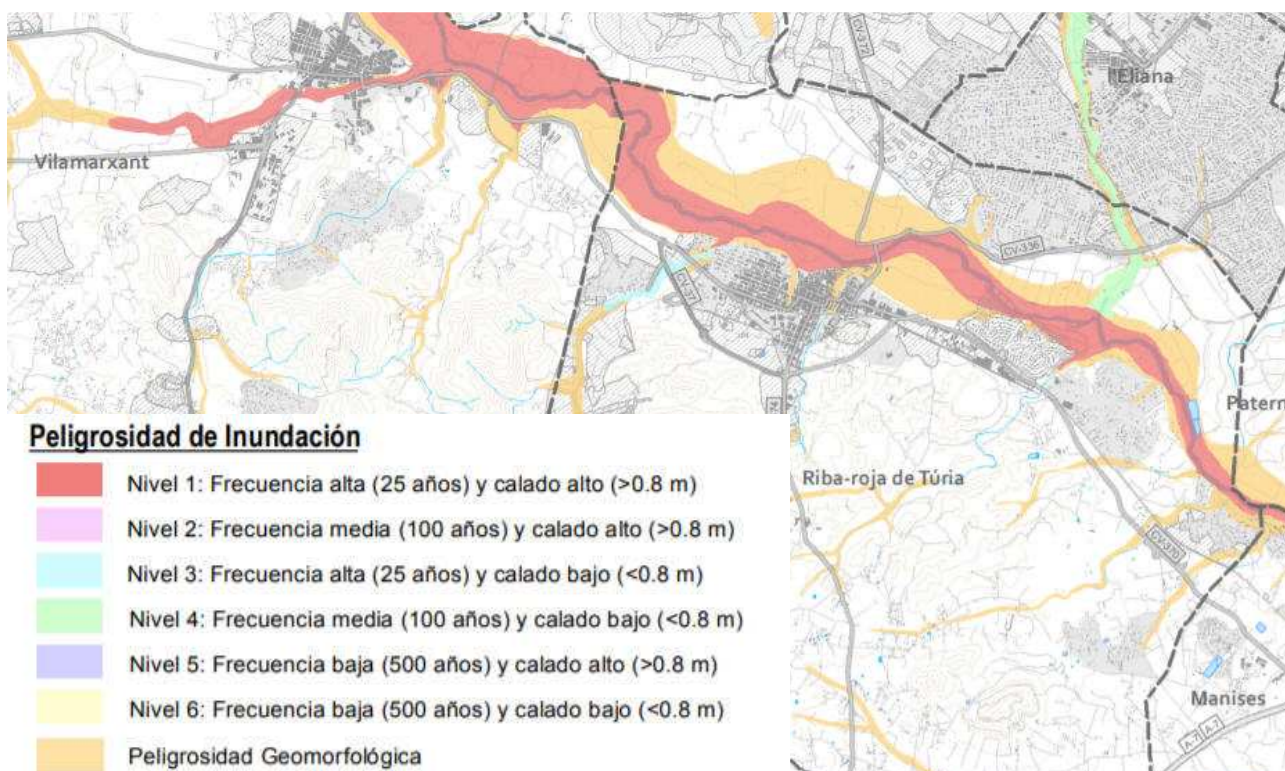
La Orden de 8 de marzo de 1999, de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, ampliada por la Orden de 15 de febrero de 2000, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, declara de necesaria observancia la cartografía temática del Sistema de Información Territorial en la redacción de planes urbanísticos y territoriales. Dentro de dicha cartografía están incluidos:

- Delimitación del riesgo de inundación (PATRICOVA)
- Vulnerabilidad a la contaminación de las aguas subterráneas
- Accesibilidad potencial a los recursos hídricos.
- Afecciones que inciden en la planificación territorial.
- Litología, aprovechamiento de las rocas industriales y riesgo de deslizamiento.
- Fisiografía, capacidad de usos del suelo, erosión actual y potencial.

Con respecto a la delimitación del riesgo de inundación, se estará a lo previsto en el Plan Territorial de Prevención de Inundaciones (PATRICOVA).



Zonificación Riesgo de Inundación



Zonificación Peligrosidad de Inundación



Peligrosidad de Inundación UE Santa Rosa II



Vulnerabilidad de acuíferos

Afecciones Instrumentos de Planificación- Gestión de Espacios Protegidos (PORN Túria)

Parque Turia

Zonificación P.O.R.N. - Turia

- Área de Protección
- Área de Influencia 1
- Área de Influencia 2
- Área de Régimen Especial (Cuevas)
- Área de Régimen Especial (Paraje Natural Municipal)



Zonificación PORN Túria



Límite Parque Natural y Límite PORN Túria



Litología



Fisiografía



Capacidad de uso del suelo



Erosión actual



De la aplicación de los datos de esta cartografía y Plan Territorial al ámbito objeto de planificación, se deducen las siguientes características:

<i>Inundabilidad</i>	Muy bajo - Bajo
<i>Vulnerabilidad de acuíferos</i>	Alta
<i>Accesibilidad a aguas subterráneas</i>	Alta
<i>Afecciones</i>	PORN Túria / Líneas eléctricas (*)
<i>Litología</i>	Costraconglomerado (norte CV-336) Cantos, gravas y arenas (Zona sur)
<i>Aprovechamiento de rocas industriales</i>	No se da
<i>Riesgo de deslizamiento</i>	No se da
<i>Fisiografía</i>	Fuertemente ondulado (plano en parte zona Sur)
<i>Capacidad de usos del suelo</i>	Baja, Clase C y Muy Elevada, clase A
<i>Erosión actual</i>	Moderada en la mayor parte del ámbito
<i>Erosión potencial</i>	Alta en la mayor parte del ámbito

(*) Las líneas eléctricas que afectan al sector no son de alta tensión.

1.1.6. Estado de la urbanización

El nivel de urbanización se ha implantado en parte, sin planificación, por lo que lo misma es irregular en cuanto al nivel de servicios urbanísticos. Analizando cada uno de los servicios urbanísticos tendríamos:

a) Viales

Con respecto a los viales previstos en el Plan General, en los planos de información se diferencian los que están abiertos de los que no lo están. Los viales no están pavimentados, a excepción de la CV-336 que queda fuera del ámbito de la actuación y de la calle Masía del Penot (parcialmente y en mal estado).

b) Alcantarillado

La urbanización cuenta con red de saneamiento en aproximadamente el 50% de la urbanización, resolviéndose el vertido del resto de las viviendas, bien a fosas sépticas, bien a la acequia.

c) Abastecimiento de agua potable

Las parcelas edificadas cuentan con este servicio, aunque la red es precaria y requiere la completa sustitución. No existe red como tal, sino extensiones acometida a acometida.

d) Energía eléctrica

Igualmente cuentan con abastecimiento domiciliario de energía eléctrica, aunque la red es aérea, existen torres de media tensión que invaden parcelas o viales y la red es aérea con servidumbres sobre viviendas. La red no está preparada para el aumento potencial de viviendas.

e) Alumbrado público

Existe alumbrado público en la parte norte de la urbanización, presentando un deterioro importante, por lo que es necesaria la reposición del mismo y la implantación de la red para dar servicio al conjunto de la urbanización.

1.1.7. Edificaciones

La calidad edificatoria es muy desigual aunque, salvo excepciones, cabe catalogarla como media o modesta. El grado de consolidación es alto, estando ocupado más del 70% de la superficie total de la unidad.

1.2. Condiciones institucionales

1.2.1. Ordenación existente

El planeamiento de Riba-roja de Túria se ordena mediante un Plan General aprobado definitivamente el 23 de octubre de 1.996.

Dentro del Suelo Clasificado como Urbano, se delimita, entre otras, la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano UE SNTA2 que delimitaba un área que ordenaba pormenorizadamente. La calificación de la Unidad es la de "Viviendas Aisladas (AIS).

Las determinaciones de la Unidad se recogen en la ficha de características del PGOU que se adjunta a continuación:

<p>FICHA DE CARACTERÍSTICAS</p> <p>UNIDADES DE EJECUCIÓN</p> <p>EN SUELO URBANO</p>	<p>UNIDAD</p> <p>UE SNTA 2</p> <p>SANTA ROSA</p>
--	---

DATOS INICIALES		
CLASIFICACIÓN	AÑO	SISTEMA DE EJECUCIÓN
Primero	Primero	Cooperación

DENOMINACIÓN	SUP. TOTAL M ²	E LIBRES			CEN DOCENTES			PAR DEPORTIVO			
		PÚBLICO	PRIVADO	TOTAL	PÚBLICO	PRIVADO	TOTAL	PÚBLICO	PRIVADO	TOTAL	
UESNTA2	108.060	5.592		5.592							
EQUIP. SOCIAL		EQ. COMERCIAL			OCM		OTROS		VALES	SUP. PARCE.	
PÚBLICO	PRIVADO	TOTAL	PÚBLICO	PRIVADO	TOTAL	PÚBLICO	PRIVADO	TOTAL			
						363			363	22.086	80.019

En todo lo demás, se está a lo previsto en los planos de ordenación del PGOU y sus NN.SS.

1.2.2. Obras programadas por las Administraciones Públicas

No existen obras programadas que puedan influir en el desarrollo del Plan de Reforma Interior o previstas en la planificación sectorial de las Administraciones Públicas.

1.2.3. Afecciones

La unidad viene afectada por el paso de una línea de media tensión aérea, tal y como se recoge en los planos de información. Dicha línea deberá ser enterrada.

También viene afectada en la mitad sur, por el paso de la carretera CV-336. El presente Plan de Reforma Interior no modifica dichas condiciones, siendo el ámbito de la UE discontinuo, con lo que no supone cambio alguno en el régimen del suelo afectado.

Asimismo, toda la U.E. se encuentra en zona de vulnerabilidad de acuíferos alta.

1.2.4. Planeamiento de rango superior

Como ya se ha indicado anteriormente, la zona sureste de la Unidad de Ejecución, se encuentra en zona de peligrosidad geomórfológica, de acuerdo con lo recogido en el Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre Prevención del riesgo de Inundación, PATRICOVA. Asimismo, linda con el área de protección (al sur) y área de influencia (al este) del PORN del Túria.

4. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1. ANTECEDENTES Y OBJETO

1.1. Antecedentes

El Plan General de Ordenación Urbana –PGOU- de Riba-roja de Turia se aprobó definitivamente el 23 de octubre de 1.996, en él se delimitaba la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano UE SNTA2 que delimitaba un área que ordenaba pormenorizadamente y a la que asignaba Sistema de Gestión por Cooperación.

El 21 de junio de 2001, mediante Resolución de Alcaldía 886/01, se resuelve iniciar la tramitación para la aprobación por el Pleno del Ayuntamiento de Riba-roja de Túria del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la U.E Santa Rosa II, procediendo de conformidad a la Ley Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) a la información pública del programa por plazo de 20 días.

Debido al gran número de alegaciones presentadas, el programa nunca se llevó a cabo.

El 15 de enero de 2018, mediante Resolución 121/2018 se procede a la adjudicación del contrato de redacción trabajos técnicos preparatorios para el inicio de la gestión directa de la U.E. SANTA ROSA 2 por procedimiento negociado sin publicidad.

1.2. Objeto

El ámbito comprendido en la Unidad de Ejecución se encuentra consolidado en un alto porcentaje y con una urbanización precaria o no completada.

La gran cantidad de parcelas consolidadas que no se ajustan a las previsiones generales del Plan General aconseja la formulación de este Plan de Reforma Interior que adecúe su normativa a una realidad ya consolidada, sin menoscabo de valores y condiciones urbanísticas, y manteniendo las previsiones generales establecidas en la Ordenación Estructural del municipio.

Así pues se pretende resolver con detalle los siguientes parámetros:

- 1.- Adecuación de la trama urbana a la realidad consolidada en las zonas urbanas adyacentes.
- 2.- Adaptación a la legislación vigente, en primer lugar a la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, LOTUP, y a las diferentes normativas de accesibilidad urbana vigentes.
- 3.- Adecuar los parámetros de la Zona de Ordenanza a la realidad consolidada de parcelación vigente de manera que se pudiera llevar a cabo un proceso de reparcelación y urbanización con garantías tanto para los propietarios como para la administración pública.
- 4.- Resolver los problemas de accesibilidad a la carretera CV-336 desde las zonas residenciales.
- 5.- Facilitar un proceso de urbanización del área para que adquiera así con plenitud su carácter de suelo urbanizado

2. ÁMBITO DEL PRI

El ámbito del PRI coincide con el delimitado por el PGOU, UE SNTA2 –SANTA ROSA.

Las diferencias superficiales, de apenas un 0,45%, son debidas a un ajuste más cercano a la realidad física realizado al transponer a la cartografía actual la delimitación gráfica realizada por el PGOU.

La superficie total es **107.571,35 m²** y se divide en dos zonas, al norte de la carretera CV-336 una de 58.620,05 m² y al sur otra de 48.951,30 m².

3. DETERMINACIONES DEL PGOU

El PGOU de Riba-roja de Turia califica el suelo como urbano y delimita una Unidad de Ejecución, aportando la siguiente ficha de características:

FICHA DE CARACTERÍSTICAS UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO	UNIDAD UE SNTA 2 SANTA ROSA
---	--

DATOS INICIALES		
CUATRENI	AÑO	SISTEMA DE ELECCIÓN
Primer	Primer	Cooperación

DENOMINACIÓN	SUP. TOTAL M2	E LIBRES			CEN. DOCENTES			PAR. DEPORTIVO			
		FÚBLICO	PRIVADO	TOTAL	FÚBLICO	PRIVADO	TOTAL	FÚBLICO	PRIVADO	TOTAL	
UESNTA2	108.060	5.592		5.592							
EQUIP. SOCIAL		ES			BQ. COMERCIAL		COM	OTROS		VALES	SUP. PARCE
FÚBLICO	PRIVADO	TOTAL	FÚBLICO	PRIVADO	TOTAL	FÚBLICO	PRIVADO	TOTAL			
						363		363	22.086	80.019	

Todas las parcelas edificables, de uso y dominio privado se incluyen en el Área de Ordenanza Residencial Extensivo-Segunda Residencia.

Como podemos observar en la Ficha de Características no se le imponen requisitos a su desarrollo.

4. DETERMINACIONES DEL PRI SANTA ROSA 2

4.1. DETERMINACIONES LEGALES

Es de aplicación la LOTUP, y especialmente sus artículos 35 a 40, donde se establecen los requerimientos y contenidos necesarios para definir la Ordenación Pormenorizada, objeto de regulación por este plan.

4.2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

El PRI SANTA ROSA 2, mantiene la ordenación establecida por el PGOU y que en gran parte responde a una realidad consolidada anterior al PGOU, únicamente realiza unas ligeras adaptaciones en la parte sureste del ámbito, la única que se encuentra sin consolidar, y que pretender mejorar la ordenación propuesta sin distorsionarla.

En esta zona se reubican tres viarios propuestos por el PGOU, que el PRI reduce a dos.

Se desplaza el primero de ellos, el más al oeste, con la intención tanto de salvar una vivienda existente y que no quedó reflejada en la cartografía del PGOU, como de lograr un espacio físico donde se pueda articular una conexión de entrada salida a la carretera CV-336, con giro exclusivo a la derecha.

Por otro lado la delimitación del barranco de Mandor y de los caminos aledaños, junto con la consolidación de las viviendas próximas, aconseja una delimitación más detallada del límite de la unidad de ejecución eliminando el viario de borde. Criterios de integración paisajística aconsejan un tratamiento del borde urbano diferente al viario, donde se pudieran articular espacios abiertos con vegetación evitando posibles traseras de parcelas con vallas cerradas opacas.

En la parte norte se mantiene la ordenación propuesta por el PGOU con dos modificaciones muy puntuales. La no continuidad rodada entre las calles Logroño y Almería debido a la dificultad de conexión dada la diferencia de cota existente entre los dos, aproximadamente 5 metros. Queda para una posterior actuación la posible conexión peatonal entre ambas, dado que una mala referencia cartográfica del PGOU, sitúa la calle en una posición inexacta y la conexión entre ambas debería realizarse sobre Suelo No Urbanizable con Protección de Cauce, lo cual no puede ser objeto de este planeamiento.

Igualmente se delimita una pequeña parcela para ubicar el Centro de Transformación, ya existente y se adecúa ésta a las nuevas exigencias y necesidades de las redes de distribución eléctrica.

Se resuelve así mismo un acceso viario a una parcela contigua desde la red interior, eliminando una incómoda y peligrosa intersección con la carretera.

Estas pequeñas variaciones de las trazas viarias siguen delimitando manzanas de viviendas unifamiliares en parcela propia

4.3. USOS Y ZONAS DE ORDENANZA

El PRI mantiene los usos determinados por el PGOU, residencial extensivo.

Como el objetivo del PRI era la integración de las edificaciones que teniendo consolidado su vuelo, no estaban acordes con lo estipulado en las Zona de Ordenanza Residencial Extensivo determinada por el Plan General han sido necesarias dos acciones.

Por un lado determinar dos nuevas Zona de Ordenanza que no son más que variaciones puntuales de la establecida por el PGOU.

La Zona de Ordenanza RE-1, difiere de la Residencial Extensivo del PGOU, únicamente en una pequeña disminución de la parcela mínima edificable que pasa de 500 a 450 m².

La Zona de Ordenanza RE-2, además de la misma variación de la superficie mínima, incluye una posibilidad de adosar las edificaciones siempre que se cuente con el acuerdo de los propietarios. Esta variación permite mantener la viabilidad de unas parcelas, ya consolidadas y que debido a sus dimensiones el mantenimiento de las separaciones a lindes las harían inviables.

Además de estas variaciones se incluye un régimen transitorio para todas aquellas parcelas que continúan incumpliendo los parámetros de parcela. Estas parcelas, contabilizadas y determinadas por el PRI y en base al artículo 192.3 de la LOTUP, al considerarse no incompatibles totalmente con

el planeamiento pueden acceder a los beneficios establecidos en el mencionado artículo y es posible actuar en ellas con obras de reforma, mejora e incluso obra nueva siempre que no se empeore su inadecuación al planeamiento.

Hay que resaltar que todas estas variaciones no suponen aumento del aprovechamiento ni la edificabilidad prevista en el PGOU, ni aumento del número de viviendas, por lo que no resulta necesario adoptar medidas tendentes a la modificación de los reservas de equipamientos previstas por el PGOU.

4.4. EN RELACION CON LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

En el ámbito del PRI no se incluye ningún elemento de la Ordenación Estructural por lo que su incidencia en ella es nula.

Hay que resaltar que todas la modificaciones propuestas no suponen aumento del aprovechamiento ni la edificabilidad prevista en el PGOU, ni aumento del número de viviendas, por lo que no resulta necesario adoptar medidas tendentes a la modificación de los reservas de equipamientos previstas por el PGOU.

4.5. EN RELACIÓN CON LA RED PRIMARIA

En el ámbito del PRI no se incluyen elementos de la Red Primaria ni de suelo dotacional ni de equipamientos.

4.6. EN RELACIÓN CON LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPALES

En el ámbito del PRI no se incluyen Bienes de Dominio Público no municipales, si en sus límites.

La carretera CV336, de la Red de la Diputación Provincial divide en dos zonas el ámbito del PRI, pero está excluida de la Unidad de Ejecución. Se constatan dos posibles efectos de la ordenación y sobre todo de la urbanización del ámbito.

En primer lugar la conexión con la CV-336, aquí el PRI opta por mantener la situación actual mejorando lo existente, especialmente la conexión con la zona sur, ya explicada, y eliminando el acceso puntual existente junto al Centro de Transformación.

La otra afección posible se refiere a las instalaciones urbanas de alcantarillado, alumbrado y demás que deberán ser autorizadas por la Diputación en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

El otro Bien de Dominio Público es el Barranco de Mandor que delimita la zona por el este. El PRI mantiene la delimitación aprobada por el PGOU, y su única intervención se limita a, dentro del suelo urbano delimitado, proponer un espacio libre ajardinado que mejore el impacto paisajístico del suelo residencial y si acaso disminuya los riesgos y perjuicios derivados de posibles avenidas.

5. EL CASO ESPECÍFICO DE LA ACEQUIA DE RIEGO

Casi en el límite sur de la Unidad de Ejecución, dentro de la actuación discurre una acequia de riego propiedad del **Comunidad de Regantes Azud de Lorca** y que debe seguir manteniendo su función. La propuesta del PRI consiste en su traslado al límite interior del suelo urbano, desplazamiento de aproximadamente 9 metros, manteniendo su funcionalidad, anchura, rasantes, no cubrición y servidumbres, que en este caso afectarán a suelo público libre en su margen norte, mejorando su situación ya que antes esas servidumbres se encontraban invadidas por construcciones y parcelaciones privadas. En el margen sur las servidumbres afectan, como antes, a suelo no urbanizable agrícola.

Se plantean pasos puntuales, tipo puente para salvar las conexiones con los caminos y espacios libres existentes.

6. SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES

Como ya hemos indicado las diferencias con lo determinado por el PGOU son mínimas.

SUELOS DE USO Y DOMINIO PRIVADO				
	Zona Ordenanza	Superficie m ² s	Edificabilidad m ² t	Núm. viviendas
Manzana 1	RE-1	3.087,17	1.018,77	4
Manzana 2	RE-1	3.781,17	1.247,79	4
Manzana 3	RE-1	8.272,52	2.729,93	15
Manzana 4	RE-1	11.594,83	3.826,29	19
Manzana 5	RE-1	2.924,14	964,97	6
Manzana 6	RE-1	10.666,67	3.520,00	19
Manzana 7	RE-1	4.663,66	1.539,01	8
Manzana 8	RE-2	4.701,16	1.551,38	6
Manzana 9	RE-2	5.822,11	1.921,30	8
Manzana 10	RE-2	9.442,41	3.116,00	12
Manzana 11	RE-1	5.110,83	1.686,57	9
Manzana 12	RE-1	7.774,69	2.565,65	17
Manzana 13	RE-1	1.617,09	533,64	3
TOTAL		79.458,45	26.221,29	169

SUELOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO			
		Superficie m ² s	%
RED SECUNDARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS			
Jardines – SVJ	SVJ-1	1.868,86	
	SVJ-2	3.888,24	
Áreas de Juego - SVA	SVA-1	395,74	
	SVA-2	811,55	
Infraestructura – Servicio Urbano -SQI		50	
TOTAL SUELO PÚBLICO EQUIPAMIENTOS		7.014,39	
Viario+Aparcamiento+Aceras		2.963,94	
Espacios libres de la red viaria		1.156,93	

Red Viaria – SCV		4.120,87	19,57
SUELOS DE INFRAESTRUCTURA PRIVADA			
Acequia		13.582,11	
PRI SANTA ROSA 2			
Área norte		58.620,05	
Área sur		48.951,30	
TOTAL		107.571,35	

7. GESTION DEL PRI

Como ya hemos indicado el objeto fundamental de este PRI es posibilitar una reparcelación ordenada y con un reparto ajustado de beneficios y cargas entre los propietarios.

Será necesario redactar un Proyecto de Reparcelación que deberá regirse por los siguientes principios rectores:

- 1.- Dado que no existe una cesión de viarios previa a la edificación, en los viarios consolidados se considerará el denominado “frente viario”, hasta eje de calle, de cada parcela, como parte de la finca aportada a él recayente.
- 2.- En las zonas no consolidadas el criterio a aplicar será el general. La finca aportada se corresponde con la propiedad documentada.
- 3.- De acuerdo con el artículo 192 de la LOTUP y establecido en la Disposición Transitoria Única de las NNUU de este PRIM, el exceso de construcción sobre el aprovechamiento objetivo previsto por el plan, que, por ser transitoriamente compatible con sus previsiones, pueda mantenerse hasta su reedificación, no computará como aprovechamiento adjudicado a su titular al determinar las cesiones o costes de urbanización que a este correspondan
- 4.- Será de aplicación igualmente el criterio establecido en el punto 5 de la Disposición Transitoria Única de las NNUU en el sentido de que ninguna de las parcelas resultantes podrá ver agravada su situación de disconformidad con el planeamiento vigente respecto de las parcelas iniciales.
- 5.- En base al artículo 77 de la LOTUP, el porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración es del 5%, quedando exento de esa cesión el aprovechamiento consolidado que haya sido patrimonializado por sus titulares, que se ajuste al planeamiento y que no sea declarado fuera de ordenación.

Aprobado el Proyecto de Reparcelación y ejecutadas las obras de urbanización, el ámbito del PRI se regirá por el sistema de Actuaciones Aisladas.

8. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

No existe en el ámbito ningún Bien de Interés Patrimonial, por lo que no procede incluir ese documento en este PRI.

II. PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

1. NORMAS URBANÍSTICAS

TITULO PRIMERO: GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

Artículo 1. Alcance y ámbito de aplicación de las Normas Urbanísticas

Las presentes Normas Urbanísticas Reguladoras son de aplicación al Sector Santa Rosa 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Riba-roja de Turia, aprobado definitivamente el 23 de octubre de 1.996.

En todo lo no previsto expresamente en ellas, serán de directa y plena aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General de Riba-roja de Turia. El Título XIII-Zonas de Ordenanza será de aplicación exclusivamente en los aspectos no expresamente contemplados en las presentes Ordenanzas.

Artículo 2. Terminología y conceptos básicos

Todos los conceptos y terminología urbanística utilizados en las presentes Ordenanzas corresponden a los definidos y utilizados en las Normas Urbanísticas del Plan General de Riba-roja de Turia y su sentido e interpretación, por tanto, coincidentes.

La expresión “Ley de Ordenación del Territorio, urbanismo y paisaje o las siglas LOTUP contienen las presentes Ordenanzas en determinados artículos debe entenderse referida siempre a la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana –DOCV nº 739 de 31 de julio de 2.014 y modificaciones posteriores habidas hasta la fecha.

Las designaciones de los distintos equipamientos y dotaciones se ajustan a lo establecido en la LOTUP.

Artículo 3. Vigencia y revisión del Plan de Reforma Interior

El presente PRI tendrá vigencia indefinida. Cualquier alteración de las determinaciones del mismo, será tramitada conforme a lo legalmente establecido como modificación del Plan, cuando se pretendiese alterar alguna determinación de carácter no estructural.

Tampoco será necesaria la modificación del PRIM para adición de nuevos viarios de dominio privado, complementarios de la red viaria básica del Plan y exigidos por la ordenación de parcela que establezcan los proyectos de edificación o los Estudios de Detalle que, en su caso, se pudieran redactar.

TITULO SEGUNDO: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO 1º. CALIFICACION DE SUELO Y APROVECHAMIENTO URBANISTICO

Artículo 4. Clasificación y Calificación del suelo.

1. El suelo comprendido en el presente PRI está clasificado como Suelo Urbano. Las calificaciones de suelo y la ordenación urbanística vienen recogidas en los planos de ordenación del presente PRI.

2. Para las parcelas edificables de aprovechamiento privado y de uso dominante residencial, el presente Plan Parcial incorpora las zonas de calificación Residencial extensivo-Segunda residencia - 1 (RE-1) y Residencial Extensivo-Segunda Residencia-2 (RE-2).

Estas constituyen, a todos los efectos, Zonas de Calificación Urbanística específica, cuyas condiciones de edificabilidad, usos y volumetría se describen en el Título 3º de las presentes Normas. En todo aquello que no venga explícitamente recogido en las mismas, se estará a lo dispuesto en el Título XII de las NNUU del PGOU de Riba-roja de Turia.

4. Las calificaciones pormenorizadas de suelo contenidas en el presente plan, agrupadas por el carácter básico del régimen de propiedad, y con expresión de sus superficies, son las siguientes:

SUELOS DE USO Y DOMINIO PRIVADO				
	Zona Ordenanza	Superficie m ² s	Edificabilidad m ² t	Núm. viviendas
Manzana 1	RE-1	3.087,17	1.018,77	4
Manzana 2	RE-1	3.781,17	1.247,79	4
Manzana 3	RE-1	8.272,52	2.729,93	15
Manzana 4	RE-1	11.594,83	3.826,29	19
Manzana 5	RE-1	2.924,14	964,97	6
Manzana 6	RE-1	10.666,67	3.520,00	19
Manzana 7	RE-1	4.663,66	1.539,01	8
Manzana 8	RE-2	4.701,16	1.551,38	6
Manzana 9	RE-2	5.822,11	1.921,30	8
Manzana 10	RE-2	9.442,41	3.116,00	12
Manzana 11	RE-1	5.110,83	1.686,57	9
Manzana 12	RE-1	7.774,69	2.565,65	17
Manzana 13	RE-1	1.617,09	533,64	3
TOTAL		79.458,45	26.221,29	169

SUELOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO			
		Superficie m ² s	%
RED SECUNDARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS			
Jardines – SVJ	SVJ-1	1.868,86	
	SVJ-2	3.888,24	
Áreas de Juego - SVA	SVA-1	395,74	
	SVA-2	811,55	
Infraestructura – Servicio Urbano -SQI		50	
TOTAL SUELO PÚBLICO EQUIPAMIENTOS		7.014,39	
Viario+Aparcamiento+Aceras		2.963,94	
Espacios libres de la red viaria		1.156,93	

Red Viaria – SCV		4.120,87	19,57
SUELOS DE INFRAESTRUCTURA PRIVADA			
Acequia		13.582,11	
PRI SANTA ROSA 2			
Área norte		58.620,05	
Área sur		48.951,30	
TOTAL		107.571,35	

Artículo 5. Régimen de propiedad del suelo y cesiones.

En el ámbito del presente Plan de Reforma Interior, en base al artículo 77 de la LOTUP, el porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración es del 5%, quedando exento de esa cesión el aprovechamiento consolidado que haya sido patrimonializado por sus titulares, que se ajuste al planeamiento y que no sea declarado fuera de ordenación.

CAPITULO 2º DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR

Artículo 6. Desarrollo urbanístico del PRI.

El presente Plan se desarrollará mediante actuaciones aisladas, tal y como las mismas vienen definidas en el artículo 72 de la LOTUP.

Artículo 7. Estudios de Detalle.

El desarrollo de posibles Estudios de Detalle estará sujeto a lo establecido en el artículo 41 de la LOTUP.

Artículo 8. Proyectos de Urbanización.

1. La urbanización de los suelos de dominio y uso privado destinados a espacios libres se llevará a cabo a través de los proyectos de edificación correspondientes que deberán contener las necesarias previsiones a este fin.

2. La urbanización de la superficie de los suelos de dominio público se llevará a cabo mediante un único proyecto que contemplará toda la zona del PRI, si bien podrá contener diferentes fases de ejecución.

TITULO TERCERO: NORMAS DE EDIFICACION

CAPITULO 1º. CONDICIONES GENERALES

Artículo 9. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas

Las condiciones técnicas para alcanzar la condición jurídica de solar serán las definidas en el artículo 177 de la LOTUP.

Artículo 10. Condiciones comunes a las zonas de calificación.

10.1. Generalidades

Serán de aplicación las normas de edificación y uso definidas en las Normas Urbanísticas del Plan General para las correspondientes calificaciones, con las particularidades que se recogen en este documento.

10.2. Número de viviendas

Correspondiente al régimen de residencial extensivo el número de viviendas será de una vivienda por parcela, no admitiéndose la división horizontal de la propiedad.

10.3. Edificabilidad

La edificabilidad residencial de cada parcela es la definida por el Artículo 36 de las NNUU del PGOU de Riba-roja de Turia dentro de la Zona de Ordenanza Residencial Extensivo – Segunda Residencia, Zona Santa Rosa m^2t/m^2s .

Artículo 11. Aparcamiento

La reserva de aparcamiento necesaria en parcela privada será de una plaza por vivienda.

CAPITULO 2º. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION Y DESARROLLO EN LAS ZONAS DE CALIFICACION.

Artículo 12. Condiciones generales de la Zona Residencial Extensivo -1

1.- Ámbito de aplicación. La delimitación de la zona queda establecida en el plano de ordenación pormenorizada de este PRI, parcelas bajo el epígrafe RE-1

2.- En esta zona de calificación, la edificación se ajustará a todo lo dispuesto en el PGOU de Riba-roja de Turia, para la Zona de Ordenanzas “Residencial Extensivo – Segunda Residencia”, salvo en los parámetros que se citan a continuación:

Parcela mínima: 450 m²

3.- Se consideran “fuera de ordenación diferido”, por no ser plenamente incompatibles con el plan, en el sentido reflejado en el artículo 192.3 de la LOTUP, aquellas parcelas consolidadas en el

momento de aprobación definitiva de este PRI, cuya dimensión superficial, edificabilidad neta, separaciones a lindes o dimensión de fachada sean menores que los establecidos en el PGOU o en el punto anterior de estas normas. Su régimen transitorio se establece en la Disposición Transitoria Única de estas NNUU.

Artículo 13. Condiciones de la Zona Residencial Extensivo -2

1.- Ámbito de aplicación. La delimitación de la zona queda establecida en el plano de ordenación pormenorizada de este PRI, las parcelas bajo el epígrafe RE-2.

2.- En esta zona de calificación, la edificación se ajustará a todo lo dispuesto en el PGOU de Ribarroja de Turia, para la Zona de Ordenanzas “Residencial Extensivo – Segunda Residencia”, salvo en los parámetros que se citan a continuación:

Usos permitidos: Unifamiliar aislada y/o adosada. En este segundo caso, adosada, será necesario el acuerdo del colindante, acuerdo que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Parcela mínima: 450 m²

Separación a lindes: En las parcelas actuales, consolidadas por edificación, la separación a lindes laterales mínima será de 2 metros. La separación a fachada será la establecida por el PGOU.

3.- Se consideran “fuera de ordenación diferido”, por no ser plenamente incompatibles con el plan, en el sentido reflejado en el artículo 192.3 de la LOTUP, aquellas parcelas consolidadas en el momento de aprobación definitiva de este PRI, cuya dimensión superficial, edificabilidad neta, separaciones a lindes o dimensión de fachada sean menores que los establecidos en el PGOU o en el punto anterior de estas normas. Su régimen transitorio se establece en la Disposición Transitoria Única de estas NNUU.

Artículo 14.- Resto de condiciones de edificación

En ambas Zonas de Ordenación todo el resto de condicionantes de edificación como cerramientos de parcela, condiciones de volumen y forma de los edificios, garajes y construcciones auxiliares, piscinas, paelleros o construcciones ornamentales se estará a lo dispuesto en las NNUU del PGOU de Ribarroja de Turia para la Zona de Ordenanzas “Residencial Extensivo – Segunda Residencia”.

CAPITULO 3º. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS VIAS PÚBLICAS Y DE LOS SUELOS DOTACIONALES PUBLICOS.

Artículo 15.- Red viaria

Las características de la Red Viaria se recogen y especifican en el Proyecto de Urbanización.

Artículo 16. Condiciones particulares de los Espacios Libres de uso público

Se estará a lo dispuesto en el Plan General.

Artículo 17. Condiciones particulares del Equipamiento Infraestructura – Servicio Urbano SQI

El equipamiento se corresponde con un Centro de Transformación de la Red Eléctrica, sus condiciones serán las dispuestas por la legislación sectorial correspondiente.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

UNICA. Régimen de las parcelas y edificaciones fueran de ordenación que no son plenamente incompatibles con el planeamiento.

1.- De acuerdo con el artículo 192 de la LOTUP, se entienden como tales aquellas parcelas que sin ocupar suelo público del previsto por el plan, ni viario ni espacio libre, incumplen alguno o varios de los siguientes parámetros:

- Coeficiente de edificabilidad
- Superficie mínima de parcela
- Dimensiones mínimas de la parcela
- Anchura mínima de fachada
- Figuras inscribibles en el interior de la parcela
- Separación mínima a lindes o fachada

2.- En este caso en estas edificaciones se pueden admitir obras de reforma, de mejora y de cambios objetivos de actividad, siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con el planeamiento.

3.- En el caso de sustitución de la edificación, esta deberá adecuarse a los parámetros establecidos en estas NNUU de edificabilidad y separación a lindes.

4.- El exceso de construcción sobre el aprovechamiento objetivo previsto por el plan, que, por ser transitoriamente compatible con sus previsiones, pueda mantenerse hasta su reedificación, no computará como aprovechamiento adjudicado a su titular al determinar las cesiones o costes de urbanización que a este correspondan.

5.- Caso de producirse reparcelaciones en las que se vean afectadas parcelas afectadas por esta disposición, ninguna de las parcelas resultantes podrá ver agravada su situación de disconformidad con el planeamiento vigente respecto de las parcelas iniciales, permitiéndose únicamente que las resultantes no sean plenamente compatibles con el planeamiento vigente caso de ser imposible lograr su compatibilidad.

6.- Las parcelas a las que les es aplicable este régimen transitorio quedan expresamente indicadas en el plano P-O-02 de este documento.

02. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

I. PLANOS DE INFORMACIÓN

1. INDICE PLANOS DE INFORMACIÓN

PLANO I.01	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
PLANO I.02	CATASTRAL
PLANO I.03	TOPOGRAFÍA
PLANO I.04	ORDENACIÓN PORMENORIZADA PREVISTA EN PGOU
PLANO I.05	AFECCIONES
PLANO I.06	INVENTARIO DE EDIFICACIONES

II. PLANOS DE ORDENACIÓN

1. INDICE PLANOS DE ORDENACIÓN

PLANO O.01	DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD
PLANO O.02	PLANO DE CALIFICACIÓN DEL SUELO
PLANO O.03	PLANO DE FUERA DE ORDENACIÓN