

VERSION PRELIMINAR

PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN CASCO-1 DE RIBA-ROJA DE TÚRIA

riba-roja de túria (valencia)

ajuntament de riba-roja de túria
promotor

hadit arquitectos, s.l.p.
arquitectos

junio 2018

memoria

ÍNDICE

MEMORIA INFORMATIVA

1. ANTECEDENTES Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN
2. PLANEAMIENTO VIGENTE Y LEGISLACIÓN APLICABLE
3. ESTUDIO DEL MEDIO FÍSICO
4. ESTUDIO DEL ANTRÓPICO
5. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA
2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
3. ORDENACIÓN PORMENORIZADA
4. REGULACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE
5. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
6. INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA
7. EQUIPO REDACTOR

ANEXO 1: REPORTAJE FOTOGRÁFICO DEL ESTADO DE LAS OBRAS

ANEXO 2: FICHA DE PLANEAMIENTO Y DE GESTIÓN

ANEXO 3: INFORME RELATIVO A LA REPERCUSIÓN EN LA HACIENDA PÚBLICA DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR

MEMORIA INFORMATIVA

1. ANTECEDENTES Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN

La clasificación de los terrenos objeto de este Plan de Reforma Interior (PRI, en adelante) es de Suelo Urbano clasificado por el Plan General de Riba-roja de Túria aprobado definitivamente el 23 de octubre de 1996 por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia.

Los terrenos contenidos en el ámbito tienen un perímetro irregular y se sitúan lindando por el norte con la antigua carretera de Vilamarxant, hoy convertida en un vial urbano de titularidad municipal; por el sur con suelo no urbanizable común; por el este con el polideportivo municipal; y por el oeste con suelo no urbanizable común. **La superficie total de la Unidad de Ejecución es igual a 64.884,15 m²s.**

El ámbito de actuación se encuentra parcialmente edificado con una parcelación ajustada a los límites de las parcelas catastrales. Los viales trazados han sido cedidos, en parte, al Ajuntament de Riba-roja de Túria.

2. PLANEAMIENTO VIGENTE Y LEGISLACIÓN APLICABLE

2.1. Planeamiento vigente

El planeamiento general vigente del término municipal de Riba-roja de Túria es el Plan General de Riba-roja de Túria aprobado definitivamente el 23 de octubre de 1996 por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia.

2.2. Legislación aplicable. Instrumentos urbanísticos

El presente Plan de Reforma Interior está regulado por la legislación urbanística y sectorial constituida, fundamentalmente, por:

- Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje. (en adelante, TRLOTUP)
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación (en adelante, TRLS)
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental
- Decreto 162/1990, de 15 de octubre, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 2/1989, de 3 de marzo, de la Generalitat Valenciana, de Impacto Ambiental
- Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (en adelante, ETCV)
- Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades de la Comunitat Valenciana.
- Plan General de Riba-roja de Túria aprobado definitivamente el 23 de octubre de 1996 por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia.
- Legislación sectorial con incidencia en materia de carreteras, vías pecuarias, ferrocarriles, cauces públicos, redes eléctricas, reservas de suelo educativo, etc.

3. ESTUDIO DEL MEDIO FÍSICO

3.1. Localización

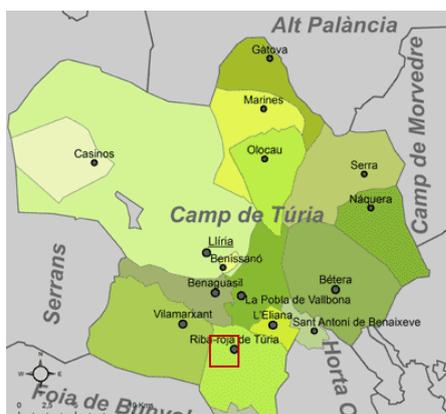


Figura 1. Situación de la unidad de ejecución respecto a municipios del entorno

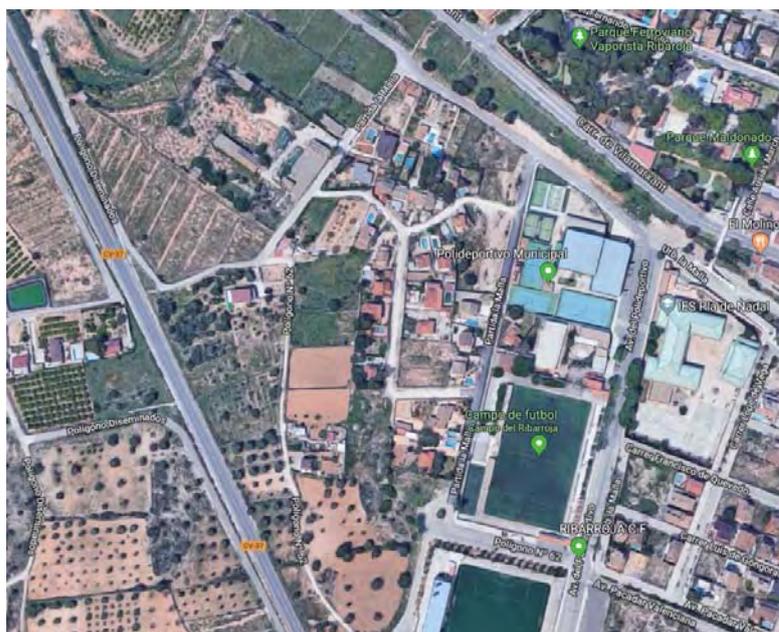


Figura 2. Ortofoto del ámbito de la Unidad de Ejecución Casco-1

Nuestra actuación se ubica dentro del término municipal de Riba-roja del Turia se ubica en la comarca del Camp del Turia, al sur del río Turia. Se encuentra a 30 km al Noroeste de la ciudad de Valencia. Riba-roja limita al Noreste con el río Turia, al Este con el término municipal de Manises, al Oeste con los términos municipales de Villamarxant y Cheste y al Sur con Loriguilla.

El término municipal de Ribarroja (39° 32' 51" N, 0° 34' 6" W) tiene una extensión de 67,2 km².



Figura 2. Encuadre geográfico del término municipal de Riba-Roja de Túria



Figura 3. Delimitación del término municipal de Riba-roja

El ámbito de la unidad de ejecución casco 1 de riba-roja de Turia se sitúa al noroeste de la población de riba-roja, situada al norte del término municipal.

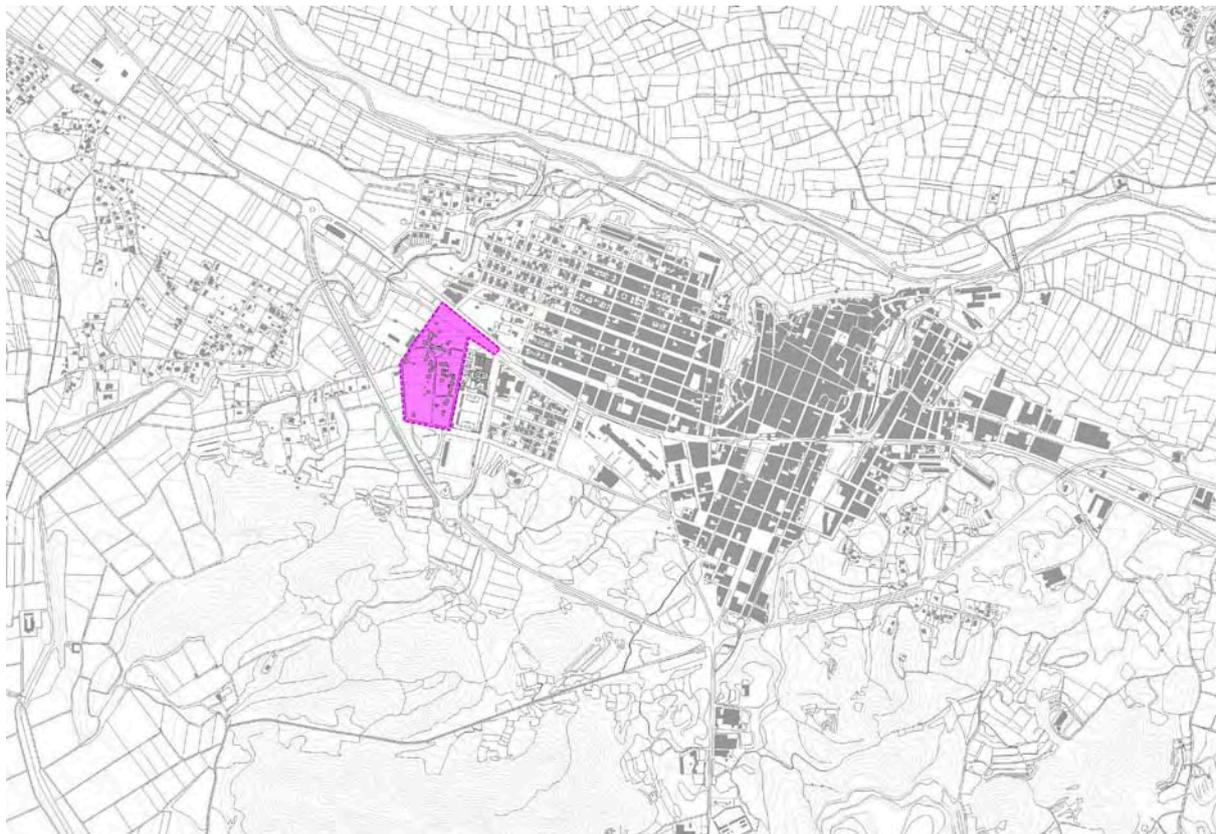


Figura 4. Localización de la unidad de ejecución ue-casco 1 de riba-roja de túria

Se trata de un área de morfología regular, cuyos límites quedan definidos por la calle Vilamarxant al norte, el polideportivo municipal al este, la prolongación de la av. Pacadar valenciana al sur y los caminos existentes al este.



Figura 5. Ortofoto del área de la unidad de ejecución ue-casco1 de riba-roja

3.2. Climatología

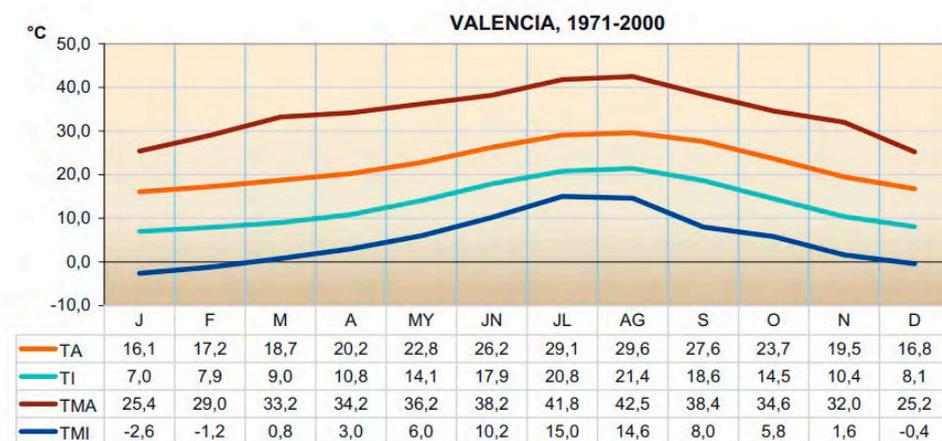
Temperatura

Nuestra área de estudio se sitúa en la zona Sur de la Comarca de El Camp de Túria, tiene una temperatura media anual de 17°C con una temperatura media del mes de Enero de 10,40 °C, con un mínimo de 6 °C y un máximo de 15 °C, y en el mes de Agosto con una media de 25 °C. Con un mínimo de 20,6 °C y un máximo de 27,2 °C. La amplitud térmica media varía durante el año en 14,6 °C. Éstas características denotan una baja continentalidad caracterizada por la influencia del mar en la atenuación de las variaciones de temperatura. En términos de frecuencia estadística, las heladas en la Comunidad Valenciana son un fenómeno que se da año tras año, aunque aparecen pocas veces. El índice de heladas es de 0 para todos los meses del año, aunque en épocas frías pueden ocurrir heladas de inversión. Éste tipo de heladas suelen darse muy puntualmente en la zona norte en Sastre, la Marjal, Paretotes y la Vallesa de Mandor, en el Plá de Nadal y en la zona sur del Plá de Quart.

Variable climática	Valor medio
Tª media anual.	16-18 °C
Tª media mes más frío.	8-12 °C
Tª media mes más cálido.	24-26 °C
Duración media período de heladas.	3-4 meses
ETP media anual.	900-1100 mm.
Precipitación media anual.	300-600 mm.
Déficit medio anual.	400-600 mm.
Duración media período seco.	4-6 meses
Precipitación de invierno.	23%
Precipitación de primavera.	22%
Precipitación de otoño.	43%

Tabla 1: Valores medios de las variables climáticas del clima mediterráneo subtropical o marítimo
Fuente información: Mapa de cultivos y aprovechamientos E 1:50000 del Ministerio de Agricultura

En la siguiente figura se muestra la media de las temperaturas máximas y mínimas absolutas mensuales de Valencia.



TA: Temperatura media de las máximas

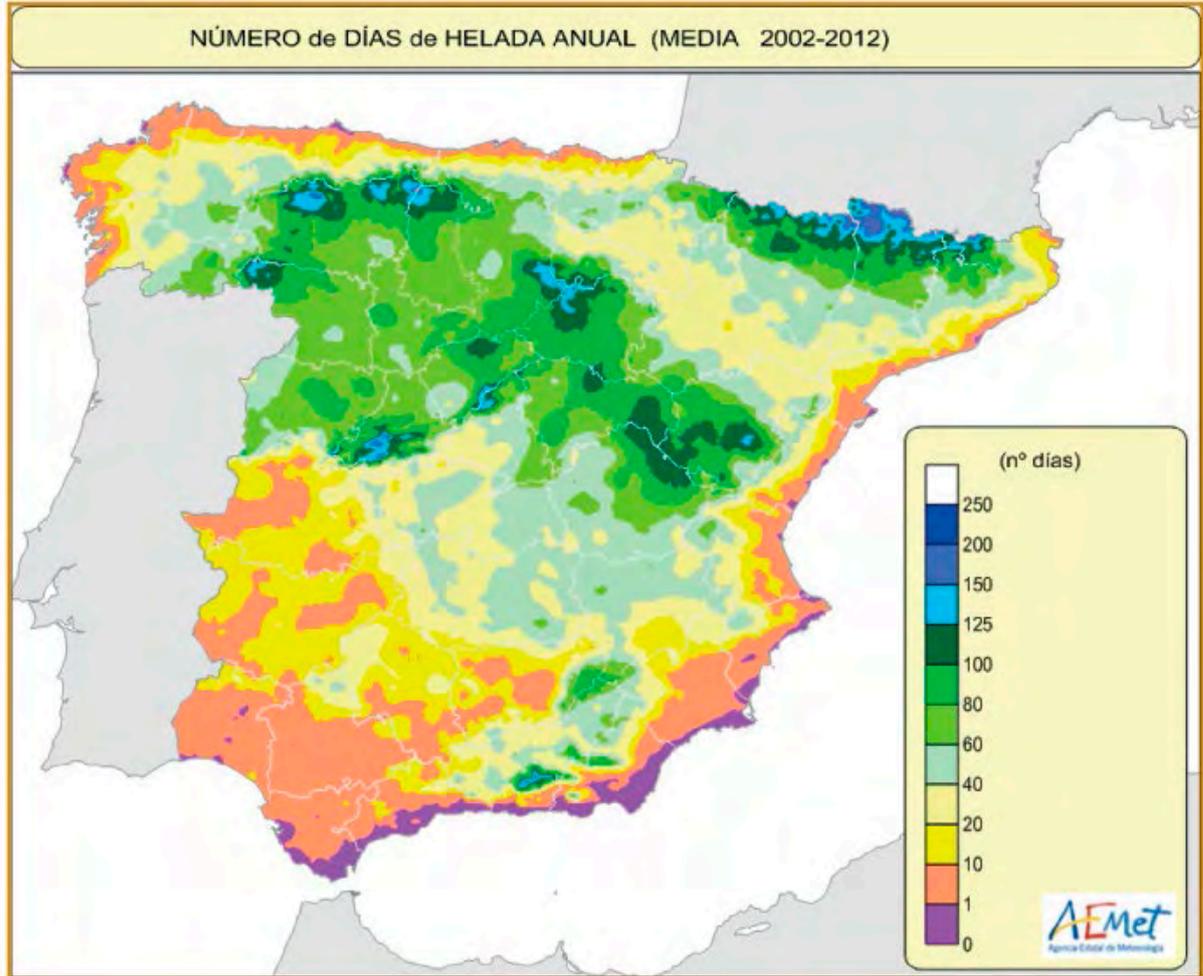
TI: Temperatura media de las mínimas

TMA: Temperatura máxima absoluta

TMI: Temperatura mínima absoluta

Temperaturas máximas y mínimas medias y absolutas mensuales en Valencia durante el periodo 1971-2000

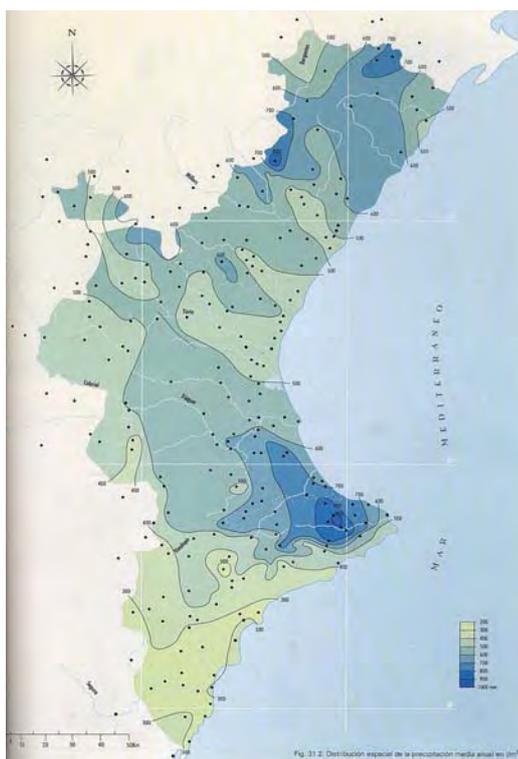
Fuente: Atlas climático ibérico. www.aemet.es



Número medio de días de helada por año Periodo 2002-2012
Fuente: Mapas de riesgo: heladas y horas de frío en la España peninsular. www.aemet.es

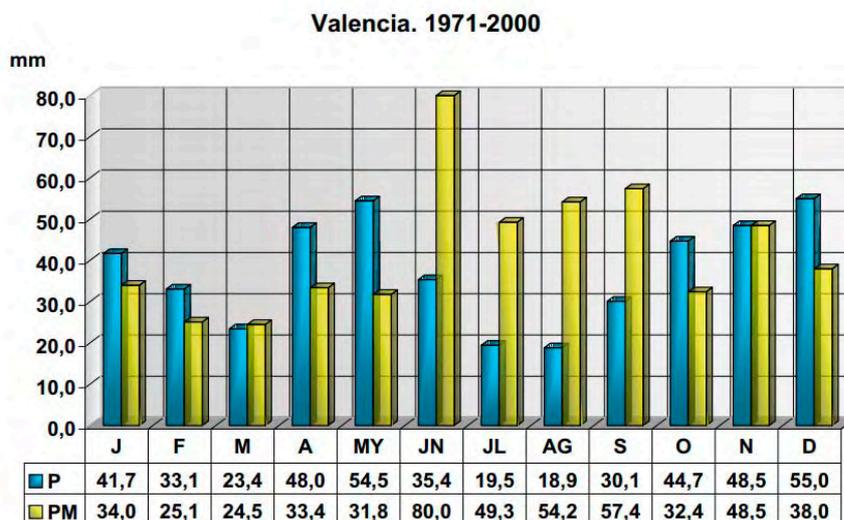
Precipitación

La característica diferencial de las comarcas del Turia respecto al resto de las comarcas de la Comunidad Valenciana es su articulación alrededor de sierras y valles de orientación ibérica, es decir de componente NO-SE. Nuestra zona a estudiar se sitúa al en la zona Sur de la comarca del Camp del Turia y al sur del río Turia. En general, la comarca de El Camp del Turia tiene una precipitación media anual entre 400 y 500 mm. Analizando los regímenes estacionales las precipitaciones tienen una distribución similar a la del régimen anual exceptuando los meses de verano, en los que tendremos una precipitación media entre 40 y 60 mm. La precipitación media mayor la tendremos en otoño con unos valores que oscilan entre 160 y 180 mm, finalmente tanto en primavera como en invierno tendremos una precipitación media de 80 a 100 mm. A partir de los volúmenes de precipitación estacionales definidos se puede deducir que nos encontramos en un régimen estacional propio de la zona Suroeste del Mediterráneo, es decir se trata de un régimen caracterizado por un máximo de precipitación otoñal y un mínimo en verano, con un estiaje moderado. Los datos pluviográficos de los que se dispone nos permiten afirmar que tormentas de corta duración (de hasta 6 horas) se pueden registrar con bastante frecuencia. En cuanto a cantidades diarias de precipitación máxima esperada y para un periodo de retorno de 10 años tendremos en nuestra zona valores comprendidos entre 140 y 160 mm.



Mapa de distribución espacial de las precipitaciones medias anuales en l/m², en la Comunidad Valenciana

Fuente: Atlas Climàtic de la Comunitat Valenciana (Pérez Cueva, 1994).



P: precipitaciones medias

PM: precipitaciones máximas

Precipitaciones máxims y medias de cada mes para el período de seguimiento 1971-2000 en Valencia.

Fuente: Atlas climático ibérico. www.aemet.es

Insolación

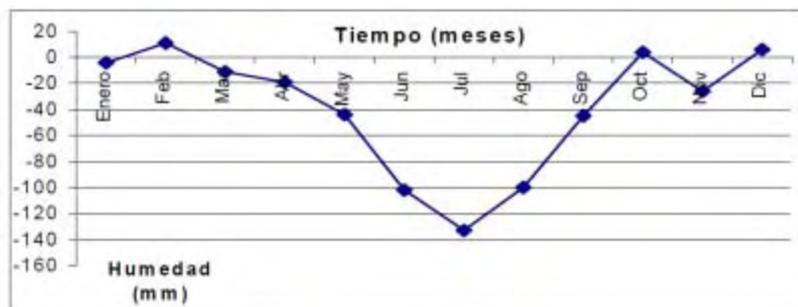
La insolación es una variable que influye en el análisis del balance hídrico de una cuenca, como parte de la evaporación y la evapotranspiración real y potencial. Por otro lado, este valor también influye en el tipo de vegetación que vamos a encontrar y qué clase de cultivos son los más apropiados para la zona en que nos encontremos.

La insolación eficaz o simplemente insolación es el número de horas que luce el sol con una intensidad superior a $0,2 \text{ cal cm}^{-2} \text{ min}^{-1}$ (140 Wm^2), entendiéndose este valor como un umbral energético mínimo. Según la misma definición de insolación, es evidente que esta variable está íntimamente ligada con la nubosidad, y por tanto la medida de ésta nos proporciona información sobre la fracción de suelo cubierto por nubes, de forma que en julio tendremos solo un 31 % del cielo cubierto por nubes y un máximo del 54 % en abril; estos valores están estimados para la totalidad de la provincia de Valencia. Particularizando a nuestra área tendremos finalmente un valor de insolación eficaz entre 2700 y 2800 horas de sol anuales, que es un intervalo de valores medio de los que se dan en la Comunidad Valenciana. Por otro lado, la duración media de la insolación directa mensual tiene un máximo en el mes de julio de unas 300 horas y un mínimo en diciembre de unas 156 horas.

Humedad

La humedad relativa es el cociente entre la humedad absoluta y la del punto de saturación a una temperatura dada, siendo la humedad absoluta la cantidad de vapor de agua en la atmósfera y la del punto de saturación la cantidad máxima de vapor de agua que puede contener la atmósfera. Por tanto, durante el día respecto a la noche, y durante el estío frente al invierno, la humedad relativa será menor ya que la atmósfera contendrá mayor cantidad de vapor de agua. La humedad es un parámetro climatológico fundamental difícil de medir por su variabilidad que es influida por el régimen de vientos dominantes y por las brisas. En este sentido,

en el valle del Turia tenemos una elevada humedad debido a los procesos de inversión térmica durante el invierno y la canalización a través del valle de la humedad de las brisas en verano. Para los meses de invierno, en nuestra zona de estudio, podemos estimar una humedad relativa media del 77 %, así como en los meses de verano en los que tendremos una media del 74 %; considerados los valores utilizados a las 7 horas.

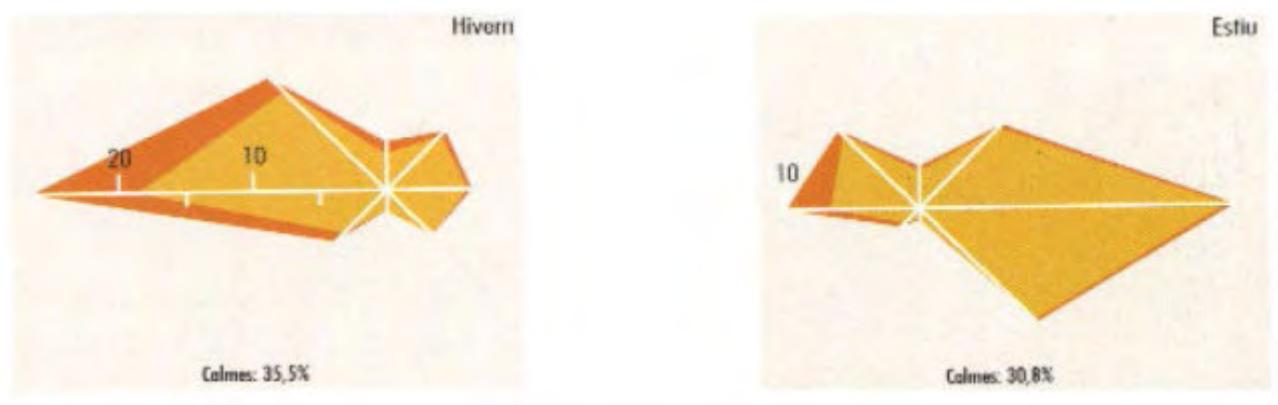


Humedad (mm) media mensual en la localidad de Almàssera (Pons, 1986)

Fuente: A partir de los datos de Pons (1986) se encontró un déficit anual de humedad de 462 mm, y se asignó valor 0 al exceso de humedad

Vientos

El viento está estrechamente asociado a las diferencias de presión entre las diferentes zonas, siendo más importante la velocidad en el plano horizontal frente al vertical, de toda formas los datos de los que se dispone son claramente insuficientes debido a la escasez de observatorios dedicados a su registro y a su mala disposición espacial, en este sentido y para un ámbito local el régimen de vientos puede verse influenciado por factores orográficos.



Rosa de frecuencias anuales de orientación del viento según dos rangos de intensidad (inferior y superior a 30 Km/h) para el término municipal de Manises

Fuente: Atlas climàtic de la C.V. (Pérez-Cueva, 1994)

3.4. Vegetación

Dentro de la vegetación existente encontramos un paisaje vegetal natural y otro productivo.

a) Secano

El cultivo del algarrobo, almendro y olivo son los más abundantes, restringidos a áreas fisiográficas con ondulaciones de pendiente variable, pero nunca en llano. Ocupan generalmente los pies de los montes y relieves ondulados y se concentran en el área central del término municipal, alternando con parcelas de cítricos, dando lugar a un paisaje mixto.

b) Regadío

El regadío ocupa el 70% de la superficie agrícola del término, ampliando, como decíamos, por las numerosas transformaciones practicadas en los últimos años, su zona de vocación natural que son las terrazas al Norte y en el Pla de Quiart y Pla de Nadal. Su extensión abarca también ahora, el área central del término y la zona de la cuenca de Porxinos.

c) Áreas de alto valor paisajístico

En el término existen formaciones alomadas de alto valor paisajístico y ecológico como el relive de la Selleta, las faldas del Alt del Castellet, Carasoles y la finca del Tossal de Vallesa. Las interacciones ecológicas dan a estas áreas una evolución del ecosistema, pudiendo albergar diferentes aves, mamíferos y reptiles.

d) Vegetación de ribera.

Es la vegetación que encontramos asociada a las riberas y al cauce del río Turia, destacando por la superficie que ocupa los cañares (*Arundo donax*). Pese al dominio de esta especie podemos encontrar también ejemplares aislados, o formando pequeños bosquetes, de álamo (*Populus alba*), chopo negro (*Populus nigra*), sauce blanco (*Salix alba*) o mimbreras. Ya en contacto con el agua encontramos toda una comunidad de plantas anfibias (helófitas) constituida por carrizos (*Phragmites australis*), enneas (*Typha latifolia*, *Typha angustifolia*) y juncos (*Scirpus sp.*) mientras que diversas especies de fanerógamas del género *Potamogeton* afloran a la superficie desde el lecho del río.

e) Pinares y matorral

La escasa precipitación media implica que el pino carrasco (*Pinus halepensis*) y la maquia posean un elevado valor ecológico, existiendo abundancia en especies de clima semiárido como son el tomillo (*Thymus sp.*), el romero (*Rosmarinus officinalis*), ellentisco (*Pistacia lentiscus*), el palmito (*Chamaerops humilis*), la aliaga (*Ulex parviflorus*), o el esparto (*Stipa tenacissima*). Cabe destacar la pervivencia de ciertos endemismos valencianos, como la albaida sedosa (*Anthyllis lagascana*, *Anthyllis henoniana subsp. Valentina*), el rabet de gat (*Sideritis juryi*), el timó mascle (*Teucrium edetanum*) o la albaida de espiga fina (*Anthyllis terniflora*).

3.5. Fauna

En la zona existen ambientes diversos como los forestales, fluviales, cultivos y residenciales, bien diferenciados entre ellos y de los cuales se pueden extraer ecosistemas propios de dichas zonas.

A continuación, se hace referencia a algunas de las especies que predominan en los diferentes ambientes que se dan en la zona.

En el banco de datos de biodiversidad de la Conselleria de Territorio y Vivienda se muestran las características de la fauna catalogada a continuación:

a) Zonas predominantemente agrícolas

En zonas de predominio de árboles frutales, las pequeñas aves, mamíferos y herpetos, compuestos por anfibios y reptiles, junto con insectos, son las comunidades faunísticas que predominan.

Aves como el verdicillo (*Serinus serinus*), jilguero (*Carduelis carduelis*), verderón común (*Carduelis chloris*), vencejo común (*Apus apus*), golondrina común (*Hirundo rustica*), avión común (*Delichon urbica*), gorrión común (*Passer domesticus*) y estornino (*Sturnus unicolor*), etc. Pequeños mamíferos entre los que destacan el conejo (*Oryctolagus cuniculus*) y el ratón de campo (*Apodemus sylvaticus*). Herpetos como la lagartija ibérica (*Podarcis hispanica*), el sapo común (*Bufo bufo*), el sapo corredor (*Bufo calamita*), la culebra bastarda (*Malpolon monspessulanus*).

b) Parque natural del Turia y su bosque de ribera.

Entre la comunidad piscícola del río Turia, con más de 10 especies, destacan por su singularidad en cuanto a distribución la madrilla (*Chondrostoma turiensis*) o la colmilleja (*Cobitis paludica*), y por sus hábitos nocturnos y su ciclo vital, nace en el mar y migra al río para desarrollarse, la anguila (*Anguilla anguilla*). 6 especies de anfibios habitan en el parque. Las encontramos en el río y los ambientes húmedos cercanos, como son barrancos, charcas estacionales y ramblas. Además del sapo común (*Bufo bufo*) o la rana común (*Rana perezi*), hay que destacar la presencia del sapillo moteado (*Pelodytes punctatus*) y del sapo de espuelas (*Pelobates cultripes*). 16 especies de reptiles podemos encontrar en el parque, destacando la presencia del lagarto ocelado (*Lacerta lepida*) y el galápago leproso (*Mauremys leprosa*), ambos citados como especie protegida en el Catálogo. Encontramos también diferentes especies de culebras como la culebra bastarda (*Malpolon monspessulanum*) o la culebra de escalera (*Elaphe scalaris*). Es el grupo de vertebrados más numeroso del parque, de gran belleza y majestuoso vuelo se caracteriza el águila perdicera (*Hieraaetus fasciatus*). Asociadas al río encontramos al llamativo martín pescador (*Alcedo atthis*), y la garza blanca. Hasta 26 especies de mamíferos habitan el parque de forma habitual, el gato montes (*Felis sylvestris*) ocupando los sotos fluviales y zonas de bosque, junto al zorro (*Vulpes vulpes*) son dos de los mayores depredadores del parque, siendo el conejo común (*Oryctolagus cuniculus*), y otros roedores como el lirón careto (*Eliomys quercinus*) o la rata común (*Rattus norvegicus*) su principal fuente de alimento.

c) Zonas boscosas

Dentro de las zonas de bosque y máquia mediterránea la fauna a destacar son las rapaces como el águila perdicera (*Hieraaetus fasciatus*), águila culebrera (*Circaetus gallicus*), ratonero común (*Buteo buteo*), búho real (*Bubo bubo*) y otras especies de aves como la perdiz (*Alectoris rufa*), paloma torcaz (*Columba palumbus*) y picapinos (*Dendrocopos major*). También encontramos reptiles como el lagarto ocelado (*Lacerta lepida*), lagartija colilarga (*Psammmodromus algeris*), culebra de escalera (*Elaphe scalaris*) y de herradura (*Colubber hippocrepis*) y mamíferos como el zorro (*Vulpes vulpes*), jabalí (*Sus scrofa*), ardilla (*Sciurus vulgaris*), conejo (*Oryctolagus cuniculus*), jineta (*Genetta genera*) y gato montés (*Felis silvestris*).

d) Zonas de matorral

Según el grado de cobertura vegetal que exista en una determinada zona la ornitofauna presenta cierta variación.

Zonas de matorral bajo y escasa cubierta, las aves que predominan son aquella que nidifican en el suelo o sobre el matorral como es la alondra, collalba rubia (*Oenanthe hispanica*), perdiz, totovía o pardillo.

Las zonas donde predomina el matorral y además se encuentran árboles, existe mayor diversidad destacando la existencia de la curruca, perdiz roja (*Alectoris rufa*), tarabilla, carbonero común o alaudón común.

Los mamíferos más representativos son las musarañas, ratones, conejos, comadrejas, etc.

En cuanto el desarrollo vegetal aumenta es posible la presencia de animales de más tamaño como el zorro o el jabalí.

e) Zonas de pinar

La abundancia en la zona de pino carrasco, muestran una fauna singular y específica de ellos, respecto a la que presentan en otras zonas boscosas donde predomina la encina o el alcornoque. En este caso se encuentran aves como el pico picapinos, herrerillo capuchino, carbonero garrapinos, carbonero común rabilargo, arrendajo, corneja, reyezuelos, búho chico, crialo y rapaces como el ratonero y el águila calzada.

Los mamíferos más representativos son la ardilla, ratón de campo, zorro, tejón, gineta y jabalí.

Nuestro ámbito se encuentra en un área muy poblada en la que abundan los jardines, han dado lugar a la profusión de especies exóticas, que han encontrado un hábitat adecuado en las canteras. Entre estas, destacan claramente las especies más xerófilas y termófilas, como las diferentes especies de chumberas y otras plantas crasas (p.ej., género *Cylindropuntia* o *Senecio angulatus*), pero también algunos planifolios como *Cotoneaster* o *Pyracantha* y plantas no claramente xerófilas como *Myoporum* sp. Además, una gran superficie del cantil orientado al Norte está poblada por la trepadora *Campsis grandiflora*.

No podemos olvidar el importante papel que juegan la microfauna en todos los ecosistemas, al ser el principal agente del ciclo de los nutrientes, regulan la dinámica de la materia orgánica del suelo, la retención del carbono y la emisión de gases de efecto invernadero, modifican la estructura material del suelo y los regímenes del agua, mejorando la cantidad y eficacia en la adquisición de nutrientes por parte de la vegetación y favoreciendo con ello la salud de las plantas.

3.6. Geomorfología y relieve

La zona del término municipal de Riba-roja de Turia queda comprendida en dos grandes zonas. Una zona central con diferentes relieves y otra de llanura en el tercio sur y este del término municipal.

En la zona central se concentran diferentes relieves que presentan una altitud que no supera los 300m. Estas altitudes son suaves y tienen una superficie y sustrato vegetal variable. A su vez, encierran entre sí una serie de valles y abiertos y vaguadas recubiertas de sedimentos aluviales-coluviales. Tanto los valles como las vaguadas sustentan la producción agrícola mixta, originariamente de secano pero con transformaciones en regadío.

El sistema de llanura se forma por fluviosoles sobre material carbonatado, con una tendencia de cambio hacia los cambisoles. Esta zona originariamente agrícola de secano ha sufrido cambios a lo largo del tiempo que la ha convertido en el escenario de grandes transformaciones agrícolas hacia el regadío.

3.7. Edafología

Atendiendo al informe del diagnóstico municipal para la sostenibilidad del ayuntamiento de Riba-roja de Turia encontramos que nuestra zona está compuesta por Cambisoles y Regosoles, incluso asociaciones de ambos.

Los cambisoles comprenden la zona de Porxinos, La Selleta, LLidona, Algepsar y la zona de Olmet. Los cambisoles desarrollados en climas semiáridos pueden estar asociados a materiales consolidados o no consolidados. La topografía es también un factor importante en la génesis de estos suelos. Son suelos poco evolucionados, pero lo suficiente como para presentar un horizonte subsuperficial con cambio de color, estructura o textura, que es resultado de procesos edáficos de meteorización in situ.

Los regosoles comprenden el mismo ámbito: la zona de Porxinos, La Selleta, LLidona, Algepsar y zona de Olmet. Los regosoles que encontramos en esta zona se dan sobre materiales triásicos del Keuper. En estas unidades, en las que aparecen regosoles sobre margas del Keuper, encontramos una morfología erosiva acentuada, en forma de surcos y cárcavas. Los regosoles son suelos de escasa evolución que se desarrollan sobre materiales no consolidados y que están muy relacionados con los materiales geológicos de partida por lo cual sus características pueden ser muy variables.

3.8. Hidrología

El término municipal de Riba-roja de Turia se encuentra atravesado en dirección Oeste-Este por el río Turia. De hecho, el asentamiento principal de la población lo han hecho en torno al río Turia. Estas zonas húmedas constituyen un sistema hidrográfico de tipo mediterráneo caracterizado por una acusada irregularidad.

Aguas superficiales

Forman parte del sistema de aguas superficiales, además del río Turia, el sistema de terrazas fluviales que lo bordean, antiguamente cultivadas como arrozales y hoy dedicadas al cultivo de cítricos de elevada producción. Entre los barrancos, que conducen las aguas de escorrentía del término encontramos: Porxinos, Monges, Moros, Pedrera, Cabrassa y Mandor, los cuales recogen más de dos tercios del agua del término municipal. El núcleo urbano queda atravesado por tres de los barrancos (Moros, Monges y Porxinos) dificultando la existencia de una fluida interconexión entre distintos barrios de la ciudad.

En cuanto a las ramblas, destaca la rambla del Poyo, situada en el extremo Sur del término municipal y que recoge las aguas de una extensa zona, se trata de un barranco que nace en Chiva y desemboca en la Albufera, siendo uno de los principales cauces que vierten a la misma.

La gran importancia del río Turia y las terrazas de sedimentos fluviales a ambos márgenes del mismo determinan la vocación agrícola del término. Constituye además, un límite natural e infranqueable para el crecimiento del núcleo principal de población y un marco paisajístico único para la misma.

Aguas subterráneas

En el término municipal de Riba-roja encontramos tres grandes tipos de acuíferos.

En primer lugar, encontramos el acuífero triásico, de vulnerabilidad baja. Se forma bajo los materiales constituidos por margas irisadas, arcillas potentes versicolores, alternantes con yesos y otras sales. Tiene un grado de salinidad elevado por la composición del material geológico (materiales yesíferos). Su grado de impermeabilidad es elevada, por lo que las filtraciones son deficientes y por tanto los fertilizantes, pesticidas y elementos químicos similares no suponen un gran efecto en el acuífero.

En segundo lugar, encontramos el acuífero jurásico, con un tipo de vulnerabilidad medio-alta. Este tipo de acuífero se forma bajo estratos calizos debido a la impermeabilidad de las intercalaciones margosas o de las primeras capas arcillosas. Debido a la fisuración de las calizas, el acuífero tiene un mayor grado de permeabilidad, por lo que su riesgo de contaminación es mayor, imprimiéndole así un mayor grado de vulnerabilidad.

Por último, tenemos el tipo de acuífero cuaternario, cuya vulnerabilidad es de tipo muy alta. Podemos dividirlo a su vez en dos tipos: cuaternario de terrazas y cuaternario de glacis. Este tipo de acuífero, en la zona de Riba-roja de Turia, se encuentra formado a partir de la cementación de los sedimentos fluviales o aluviales, siendo altamente permeable por granulometría gruesa del material superior. Este hecho hace al acuífero altamente permeable y vulnerable, pues la capacidad de infiltración y lavado del agua es muy elevada. Este acuífero presenta unos niveles de nitratos que generalmente superan o rondan las concentraciones máximas de NO₃, lo cual delimita la potabilidad del agua.

Esta alta concentración de nitratos puede contaminar otros acuíferos ya que en muchos casos se encuentran en contacto discordante, dando lugar en ocasiones a fallas o fracturas tectónicas.

Las causas de la alta concentración de nitratos en las aguas subterráneas del término municipal se deben, en primer lugar, a la vocación agrícola del término, lo cual implica el uso de sustancias agroquímicas como pueden ser pesticidas o fertilizantes. Pueden contaminarse también por conexiones de los acuíferos con otro que esté contaminado ya, o por contacto con el agua del río Turia.

4. ESTUDIO DEL MEDIO ANTRÓPICO

4.1. Descripción del medio socio-económico

4.1.1. Población

Con relación a la evolución de la población de Riba-roja de Túria, en el siguiente cuadro, podemos observar cómo ha ido variando la población desde el año 1996 al año 2017:

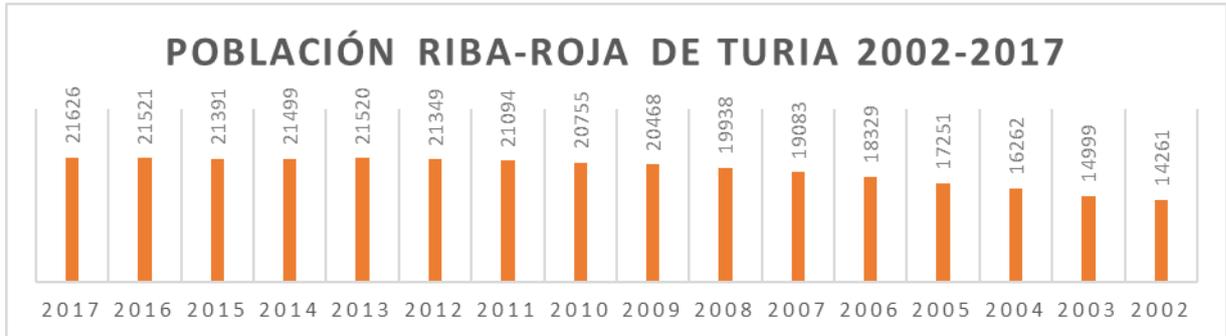


Gráfico 1: Evolución de la Población en Riba-roja de Turia. Periodo 2002 - 2017.
Fuente: Grafico elaborado a partir de datos del Instituto Valenciano de Estadística (I.V.E.)

En el gráfico podemos ver como la población ha aumentado cada año desde 1996 hasta el año 2013. En el año 2014-2015 disminuye la población ligeramente para volver a subir con respecto a 2013 en los años 2016 y 2017. Su máxima población, en 2017, fue de 21.626 habitantes. Es a partir de 2011 cuando el crecimiento de la población comienza a estabilizarse. La densidad por habitante según los datos del Instituto Valenciano de Estadística fue de 376,17 hab/km² en el año 2017.

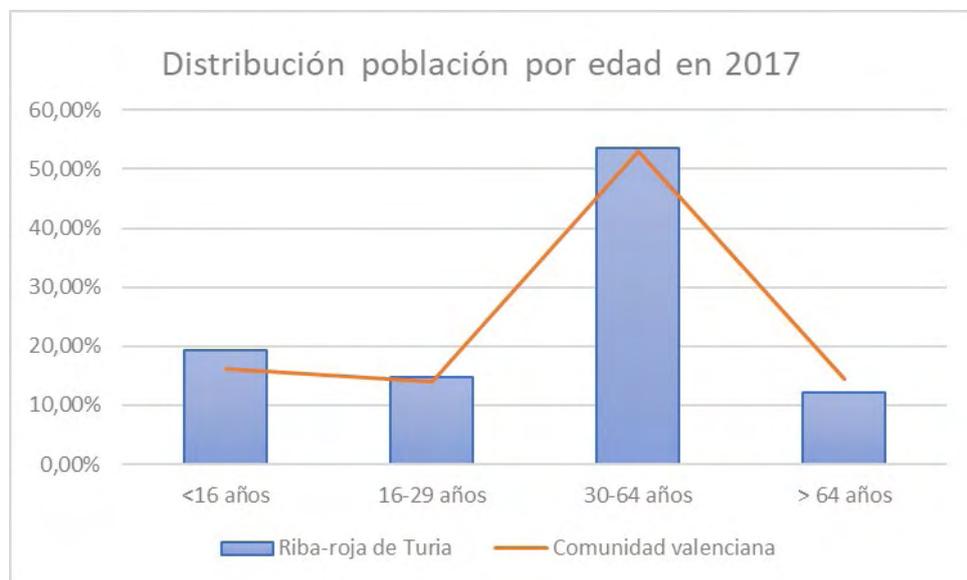


Gráfico 2. Distribución por edad de la población en 2017.
Fuente: Grafico elaborado a partir de datos del Instituto Valenciano de Estadística (I.V.E.).

Se observa que la población se concentra entre los 30 y 64 años, siendo una población adulta joven, por lo que se obtiene una pirámide regresiva. Se adjunta la siguiente tabla de datos demográficos para complementar los gráficos y comprender mejor la población de Riba-roja de Túria.

INDICADORES DEMOGRÁFICOS 2017			
	MUNICIPIO	PROVINCIA	COMUNIDAD
ÍNDICE DE DEPENDENCIA	46,24%	52,86%	53,51%
NACIDOS EN LA C.V.	76,03%	72,28%	67,62%
EXTRANJEROS	6,01%	9,35%	13,00%

Tabla 2: Indicadores demográficos de Riba-roja de Turia en 2017.
 Fuente: Instituto Valenciano de Estadística (I.V.E.)

INDICADORES DEMOGRÁFICOS 2011			
	MUNICIPIO	PROVINCIA	COMUNIDAD
ANALFABETOS Y SIN ESTUDIOS	7,86%	9,91%	10,46%
ESTUDIOS PRIMARIOS (GRADO 1)	13,44%	14,82%	15,05%
ESTUDIOS SECUNDARIOS (GRADO 2)	59,53%	55,39%	56,68%
ESTUDIOS SUPERIORES (GRADO 3)	19,17%	19,88%	17,80%

Tabla 3: Indicadores demográficos de Riba-roja de Turia en 2011.
 Fuente: Instituto Valenciano de Estadística (I.V.E.)

4.1.2. Economía

El mercado de trabajo de Riba-roja está influenciado por la industrialización que se ha producido en los últimos años en detrimento de la agricultura, principalmente. Si analizamos la ocupación según las distintas actividades económicas podemos ver cómo, pese a tener grandes extensiones de huerta a su alrededor, la agricultura sólo supone el 1.67% de los ocupados. Siendo el sector servicios el mayor con un 73,16% de los ocupados. Comparando estos datos con años anteriores vemos como el sector de la agricultura ha disminuido desde 1991. Así mismo disminuye el sector de la industria y de la construcción. Este último tiene su mayor bajada a partir de 2001. Sin embargo, es el sector servicios el que ha experimentado un crecimiento constante.

Si vemos los datos de afiliación a la seguridad social, las mujeres suponen un 43,73% en 2018. Los autónomos suponen en el municipio un 11% en datos de 2018. La tasa de actividad fue del 70,53% en 2011, 6 puntos porcentuales mayor que la de la Comunidad Valenciana.

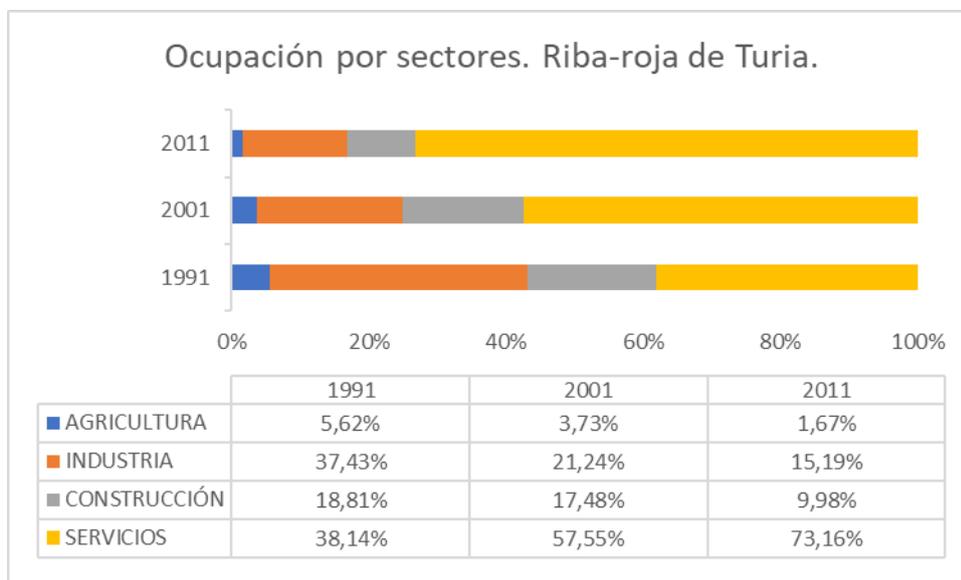


Gráfico 3: Ocupación por sectores. Riba-roja de Turia.
Fuente: Grafico realizado a partir de datos del instituto Valenciano de Estadística (I.V.E.)

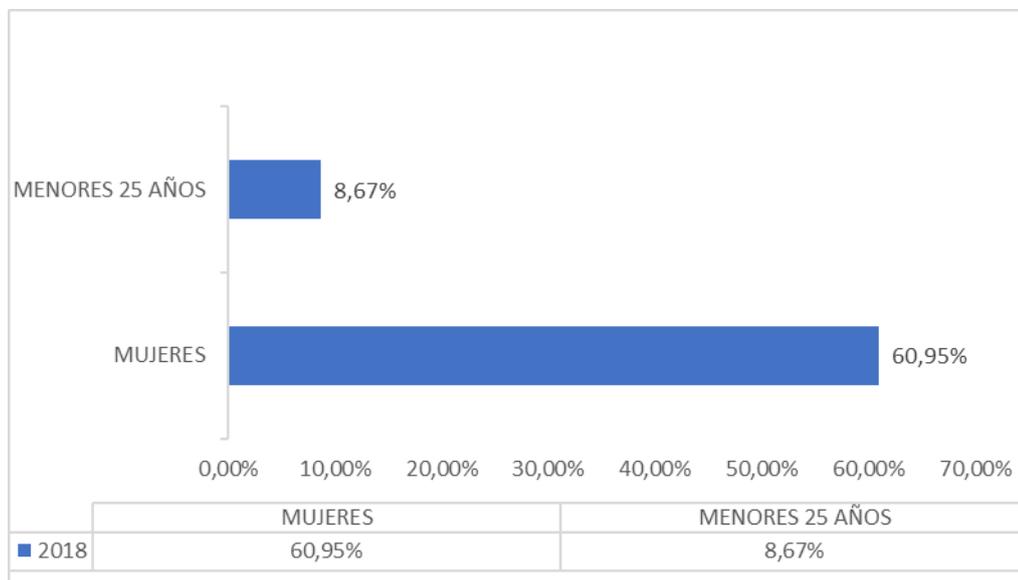


Gráfico 4: Porcentaje de paro en mujeres y menores de 25 años en Riba-roja de Turia. Datos de 2018.
Fuente: Grafico realizado a partir de datos del Instituto Valenciano de Estadística (I.V.E.)



Gráfico 4: Paro realizado por sectores en Riba-roja de Turia. Datos de 2018.
 Fuente: Gráfico realizado a partir de datos del Instituto Valenciano de Estadística (I.V.E.)

4.1.3. Vías Pecuarías

En el término municipal de Riba-roja de Turia encontramos 5 vías pecuarias. 3 de ellas de tipología Cordel y dos de ellas veredas. El Cordel de Aragón, el cordel de Andalucía y el cordel de Castilla atraviesan todos ellos el núcleo urbano. La vereda de Carasols y la de Chimetes son ramificaciones del Cordel de Aragón. Ninguna de estas vías pecuarias atraviesa nuestro ámbito de actuación.

4.1.4. Usos actuales del suelo

Como hemos visto en el análisis económico la actividad agrícola supone hoy en día un porcentaje menor en la ocupación del municipio. En el término municipal encontramos diversos tipos de suelo entre los que encontramos cultivos de secano y de regadío, pastizales, zonas forestales y zonas de matorral. En nuestro ámbito de actuación encontramos la existencia de viviendas existentes y tramos asfaltados, siendo una zona que se encuentra entre el suelo urbano continuo y discontinuo con zonas de matorral aisladas.

4.2. Presencia de elementos construidos

La unidad de ejecución Casco-1 tiene varias edificaciones existentes que se ha decidido integrar en su totalidad en la ordenación pormenorizada, salvo alguna excepción motivada por las necesidades de ensanchar las secciones viarias. En estos casos, sólo se afecta a edificaciones auxiliares, nunca a las edificaciones principales con uso vivienda.

La mayor parte de las edificaciones existentes son viviendas unifamiliares aisladas. Pero hay una zona ubicada en la parte norte del ámbito en la que existe una hilera de viviendas adosadas. Se ha optado por integrar dicha tipología en la ordenación pormenorizada, reubicándola en una zona.

4.3. Accesos a la zona de actuación

El Ámbito de Actuación se encuentra situado en la denominada unidad de ejecución casco 1. Los terrenos contenidos en el ámbito tienen un perímetro irregular y se sitúan lindando por el norte con la antigua carretera de Vilamarxant, hoy convertida en un vial urbano de titularidad municipal; por el sur con suelo no urbanizable común; por el este con el polideportivo municipal; y por el oeste con suelo no urbanizable común.

Tiene dos accesos principales, desde la antigua carretera de Vilamarxant por el norte y desde la CV-37 por el sur.

No existe ninguna vía pecuaria que atraviese nuestro ámbito de actuación.

4.3. Estructura de la propiedad

En el ámbito de la actuación el uso es principalmente residencial. Ya existen viviendas aisladas y adosadas realizadas por lo que se encuentra parcialmente edificado con una parcelación ajustada a los límites de las parcelas catastrales. La mayor parte de las edificaciones son viviendas unifamiliares aisladas, aunque en la parte norte del ámbito encontramos una hilera de viviendas adosadas.

En el Plan de Reforma Interior se ha optado por integrar la tipología de viviendas adosadas en la ordenación. Además de la calificación entre viviendas adosadas y aisladas, se han calificado dos zonas verdes, una al norte con forma triangular y otra ubicada entre las manzanas 3, 4 y 5 con forma trapezoidal.

5. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

En la actualidad nos encontramos las infraestructuras y servicios de la Unidad de Ejecución en el siguiente estado:

- Red viaria: Los viales situados en los lindes norte, este y oeste están asfaltados, aunque sólo cuenta con acera en uno de los lados el vial perimetral este.
- Instalación de electricidad: Existe una red de electricidad aérea que suministra energía a las viviendas existentes. Ésta deberá desmantelarse y enterrarse.
- Instalación de alumbrado público: Sólo existe alumbrado público en la acera del vial perimetral este.
- Instalación de telefonía: Existe una red de telefonía aérea que da servicio a las viviendas existentes. Ésta deberá desmantelarse y enterrarse.



- Instalación de fontanería: Existe una red de fontanería que suministra agua de un pozo cercano. Esta instalación también suministra agua para el llenado de las piscinas y para el riego agrícola. Deberá desmantelarse la red de abastecimiento a las viviendas y la red de riego deberá adecuarse al trazado y rasantes nuevas de la red viaria.
- Instalación de saneamiento: Sólo existe red de saneamiento en los viales perimetrales norte y este.
- Jardinería: No existen plantaciones de jardinería ni en las alineaciones de calles preexistentes ni en los espacios donde se van a ubicar las zonas verdes calificadas por el Plan de Reforma Interior.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

El municipio de Riba-roja de Túria dispone de Plan General, Túria aprobado definitivamente el 23 de octubre de 1996 por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia.

Analizando el Plan General podemos observar que los suelos residenciales extensivos están incluidos en unidades de ejecución y clasificados como suelo urbano, como es el caso que nos ocupa. La unidad de ejecución Casco-1 tiene varias edificaciones existentes que se ha decidido integrar en su totalidad en la ordenación pormenorizada, salvo alguna excepción motivada por las necesidades de ensanchar las secciones viarias. En estos casos, sólo se afecta a edificaciones auxiliares, nunca a las edificaciones principales con uso vivienda.

La trama viaria está formada por viales que delimitan la unidad de ejecución y un vial en forma de "Y" que estructura el interior de la unidad y conecta con las vías perimetrales. La ordenación integra la vía verde que discurre por el límite norte del ámbito, adosada a la zona verde triangular.

Se han calificado dos zonas verdes, una ubicada en la zona norte, con forma triangular, a lo largo de la antigua carretera a Vilamarxant y otra ubicada entre las manzanas 3, 4 y 5, con forma trapezoidal, con tres accesos desde la vía pública ubicados en tres de sus cuatro vértices.

La mayor parte de las edificaciones existentes son viviendas unifamiliares aisladas. Pero hay una zona ubicada en la parte norte del ámbito en la que existe una hilera de viviendas adosadas. Se ha optado por integrar dicha tipología en la ordenación pormenorizada, definiendo una zona urbanística específica para el ámbito estricto que ocupan en la unidad de ejecución.

2. ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

El presente Plan de Reforma Interior está ajustado a la ordenación estructural definida por el Plan General, respetando la delimitación de la unidad de ejecución propuesta por éste. También se ajusta a la superficie de la unidad de ejecución definida en el Plan General, con una desviación del $1,5\% < 5\%$. La red estructural de dotaciones públicas (sistemas generales, según el Plan General) no se ve afectada por el Plan de Reforma Interior.

Las determinaciones de carácter estructural del Plan de Reforma Interior se concretan en la Ficha de Planeamiento y de Gestión y en el plano de ordenación *O1. Clasificación y calificación*.

2.1. Ficha de Planeamiento y de Gestión

A continuación, se justifica el cumplimiento de las determinaciones de la ordenación estructural definidas en la Ficha de Planeamiento y de Gestión de la Unidad de Ejecución Casco-1 del Plan General de Riba-roja de Túria.

1. El Plan de reforma Interior desarrolla un suelo urbano de calificación residencial.
2. El ámbito de la unidad de ejecución se ajusta a los límites y a las superficies definidos en el Plan General.
3. Se considera uso global el Residencial, con la tipología de viviendas aisladas.
4. Se considera uso compatible el Residencial con la tipología de viviendas adosadas.

5. Se consideran usos incompatibles todos aquellos no incluidos en el global y/o los compatibles.

6. El Plan de Reforma Interior define las siguientes zonas de ordenación:

Zona urbanizada residencial 1 (ZUR-RE1)
Zona urbanizada residencial 2 (ZUR-RE2)

7. La adecuación a las condiciones de aprovechamiento se indica a continuación:

Superficie Unidad de Ejecución = 64.884,15 m²s
Superficie dotacional ya afecta a su destino incluida en la Unidad de Ejecución = 5.605,53 m²s
Superficie computable Unidad de Ejecución = 59.278,62 m²s
Superficie del Área de Reparto = 64.884,15 m²s

IEB = 0,27468 m²t/m²s

Edificabilidad bruta = 17.822,54 m²t

Edificabilidad residencial tipología viviendas aisladas = 15.651,88 m²t

Coef. homogeneización tipología viviendas aisladas = 1,00 ua/m²t

Edificabilidad residencial tipología viviendas adosadas = 2.170,66 m²t

Coef. homogeneización tipología viviendas adosadas = 1,00 ua/m²t

Aprovechamiento objetivo = 17.822,54 ua = 17.822,54 m²t

Aprovechamiento subjetivo (95% del Aprovechamiento objetivo) = 16.931,41 ua = 16.931,41 m²t

Excedente de aprovechamiento (5% del Aprovechamiento objetivo) = 891,13 ua = 891,13 m²t

$A_r = (15.651,88 \times 1,00 + 2.170,66 \times 1,00) / 59.278,62 = 0,30066 \text{ ua/m}^2\text{s} = 0,300066 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s}$.

8. La edificabilidad máxima de la Unidad de Ejecución es de 17.822,68 m²t, siendo el aprovechamiento tipo del Área de Reparto igual a 0,30066 ua/m²s.

9. El aprovechamiento tipo se obtiene dividiendo el producto del aprovechamiento objetivo entre la superficie del Área de Reparto, descontando el suelo dotacional ya afecto a su destino.

10. Se define un Área de Reparto, AR1, que comprende todo el ámbito de la Unidad de Ejecución.

11. La gestión será directa y se realizará mediante una única Actuación Integrada que comprende todo el ámbito de la Unidad de Ejecución.

Condiciones de redelimitación de la unidad de ejecución

12. La Unidad de Ejecución que se programe con redelimitación de la prevista (Casco-1), deberá asegurar la conexión con las redes de infraestructuras urbanas.

13. La Unidad de Ejecución Casco-1 se considera indivisible.

Condiciones de conexión e integración

14. La Actuación Integrada que desarrolle la Unidad de Ejecución deberá garantizar la integración en la red estructural de dotaciones públicas y la red de infraestructuras y servicios urbanos públicos.
15. No se podrá desarrollar ninguna Unidad de Ejecución que afecte a la continuidad de la red de caminos o de infraestructuras existentes sin que previa o simultáneamente se acometa la reposición de dichos servicios.

Condiciones de desarrollo

16. El Plan delimita una única Unidad de Ejecución, Casco-1, indivisible, en cuanto a la secuencia lógica de desarrollo del Plan General, a las condiciones de conexión y a las condiciones de programación y, en su caso, de redelimitación de la Unidad. Ésta configura una única Área de Reparto.
17. La actuación se puede desarrollar sin depender del desarrollo de otras actuaciones.
18. No se produce conflicto con la secuencia lógica de desarrollo del planeamiento, ya que la Unidad de Ejecución puede desarrollarse sin necesidad de esperar a la ejecución de ninguna otra.

En el Anexo 2 de esta Memoria se adjunta la Ficha de Planeamiento y Gestión.

2.2. Delimitación de unidades de ejecución

Este Plan de Reforma Interior delimita una única Unidad de Ejecución, Casco-1.

Las características de la Unidad de Ejecución figuran en la Ficha de Planeamiento y Gestión contenida en el Anexo 2 de esta Memoria.

2.3. Red Primaria de Dotaciones Públicas

La ordenación del Sector no afecta a la Red Primaria de dotaciones públicas (sistemas generales) del Plan General.

No existe ni se proyecta ningún elemento de la Red Primaria de dotaciones públicas dentro del ámbito del Plan de Reforma Interior.

2.4. Bienes de Dominio Público no municipales

La ordenación del Sector no afecta a ningún bien de dominio público no municipal.

No existe ni se proyecta ningún bien de dominio público no municipal dentro del ámbito del Plan de Reforma Interior.

2.5. Vigencia del Plan de Reforma Interior

El Plan de Reforma Interior tendrá vigencia indefinida, en aplicación del art. 71 del TRLOTUP, sin perjuicio de las posibles modificaciones de su contenido que se realicen con sujeción a la legislación vigente.

2.6. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos

No es necesaria la redacción de un Catálogo de Bienes y espacios Protegidos porque no existen elementos patrimoniales ni catalogados ni dignos de protección en el ámbito del Plan de Reforma Interior.

3. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

A continuación, se describe la ordenación pormenorizada de la Unidad de Ejecución:

a) Red viaria

La red viaria de Unidad de Ejecución tiene una superficie total igual a 15.917,34 m²s. Para la cesión de dotaciones públicas tan sólo computan 10.311,81 m²s, porque 5.605,53 m²s son viales ya afectos a su destino. Además, de la superficie total de viales, 2.052,56 m²s corresponden a zonas ajardinadas no computables como zonas verdes. Los tipos de viario se representan en detalle en el plano *O-03_Alineaciones y rasantes*. La superficie total de la red viaria representa el 24,53 % de la superficie de la Unidad de Ejecución.

Los viales tienen de sentido único y un ancho que ronda los 10,00 m. En los casos en los que no se reduce este ancho se debe a que los viales ya existen y se produce una importante afección a las edificaciones preexistentes, cuya demolición parcial o total, para poder cumplir con esta regulación, es inviable (ver plano *O-03_Alineaciones y rasantes*).

Los aparcamientos se sitúan en cordón, a lo largo de los viales.

Aparcamientos Públicos: El total de plazas de aparcamiento en dominio público asciende a 2.238 plazas.

La justificación de la dotación de plazas de aparcamiento en suelo público es la siguiente (50% de las exigidas en suelo privado):

Uso residencial

Número de viviendas estimado	74 viviendas
Plazas en parcela (1 plaza/vivienda + 10%)	74 + 8 = 82 plazas
Plazas de aparcamiento públicas necesarias	41 plazas
Plazas públicas previstas en la Unidad de Ejecución	155 plazas

Considerando que pudiese haber un 50% de plazas afectadas por vados, el resultado sería igual a 77 plazas públicas > 41 plazas necesarias.

c) Zonas verdes

El conjunto de las zonas verdes tiene una superficie total de 9.361,16m²s: SVJ1 con 3.530,74 m²s y SVJ2 con 5.830,42 m²s. En todas ellas se pueden inscribir círculos de 25,00 m de diámetro. La superficie total de zonas verdes representa el 14,43 % de la superficie de la Unidad de Ejecución.

d) Equipamientos

No existen equipamientos calificados en la Unidad de Ejecución.

e) Suelo lucrativo

El suelo lucrativo está constituido por los suelos de destino privado de uso residencial, con una superficie total igual a 39.605,65 m²s.

El uso residencial con tipología de vivienda aislada tiene una parcela mínima de 400,00 m²s, con una superficie total de suelo destinado a este uso y tipología igual a 34.781,96 m²s.

El uso residencial con tipología de vivienda adosada tiene una parcela mínima de 400,00 m²s, con una superficie total de suelo destinado a este uso y tipología igual a 4.823,69 m²s.

f) Zonas de ordenación urbanística

El Plan de Reforma Interior define las siguientes zonas de ordenación:

- *Zona urbanizada residencial 1 (ZUR-RE1)*, caracterizada porque las edificaciones de cada parcela se separan de todos los lindes formando un volumen único retranqueado de todos los lindes del solar en el que se ubica.
- *Zona urbanizada residencial 2 (ZUR-RE2)*, caracterizada porque las edificaciones de cada parcela se adosan entre sí en, al menos, uno de sus laterales, formando un volumen retranqueado de todos los lindes de la manzana en la que se ubica.

4. REGULACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

Para la elaboración de Estudios de Detalle se estará a lo dispuesto en el art. 41 del TRLOTUP.

5. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El propósito fundamental de una economía es satisfacer las necesidades materiales e inmateriales de las personas como individuos.

La esencia de la economía se puede resumir en tres principios básicos: escasez, eficiencia y soberanía.

La **escasez** es un principio esencial de la sostenibilidad económica. Las cosas tienen valor económico sólo si son escasas. El valor económico es diferente del valor intrínseco, ya que el valor intrínseco está determinado por la necesidad, mientras que el valor económico está determinado por la escasez.

Por ejemplo, el aire es sin duda valioso para la vida humana pero no tiene ningún valor económico. El aire sólo se vuelve económicamente valioso cuando está suficientemente restringido o contaminado para hacer del aire limpio un bien escaso. Es entonces cuando nos vemos obligados a pagar los costes de limpiar el aire disponible. El aire, entonces, adquiere un valor económico.

La **eficiencia económica** se refiere al valor económico en relación con el coste económico. Cuanto mayor sea el valor en relación con los costos, mayor será la eficiencia.

Los recursos naturales y humanos que se utilizan para producir cosas de valor económico a menudo tienen una variedad de usos alternativos. Madera, carbón, petróleo y gas natural, por ejemplo, pueden ser utilizados por una variedad de medios en la fabricación, la generación de electricidad, transporte y calefacción. Muchos trabajadores tienen gran variedad de talentos y por lo tanto, una amplia variedad de oportunidades de empleo. La eficiencia económica se logra poniendo los recursos humanos y naturales en su más alto o mejor uso económico.

La **soberanía** o libertad para elegir es el principal concepto de la sostenibilidad económica. Si las personas no son libres para tomar decisiones económicas los conceptos de escasez y eficiencia importan poco. Las personas debemos ser libres para determinar nuestras necesidades por nosotras mismas, sin presiones de otros.

Basándonos en estos principios básicos vamos a analizar la sostenibilidad económica de la actuación.

El suelo urbanizado de uso residencial es escaso en el entorno inmediato, por lo que, la finalización de las obras de la Unidad de Ejecución llevaría a que estos suelos incrementaran su valor respecto a otros de similares características.

La eficiencia económica de la actuación es clara, puesto que la inversión necesaria para finalizar las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución más el coste de los desperfectos de las obras ejecutadas, los gastos de mantenimiento de zonas verdes y viales y los gastos de consultoría técnica, son inferiores a los ingresos por el impuesto de construcciones, las tasas por licencias urbanísticas y las tasas por licencias de actividad. A este respecto, la Intervención del Ajuntament de Riba-roja de Túria ha emitido un informe relativo a la repercusión en la Hacienda Pública del Plan de Reforma Interior (Anexo 3), en el que queda justificada la sostenibilidad económica de la actuación, al ser superiores los ingresos por licencias de obras, tasas urbanísticas y licencias de actividad a los gastos derivados de la actuación.

La soberanía, en esta actuación, radica en la posibilidad de los propietarios para participar en el proceso transformador del suelo junto con la Administración o a negarse a participar, recibiendo una compensación económica por el valor de su suelo afectado.

6. INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Como los costes de urbanización estimados son de 1.607.334,89 €, la viabilidad económica de la actuación, en términos de rentabilidad, se consigue si existe equilibrio entre los beneficios y las cargas de la actuación.

Los beneficios de la actuación, en términos económicos, resultan de aplicar el valor en venta de la edificabilidad lucrativa de la Unidad de Ejecución, aplicando los módulos de valor obtenidos en el estudio de mercado realizado en 2018 en el entorno de Riba-roja de Túria:

Edificabilidad residencial = 17.822,54 m²t

Valor edificabilidad residencial = 1.344,00 €/m²t

Beneficios derivados de la actuación = 17.822,54 m²t x 1.344,00 €/m²t = 23.953.493,76 €

Debemos calcular, también los costes de construcción de la edificabilidad (incluidos el beneficio industrial y los gastos generales de la promoción) que deberemos añadir a los costes de urbanización para restarlos a los beneficios calculados anteriormente y verificar si la actuación es viable económicamente:

Coste construcción edificabilidad residencial = 850,00 €/m²t

Costes derivados de la actuación = 1.607.334,89 € + 17.822,54 m²t x 850,00 €/m²t =
16.756.493,89 € < 23.953.493,76 €

Dado que los beneficios son superiores a los gastos, la actuación se considera viable económicamente.

7. EQUIPO REDACTOR

Jorge Gil Martínez (Arquitecto)
Rafael Lorente Santamaría (Arquitecto)
Pablo Bosch Gómez (Arquitecto)
Ioana Sintimbrea (Arquitecta)
María Cruz Gómez Sánchez (Arquitecta)
Bartolomé Soriano Mota (Arquitecto Técnico)

Riba-roja de Túria, junio de 2022
Por Hadit Arquitectos, S.L.P.

Jorge Gil Martínez
arquitecto

Rafael Lorente Santamaría
arquitecto

ANEXO 1: REPORTAJE FOTOGRÁFICO DE LA UNIDA DE EJECUCIÓN



Foto 1: Vista del linde norte



Foto 2: Vista del linde oeste



Foto 3: Vista del linde este



Foto 4: Vista del linde sur



Foto 5: Vista interior del ámbito

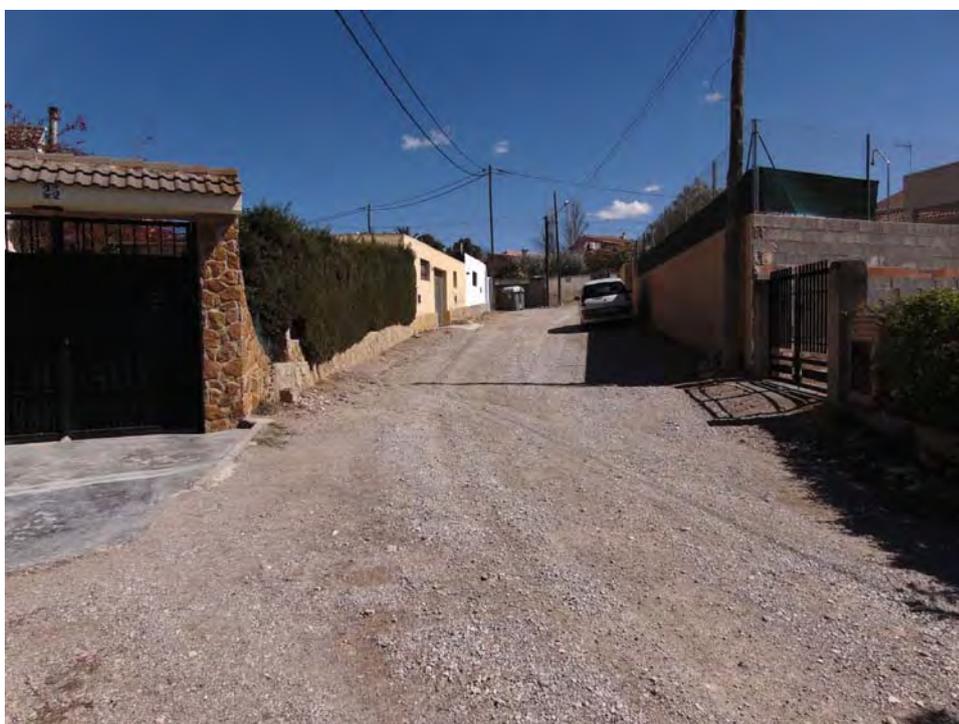


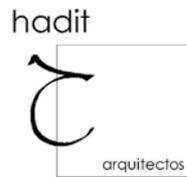
Foto 6: Vista interior del ámbito

ANEXO 2: FICHA DE PLANEAMIENTO Y DE GESTIÓN

FICHA DE PLANEAMIENTO Y DE GESTIÓN			
Clase de suelo: Urbano		Unidad de Ejecución: Casco-1	
PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD			
Superficie Unidad de Ejecución: 64.884,15 m ² s	Edificabilidad bruta: 17.822,54 m ² t	Edificabilidad residencial: 17.822,54 m ² t	Edificabilidad terciaria: 0,00 m ² t
	IEB: 0,27468 m ² t/m ² s	Aprovechamiento subjetivo: 16.931,41 m ² t	Excedente de Aprovechamiento: 891,13 m ² t
Sup. Computable: 59.278,62 m ² s		Sup. Red Primaria Adscrita: 0,00 m ² s	
USOS Y TIPOLOGÍAS			
Uso dominante: Residencial	Usos compatibles: - Residencial con la tipología de viviendas adosadas.		
Tipología dominante: Vivienda aislada			
GESTIÓN			
Unidad de Ejecución: Casco-1	Área de reparto: AR1	Sup. dotacional ya afecta a su destino: 5.605,53 m ² s	
	Superficie total AR1: 64.884,15 m ² s	Sup. de cesión mín.:	19.672,97 m ² s
Gestión: Directa	Aprovechamiento tipo: 0,30066 ua/m ² s	Zonas verdes:	9.361,16 m ² s
		Equipamientos: Red viaria:	0,00 m ² s 10.311,81 m ² s
Condiciones para la redelimitación de la Unidad de Ejecución:			
<ul style="list-style-type: none"> - La Unidad de Ejecución que se programe con redelimitación de la prevista (Casco-1), deberá asegurar la conexión con las redes de infraestructuras urbanas. - La Unidad de Ejecución Casco-1 se considera indivisible. 			
CONDICIONES			
Condiciones de conexión e integración			
<ul style="list-style-type: none"> - La Actuación Integrada que desarrolle la Unidad de Ejecución deberá garantizar la integración en la red estructural de dotaciones públicas y la red de infraestructuras y servicios urbanos públicos. - No se podrá desarrollar ninguna Unidad de Ejecución que afecte a la continuidad de la red de caminos o de infraestructuras existentes sin que previa o simultáneamente se acometa la reposición de dichos servicios. 			

Condiciones de desarrollo

- El Plan delimita una única Unidad de Ejecución, Casco-1, indivisible, en cuanto a la secuencia lógica de desarrollo del Plan General, a las condiciones de conexión y a las condiciones de programación y, en su caso, de redelimitación de la Unidad. Ésta configura una única Área de Reparto.
- La actuación se puede desarrollar sin depender del desarrollo de otras actuaciones.
- No se produce conflicto con la secuencia lógica de desarrollo del planeamiento, ya que la Unidad de Ejecución puede desarrollarse sin necesidad de esperar a la ejecución de ninguna otra.



*plan de reforma interior de la
unidad de ejecución casco-1 de
riba-roja de túria.
memoria*

ANEXO 3: INFORME RELATIVO A LA REPERCUSIÓN EN LA HACIENDA PÚBLICA DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR

PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN CASCO-1 DE RIBA-ROJA DE TÚRIA

riba-roja de túria (valencia)

ajuntament de riba-roja de túria
promotor

hadit arquitectos, s.l.p.
arquitectos

junio 2022

normas urbanísticas

ÍNDICE

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO ÚNICO. ÁMBITO, OBJETO Y NORMAS GENERALES

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO ÚNICO. DISPOSICIONES GENERALES

TÍTULO III. GESTIÓN Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

CAPÍTULO I. GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO

CAPÍTULO II. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS

CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE SU ENTORNO

TÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA

CAPÍTULO I. ZONAS DE ORDENACIÓN

CAPÍTULO II. ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL (ZUR-ER1)

CAPÍTULO III. ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL (ZUR-ER2)

CAPÍTULO IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO ÚNICO. ÁMBITO, OBJETO Y NORMAS GENERALES

Artículo 1.1. Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación es el correspondiente al denominado como Unidad de Ejecución Casco-1, situado en el término municipal de Riba-roja de Túria. Los terrenos contenidos en el ámbito tienen un perímetro irregular y se sitúan lindando por el norte con la antigua carretera de Vilamarxant, hoy convertida en un vial urbano de titularidad municipal; por el sur con suelo no urbanizable común; por el este con el polideportivo municipal; y por el oeste con suelo no urbanizable común. La superficie total de la Unidad de Ejecución es igual a 64.884,15 m²s.

Artículo 1.2. Objeto

El objeto del presente documento es la ordenación y regulación urbanística del suelo incluido en el ámbito del Plan de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución Casco-1, de acuerdo con las determinaciones que se establecen en la Memoria Justificativa del Plan Parcial de Reforma Interior y lo regulado en la legislación urbanística aplicable; en concreto, en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo; Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante, TRLOTUP); Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental; Decreto 162/1990, de 15 de octubre, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba el la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (ECTV, en adelante); Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades de la Comunidad Valenciana; y la legislación sectorial con incidencia en materia de carreteras, vías pecuarias, ferrocarriles, cauces públicos, redes eléctricas, etc.

Artículo 1.3. Documentación

El alcance normativo de la documentación del Plan de Reforma Interior es el comprendido en los documentos integrantes del mismo, que se citan a continuación:

- Las presentes Normas Urbanísticas, que establecen la regulación urbanística del ámbito de la Unidad de Ejecución Casco-1.
- Los Planos de Ordenación, en los que se expresan gráficamente las determinaciones del Plan de Reforma Interior.

El resto de los documentos -Memoria Informativa y Justificativa y Planos de Información- tienen un carácter complementario de la documentación anteriormente reseñada y carecen de eficacia normativa.

En caso de discrepancia entre documentos, se otorgará primacía al de mayor escala sobre el de menor, salvo que del texto se desprendiere una interpretación en sentido contrario.

En caso de discrepancia entre documentos escritos primará siempre el texto de las presentes Normas Urbanísticas.

La Normativa del Plan de Reforma Interior contiene determinaciones de carácter urbanístico, como las que se refieren a usos y aprovechamiento del suelo, y determinaciones con carácter supletorio o de ordenanza municipal de policía de la edificación, de acuerdo con lo establecido en el art. 35.3 del TRLOTUP.

Artículo 1.4. Vigencia del Plan

El presente documento tendrá vigencia indefinida, en aplicación del art. 71 del TRLOTUP, sin perjuicio de las posibles modificaciones de su contenido que se realicen con sujeción a la legislación vigente.

Artículo 1.5. Modificaciones del Plan

1. Las modificaciones que pudieran plantearse al presente documento cumplirán las determinaciones de los arts. 67.3 y concordantes del TRLOTUP.
2. Cuando la modificación afecte a las determinaciones estructurales establecidas en el art. 19 del TRLOTUP, la aprobación corresponde a la Conselleria competente en materia de Urbanismo. En caso contrario, será municipal la aprobación definitiva de la modificación.
3. No tendrán la consideración de modificaciones:
 - La modificación de la normativa técnica de cualquier clase a la que remite el presente Plan de Reforma Interior. En este supuesto se entenderá directamente aplicable la nueva normativa en sustitución de la anteriormente vigente.
 - Cualquier tipo de ordenanzas municipales particulares y precisas para el desarrollo de la presente normativa, siempre que guarden coherencia con el presente documento y tengan carácter aclaratorio o interpretativo, aun cuando no esté expresamente contemplado en el presente texto.
 - La precisión de límites efectuada con arreglo a lo establecido en estas Normas.

Artículo 1.6. Precisión de límites

1. Las delimitaciones contenidas en el presente Plan podrán precisarse en sus respectivos casos de utilización cuando se trate de ajustes debidos a caminos rurales o sendas,

las características topográficas del terreno, la mayor precisión de la cartografía de que se disponga, la presencia de restos arqueológicos, arbolado, vegetación u otras afecciones de elementos naturales o artificiales que justifiquen o hagan necesario el ajuste.

2. La referida precisión de límites deberá cumplir las siguientes condiciones:
 - Se mantendrán sensiblemente las determinaciones gráficas.
 - No se producirán aumentos o disminuciones de la superficie delimitada superiores al 5 %.

Artículo 1.7. Publicidad

1. La publicidad de este Plan alcanza a la totalidad de documentación, que debe poder ser consultada, en horas de despacho al público, en las oficinas municipales y en la Conselleria competente en materia de Urbanismo.
2. Todo administrado tiene derecho a obtener del Ayuntamiento informe por escrito respecto a la clasificación, calificación y programación urbanística de los terrenos incluidos en el ámbito del Plan de Reforma Interior.
3. En los títulos de enajenación de terrenos o edificios que no sean susceptibles de edificación según el planeamiento o se encuentren en situación de fuera de ordenación según la presente modificación del Plan Parcial, deberá hacerse constar expresamente dichas situaciones.

Artículo 1.8. Obligatoriedad

El Plan de Reforma Interior obliga a particulares y Administración, siendo nulas de pleno derecho las reservas de dispensación.

Artículo 1.9. Declaración de utilidad pública

La aprobación de este Plan de Reforma Interior implica la declaración de utilidad pública de cualesquier obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

Artículo 1.10. Vigencia subsidiaria del Plan General

Subsidiariamente a las presentes normas urbanísticas se aplicará el Plan General de Riba-roja de Túria y la legislación urbanística vigente.

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO ÚNICO. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2.1. Estructura del territorio

- a) La ordenación urbanística estructural del ámbito que se desarrolla se concreta a través de las siguientes determinaciones contenidas en el Plan General de Riba-roja de Túria y que, adaptadas al TRLOTUP, son las siguientes:
- b) Objetivos e indicadores de sostenibilidad y de capacidad territorial y directrices estratégicas del desarrollo previsto, con perspectiva de género.
- c) Delimitación y caracterización de la infraestructura verde
- d) Red Primaria
- e) Delimitación de las zonas de ordenación estructural para todo el territorio municipal.
- f) Delimitación de los perímetros de afección y protección, exigidos por la legislación sectorial.
- g) Clasificación del suelo
- h) Ordenación de suelo no urbanizable, que incluye la zonificación y normativa reguladora propia de los distintos usos y aprovechamientos admisibles excepcionalmente en esta clase de suelo.
- i) Delimitación de ámbitos de planeamiento urbanístico diferenciado
- j) Condiciones de desarrollo de casa uno de los sectores de planeamiento urbanístico.
- k) Criterios generales para la delimitación de las áreas de reparto y para el establecimiento del aprovechamiento tipo.
- l) Política pública de suelo y vivienda.

Artículo 2.2 Clasificación del suelo

El ámbito del Plan de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución Casco-1 se clasifica como Suelo Urbano.

Artículo 2.3. Ordenación Pormenorizada

1. El presente Plan de Reforma Interior establece la ordenación pormenorizada de todo el ámbito.
2. A los efectos del presente Plan de Reforma Interior, se denomina *Zona de Ordenación* al conjunto de terrenos que se encuentran sujetos a determinadas condiciones homogéneas de uso, aprovechamiento, edificación y ejecución.
3. La calificación pormenorizada referida a cada predio expresa el destino público o privado del suelo, así como sus condiciones concretas de uso y edificación.
4. Se establecen dos Zonas de Ordenación:
 - Zona urbanizada residencial 1 (ZUR-RE1)
 - Zona urbanizada residencial 2 (ZUR-RE2)

Artículo 2.4. Red Primaria de dotaciones públicas

Está constituida por los elementos que aseguran el funcionamiento urbanístico del territorio de forma integrada, de modo que se garanticen las interrelaciones entre áreas y funciones, así como las dotaciones básicas necesarias. En el ámbito del Plan no existe ningún elemento de la Red Primaria.

Artículo 2.5. Facultades del derecho de propiedad

1. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento, con arreglo a la clasificación urbanística de los predios.

2. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones establecida en el planeamiento no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las leyes.

TÍTULO III. GESTIÓN Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

CAPÍTULO I. GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 3.1. Ejecución del planeamiento

La actividad urbanística de ejecución del planeamiento se realizará mediante Actuaciones Integradas.

Artículo 3.2. Gestión de las actuaciones

La gestión de la actuación integrada que desarrolle el ámbito del Plan de Reforma Interior será pública. Las actuaciones siguientes, una vez urbanizada la Unidad de Ejecución, serán privadas.

CAPÍTULO II. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

Artículo 3.3. Instrumentos de ordenación

El presente Plan de Reforma Interior se desarrollará mediante Actuaciones Integradas.

Artículo 3.4. Revisiones y modificaciones

1. Los instrumentos de ordenación previstos en el desarrollo de este Plan de Reforma Interior no tendrán la condición de modificaciones del mismo siempre que no supongan alguna alteración de sus parámetros globales y respeten los fines establecidos en este capítulo y en la legislación urbanística vigente.
2. En el supuesto de revisión o modificación del presente Plan de Reforma Interior se deberán contemplar las determinaciones reguladas en los arts. 67 y concordantes del TRLOTUP.
3. Cualquier instrumento de planeamiento que modifique parcialmente las determinaciones de este Plan de Reforma Interior deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.

TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS

CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Artículo 4.1. Condiciones generales de los usos. Remisión al Plan General

Las condiciones generales de los usos serán las contempladas en el Plan General de Riba-roja de Túria, así como todo aquello no regulado en este Plan de Reforma Interior.

CAPÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE SU ENTORNO

Artículo 4.2. Condiciones generales de la edificación y de su entorno. Remisión al Plan General

Las condiciones generales de la edificación y de su entorno serán las contempladas en el Plan General de Riba-roja de Túria, así como todo aquello no regulado en este Plan de Reforma Interior.

TÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA

CAPÍTULO I. ZONAS DE ORDENACIÓN

Artículo 5.1. División en Zonas de Ordenación

Se establecen dos zonas de ordenación en el presente documento:

- Zona urbanizada residencial 1 (ZUR-RE1)
- Zona urbanizada residencial 2 (ZUR-RE2)

CAPÍTULO II. ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL (ZUR-ER1)

Artículo 5.2. Ámbito

Esta zona es de aplicación a las manzanas de uso residencial previstas y expresamente grafiadas (ZUR-RE1) e identificadas con los números 1, 2, 3, 4, 5, 6, y 8 en el plano *O-01. Clasificación y Calificación* del Plan de Reforma Interior.

Artículo 5.3. Uso dominante del suelo

El uso global o dominante es el Residencial Unifamiliar, con tipología de vivienda unifamiliar aislada.

Artículo 5.4. Usos prohibidos y permitidos

1. Se consideran compatibles los siguientes usos:
 - Residencial comunitario
 - Hotelero
 - Comercial en planta baja y primera
 - Oficinas en planta baja y primera
 - Docente
 - Sanitario-Asistencial
 - Socio-cultural
 - Garajes vinculados a las viviendas
 - Aparcamientos públicos en los lugares habilitados en la vía pública
 - Público-administrativo

3. Se prohíben el resto de los usos no contemplados anteriormente.

Artículo 5.5. Condiciones de parcela

1. Dimensiones de la parcela

- La superficie mínima de la parcela edificable será de 400,00 m²s. La superficie de parcela se medirá por la proyección horizontal del área comprendida dentro de sus lindes.
- La fachada mínima será de 15,00 m a vial público.
- Las dimensiones máximas de parcela se fijan en 1.200,00 m²s y 45,00 m de fachada.

2. Parámetros de emplazamiento en la parcela

- La distancia mínima de la edificación principal a las alineaciones de vial rodado será de 3,00 m y de 2,00 m al resto de lindes.
- Se permiten sótanos, que no se tendrán en cuenta a efectos de número de plantas y de edificabilidad, siempre y cuando la cara inferior del forjado superior del sótano se encuentre a una altura sobre la rasante del terreno no superior a 0,30 m.
- No se permiten los semisótanos.
- Se permiten los siguientes tipos de construcciones auxiliares: Pérgolas, paellers, barbacoas, almacenes y cuartos de instalaciones, piscinas, pistas deportivas, etc. Quedan prohibidos los frontones.
- Las piscinas particulares o comunitarias se situarán a una distancia de, al menos un 1,00 m desde cualquier linde de parcela hasta el paramento interior del vaso.
- Las construcciones auxiliares se separarán 3,00 m de las alineaciones de vial rodado y 2,00 m al resto de lindes. Por acuerdo escrito entre propietarios colindantes se podrán adosar las edificaciones auxiliares a los lindes entre parcelas, siempre que la distancia a la alineación de vial rodado sea, al menos, de 3,00 m. A este respecto, el Plan considera ajustadas al planeamiento cualquier edificación auxiliar existente situadas al menos a 3,00 de la alienación a vial rodado, sean cuales fueren las distancias al resto de lindes.

3. Ocupación de la parcela

- La ocupación máxima de la parcela por la edificación principal no excederá del 30% de la superficie total de la misma.
- La ocupación máxima de las construcciones auxiliares será tal que entre la construcción principal y las auxiliares no superen el 45% de la superficie total de la parcela.

Artículo 5.6. Condiciones de aprovechamiento

1. Edificabilidad

- Se establece un coeficiente de edificabilidad neta máximo igual a 0,45 m²t/m²s, aplicable a la superficie neta de cada parcela.
- Se establece un coeficiente de edificabilidad neta mínimo igual a 0,135 m²t/m²s.
- Cualquier superficie construida será computable si tiene una altura libre superior a 1,50 m.

- No se tendrán en cuenta los sótanos a efectos de edificabilidad.
- Las construcciones auxiliares y/o elementos cubiertos (porterías, almacenes, trasteros, invernaderos, lavaderos o similares) computarán a efectos de edificabilidad si están cubiertos, estén o no cerrados por alguno de sus frentes y de que se construyan con materiales translúcidos, transparentes, estructuras ligeras o desmontables.
- Los extremos de los aleros, cornisas e impostas tan sólo podrán invadir 0,30 m las líneas imaginarias que delimitan los retranqueos mínimos a los lindes de la parcela.
- Se permiten los voladizos, pero no podrán sobrepasar estas líneas en ningún caso.

2. Número de plantas

- El número máximo de plantas permitidas será igual a dos.
- El número mínimo de plantas será igual a una.
- Por encima de estas dos plantas, podrá autorizarse el aprovechamiento bajo cubierta que computará en la edificabilidad a partir de 1,80 m de altura libre.
- No se permiten los áticos.
- Para las construcciones auxiliares el número de plantas máximo permitido será igual a una.

3. Alturas de edificación

- La altura máxima de cornisa para la edificación será de 8,00 m.
- Se admiten las siguientes construcciones por encima de la altura de cornisa del edificio permitida:
 - a) La vertiente del tejado, que no podrá rebasar el plano de 22° (40%) trazado desde el borde superior del forjado en alineaciones interiores y exteriores. Cuando por las dimensiones de la parcela, la profundidad edificable sea inferior a la permitida, el linde de propiedad será considerado como alineación interior de fachada.

El espacio situado bajo la vertiente de la cubierta inclinada podrá ser utilizado para los fines del apartado e) siguiente o como complemento de las viviendas situadas en la última planta, a través de las cuales tendrá su único acceso. En estos casos se computarán estas superficies en las zonas cuya altura libre sea superior a 1,80 m.
 - b) Los anteojos o remates ornamentales de protección de cubiertas siempre que no rebasen una altura de 1,20 m sobre la cual sólo se permitirán ornamentos aislados o elementos de cerrajería.
 - c) Los remates de cajas de escaleras y ascensores, depósitos y otras instalaciones que en todo caso no podrán rebasar un plano de 45° trazado desde una línea imaginaria situada 1,20 m por encima de la altura máxima de cornisa y según las fachadas exteriores e interiores definidas en el apartado a), y sin sobrepasar una altura de 3,10 m sobre la altura de cornisa.
 - d) Se permiten tendedores cubiertos siempre que se resuelvan en los espacios bajo cubierta si esta fuera inclinada o no rebasen los planos imaginarios que las definen. En todo caso, obedecerán a proyecto conjunto y se integrarán volumétricamente, así como estéticamente con la caja de ascensor y fachadas. La ocupación máxima de estos espacios será del 50% respecto a la planta del edificio y tendrán un retranqueo mínimo de 3,00 m con respecto a las alineaciones interiores y exteriores.

- e) Con las mismas condiciones de los tendederos (punto d) se permiten cuartos trasteros con un máximo de 1 por vivienda.

4. Reserva de aparcamientos

- Para la reserva de plazas de aparcamiento situadas en el interior de las parcelas privadas se exigirá, como mínimo, 0,5 plazas de aparcamiento privado por habitante, redondeando siempre a entero superior, con un mínimo de una plaza por cada 100,00 m² construidos o fracción.

Artículo 5.7. Condiciones estéticas

1. Los edificios serán de composición libre, preferentemente en tonos de color claros. El tipo de arquitectura debe de adaptarse a su entorno mediante la integración paisajística y visual de las edificaciones a implantar.

2. Todos los paramentos exteriores, tanto los de fachada como los laterales y/o medianeros deberán tratarse con calidad resultante a la obra terminada.

3. Se prohíbe la instalación de anuncios y rótulos en las parcelas y edificios destinados a vivienda, solamente se permiten los rótulos de identificación y denominación de vivienda, situados en la valla de parcela e integrados en la estética de la misma.

4. Los tendederos, los aparatos y conducciones exteriores de las instalaciones y los depósitos para suministros de las mismas, así como cualquier otro elemento antiestético, deberán protegerse de las vistas directas desde la calle.

5. Las obras de reforma, rehabilitación, ampliación, etc., exigirán los mismos requisitos que las de nueva planta.

6. Los espacios libres de edificación deberán tratarse en su conjunto, de manera tal que las áreas que no queden pavimentadas o con uso específico se complementen con elementos de jardinería y arbolado. Al menos el 50% de la parcela libre de edificación deberá estar ajardinada y libre de pavimentos.

7. Queda prohibida la utilización de pizarra en cubiertas.

8. Queda prohibido el uso de chapados de azulejos cerámicos en fachada.

9. No se permite la disposición de mansardas en cubiertas ni las balaustradas y demás elementos ornamentales clasicistas.

Artículo 5.8. Condiciones de vertido

1. Disposiciones generales

- El uso de la red de saneamiento será obligatorio. Para el uso de la red de saneamiento será imprescindible disponer del permiso de vertido y que la red donde se pretende verter los residuos esté en servicio.

2. Condiciones de vertidos

- Los vertidos líquidos residuales generados en el ámbito de la Unidad de Ejecución son de tipo residencial.

Artículo 5.9. Cerramientos de parcela

1. En los proyectos que se presenten para la obtención de licencia deberán dibujarse y especificarse con todo detalle los cerramientos de parcela y los materiales a utilizar.
2. No se permitirán cerramientos que no sean totalmente terminados y con los materiales de acabado final, tales como elementos de hormigón visto o fábrica vista o revestida con revocos, pinturas y aplacados de piedra natural o artificial no pulidos ni reflectantes.
3. Los cerramientos de parcela se ajustarán a las siguientes características:

- Los cerramientos tendrán una altura máxima de 3,00 m. Podrán ser de fábrica vista o revestida, hasta una altura máxima de 0,80 m. El resto, hasta alcanzar la altura máxima permitida, estará constituido por valla vegetal o elementos ligeros de cerrajería u obra con un índice de huecos superior al 70%.
- En las parcelas con pendiente, la altura máxima del cerramiento no será superior a 3,00 m en su punto medio, ni a 2,50 m en el punto más elevado de la rasante, ni a 3,50 m en el punto más bajo de la rasante, considerando como rasante el nivel del terreno natural de la parcela.
- Cuando el cerramiento se realice totalmente con especies vegetales, su altura máxima no será superior a 3,00 m y deberá mantenerse debidamente recortado por parte del propietario.

CAPÍTULO III. ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL (ZUR-ER2)

Artículo 5.10. Ámbito

Esta zona es de aplicación a la manzana de uso residencial prevista y expresamente grafiada (ZUR-RE2) e identificada con el número 7 en el plano O-01. *Clasificación y Calificación* del Plan de Reforma Interior.

Artículo 5.11. Uso dominante del suelo

El uso global o dominante es el Residencial Unifamiliar, con tipología de vivienda unifamiliar adosada.

Artículo 5.12. Usos prohibidos y permitidos

1. Se consideran compatibles los siguientes usos:
 - Hotelero
 - Comercial en planta baja y primera
 - Oficinas en planta baja y primera
 - Docente
 - Sanitario-Asistencial
 - Socio-cultural
 - Garajes vinculados a las viviendas
 - Aparcamientos públicos en los lugares habilitados en la vía pública
 - Público-administrativo

2. Se prohíben el resto de los usos no contemplados anteriormente.

Artículo 5.13. Condiciones de parcela

1. Dimensiones de la parcela

- La superficie mínima de la parcela edificable será de 400,00 m²s. La superficie de parcela se medirá por la proyección horizontal del área comprendida dentro de sus linderos.
- La fachada mínima será de 8,00 m a vial público.
- Las dimensiones máximas de parcela se fijan en 1.200,00 m²s y 24,00 m de fachada.

2. Parámetros de emplazamiento en la parcela

- La distancia mínima de la edificación principal a las alineaciones de vial rodado será de 3,00 m y de 2,00 m al linderio trasero.
- En caso de quedar una medianera vista por no estar aún edificado el solar colindante, o por cualquier otro motivo, ésta tendrá el mismo tratamiento y acabados que las fachadas.
- Se permiten sótanos, que no se tendrán en cuenta a efectos de número de plantas y de edificabilidad, siempre y cuando la cara inferior del forjado superior del sótano se encuentre a una altura sobre la rasante del terreno no superior a 0,30 m.
- No se permiten los semisótanos.
- Se permiten los siguientes tipos de construcciones auxiliares: Pérgolas, paelleros, barbacoas, almacenes y cuartos de instalaciones, piscinas, pistas deportivas, etc. Quedan prohibidos los frontones.

- Las piscinas particulares o comunitarias se situarán a una distancia de, al menos un 1,00 m desde cualquier linde de parcela hasta el paramento interior del vaso.
- Las construcciones auxiliares se separarán 3,00 m de las alineaciones de vial rodado y 2,00 m al linde trasero. Por acuerdo escrito entre propietarios colindantes se podrán adosar las edificaciones auxiliares a los lindes entre parcelas, siempre que la distancia a la alineación de vial rodado sea, al menos, de 3,00 m. A este respecto, el Plan considera ajustadas al planeamiento cualquier edificación auxiliar existente situadas al menos a 3,00 de la alienación a vial rodado, sean cuales fueren las distancias al resto de lindes.

3. Ocupación de la parcela

- La ocupación máxima de la parcela por la edificación principal no excederá del 30% de la superficie total de la misma.
- La ocupación máxima de las construcciones auxiliares será tal que entre la construcción principal y las auxiliares no superen el 45% de la superficie total de la parcela.

Artículo 5.14. Condiciones de aprovechamiento

1. Edificabilidad

- Se establece un coeficiente de edificabilidad neta máximo igual a 0,45 m²t/m²s, aplicable a la superficie neta de cada parcela.
- Se establece un coeficiente de edificabilidad neta mínimo igual a 0,135 m²t/m²s.
- Cualquier superficie construida será computable si tiene una altura libre superior a 1,50 m.
- No se tendrán en cuenta los sótanos a efectos de edificabilidad.
- Las construcciones auxiliares y/o elementos cubiertos (porterías, almacenes, trasteros, invernaderos, lavaderos o similares) computarán a efectos de edificabilidad si están cubiertos, estén o no cerrados por alguno de sus frentes y de que se construyan con materiales translúcidos, transparentes, estructuras ligeras o desmontables.
- Los extremos de los aleros, cornisas e impostas tan sólo podrán invadir 0,30 m las líneas imaginarias que delimitan los retranqueos mínimos a los lindes de la parcela.
- Se permiten los voladizos, pero no podrán sobrepasar estas líneas en ningún caso.

2. Número de plantas

- El número máximo de plantas permitidas será igual a dos.
- El número mínimo de plantas será igual a una.
- Por encima de estas dos plantas, podrá autorizarse el aprovechamiento bajo cubierta que computará en la edificabilidad a partir de 1,80 m de altura libre.
- No se permiten los áticos.
- Para las construcciones auxiliares el número de plantas máximo permitido será igual a una.

3. Alturas de edificación

- La altura máxima de cornisa para la edificación será de 8,00 m.
- Se admiten las siguientes construcciones por encima de la altura de cornisa del edificio permitida:
 - f) La vertiente del tejado, que no podrá rebasar el plano de 22° (40%) trazado desde el borde superior del forjado en alineaciones interiores y exteriores. Cuando por las dimensiones de la parcela, la profundidad edificable sea inferior a la permitida, el linde de propiedad será considerado como alineación interior de fachada.
El espacio situado bajo la vertiente de la cubierta inclinada podrá ser utilizado para los fines del apartado e) siguiente o como complemento de las viviendas situadas en la última planta, a través de las cuales tendrá su único acceso. En estos casos se computarán estas superficies en las zonas cuya altura libre sea superior a 1,80 m.
 - g) Los anteojos o remates ornamentales de protección de cubiertas siempre que no rebasen una altura de 1,20 m sobre la cual sólo se permitirán ornamentos aislados o elementos de cerrajería.
 - h) Los remates de cajas de escaleras y ascensores, depósitos y otras instalaciones que en todo caso no podrán rebasar un plano de 45° trazado desde una línea imaginaria situada 1,20 m por encima de la altura máxima de cornisa y según las fachadas exteriores e interiores definidas en el apartado a), y sin sobrepasar una altura de 3,10 m sobre la altura de cornisa.
 - i) Se permiten tendederos cubiertos siempre que se resuelvan en los espacios bajo cubierta si esta fuera inclinada o no rebasen los planos imaginarios que las definen. En todo caso, obedecerán a proyecto conjunto y se integrarán volumétricamente, así como estéticamente con la caja de ascensor y fachadas. La ocupación máxima de estos espacios será del 50% respecto a la planta del edificio y tendrán un retranqueo mínimo de 3,00 m con respecto a las alineaciones interiores y exteriores.
 - j) Con las mismas condiciones de los tendederos (punto d) se permiten cuartos trasteros con un máximo de 1 por vivienda.

4. Reserva de aparcamientos

- Para la reserva de plazas de aparcamiento situadas en el interior de las parcelas privadas se exigirá, como mínimo, 0,5 plazas de aparcamiento privado por habitante, redondeando siempre a entero superior, con un mínimo de una plaza por cada 100,00 m² construidos o fracción.

Artículo 515. Condiciones estéticas

1. Los edificios serán de composición libre, preferentemente en tonos de color claros. El tipo de arquitectura debe de adaptarse a su entorno mediante la integración paisajística y visual de las edificaciones a implantar.

2. Todos los paramentos exteriores, tanto los de fachada como los laterales y/o medianeros deberán tratarse con calidad resultante a la obra terminada.

3. Se prohíbe la instalación de anuncios y rótulos en las parcelas y edificios destinados a vivienda, solamente se permiten los rótulos de identificación y denominación de vivienda, situados en la valla de parcela e integrados en la estética de la misma.

4. Los tendederos, los aparatos y conducciones exteriores de las instalaciones y los depósitos para suministros de las mismas, así como cualquier otro elemento antiestético, deberán protegerse de las vistas directas desde la calle.

5. Las obras de reforma, rehabilitación, ampliación, etc., exigirán los mismos requisitos que las de nueva planta.

6. Los espacios libres de edificación deberán tratarse en su conjunto, de manera tal que las áreas que no queden pavimentadas o con uso específico se complementen con elementos de jardinería y arbolado. Al menos el 50% de la parcela libre de edificación deberá estar ajardinada y libre de pavimentos.

7. Queda prohibida la utilización de pizarra en cubiertas.

8. Queda prohibido el uso de chapados de azulejos cerámicos en fachada.

9. No se permite la disposición de mansardas en cubiertas ni las balaustradas y demás elementos ornamentales clasicistas.

Artículo 5.16. Condiciones de vertido

1. Disposiciones generales

- El uso de la red de saneamiento será obligatorio. Para el uso de la red de saneamiento será imprescindible disponer del permiso de vertido y que la red donde se pretende verter los residuos esté en servicio.

2. Condiciones de vertidos

- Los vertidos líquidos residuales generados en el ámbito de la Unidad de Ejecución son de tipo residencial.

Artículo 5.17. Cerramientos de parcela

1. En los proyectos que se presenten para la obtención de licencia deberán dibujarse y especificarse con todo detalle los cerramientos de parcela y los materiales a utilizar.
2. No se permitirán cerramientos que no sean totalmente terminados y con los materiales de acabado final, tales como elementos de hormigón visto o fábrica vista o revestida con revocos, pinturas y aplacados de piedra natural o artificial no pulidos ni reflectantes.
3. Los cerramientos de parcela se ajustarán a las siguientes características:

- Los cerramientos tendrán una altura máxima de 3,00 m. Podrán ser de fábrica vista o revestida, hasta una altura máxima de 0,80 m. El resto, hasta alcanzar la altura máxima permitida, estará constituido por valla vegetal o elementos ligeros de cerrajería u obra con un índice de huecos superior al 70%.
- En las parcelas con pendiente, la altura máxima del cerramiento no será superior a 3,00 m en su punto medio, ni a 2,50 m en el punto más elevado de la rasante, ni a 3,50 m en el punto más bajo de la rasante, considerando como rasante el nivel del terreno natural de la parcela.
- Cuando el cerramiento se realice totalmente con especies vegetales, su altura máxima no será superior a 3,00 m y deberá mantenerse debidamente recortado por parte del propietario.

CAPÍTULO IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

Sección 1ª. Red viaria

Artículo 5.18. Ámbito

Se corresponde con los elementos grafiados como red viaria y zonas de aparcamiento públicos en los planos de ordenación del Plan de Reforma Interior.

Artículo 5.19. Condiciones de uso y urbanización

1. El uso es exclusivamente público y ligado a su misma función.
2. Podrán instalarse elementos de mobiliario urbano e infraestructuras de servicio urbano, en coherencia con la funcionalidad de la vía.

Artículo 5.20. Reservas de aparcamiento

- En suelos de uso dominante residencial, la reserva de aparcamientos se diferencia entre las plazas de aparcamiento públicas (dispuestas en los viales públicos) y privadas (situadas en el interior de las parcelas privadas), de acuerdo con lo dispuesto en el Anexo IV.III.4 del TRLOTUP.
- Se exigirá, como mínimo, 0,5 plazas de aparcamiento privadas por habitante y 0,25 plazas de aparcamiento público por habitante.

Sección 2ª. Zonas verdes

Artículo 5.21. Ámbito

Se corresponden con las superficies grafiadas como jardines y parques públicos en los planos de ordenación del Plan de Reforma Interior. No se incluyen los espacios libres de dominio privado y uso privado o común internos a las manzanas.

Artículo 5.54. Condiciones de uso y urbanización

1. El uso será público, destinado tanto al disfrute de la población como al ornato y mejora de la calidad estética del entorno.
2. En las zonas verdes sólo podrán instalarse mobiliario urbano, juegos de niños y construcciones propias de jardín. Las únicas construcciones permitidas serán las necesarias para el mantenimiento del jardín o para albergar infraestructuras de servicio urbano de uso y dominio público.
3. En las zonas verdes podrán situarse instalaciones y elementos de servicio de las instalaciones urbanas.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

D.T. Edificios, usos y actividades fuera de ordenación

1. Se considerarán fuera de ordenación todos los edificios existentes que sean incompatibles con la ordenación pormenorizada del Plan de Reforma Interior.

2. Se considerarán fuera de ordenación todos los usos y actividades existentes que sean incompatibles con los permitidos en las zonas de ordenación del Plan de Reforma Interior.

Riba-roja de Túria, junio de 2022
Por Hadit Arquitectos, S.L.P.

Jorge Gil Martínez
arquitecto

Rafael Lorente Santamaría
arquitecto



*documento inicial estratégico
sobre plan de reforma interior de la
unidad de ejecución casco-1 de
riba-roja de túria.*

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO SOBRE PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN CASCO-1 DE RIBA-ROJA DE TÚRIA

riba-roja de túria (valencia)

ajuntament de riba-roja de túria
promotor

hadit arquitectos, s.l.p.
arquitectos

junio de 2022

ÍNDICE

1. MARCO LEGAL
2. PLANEAMIENTO VIGENTE
3. LEGISLACIÓN ESTATAL DEL SUELO Y EN MATERIA DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
4. JUSTIFICACIÓN DEL DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO
5. JUSTIFICACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

1. MARCO LEGAL

Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante TRLOTUP), establece para la tramitación de la modificación de los distintos planes dos tipos de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica: la ordinaria y la simplificada.

El artículo 46 del TRLOTUP dispone:

Artículo 46. Planes están sujetos de la evaluación ambiental y territorial estratégica.

1. Son objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria los planes, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consell, cuando:

- a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental relativos a: agricultura, ganadería, silvicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, riesgos naturales e inducidos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbanizado o rural, o del uso del suelo.
- b) Requieran una evaluación conforme a la normativa comunitaria, estatal o autonómica reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000.
- c) La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, los planes de acción territorial, los planes generales estructurales, los proyectos de inversiones estratégicas sostenibles o cualesquiera otros planes y aquellas modificaciones de los antes enunciados que establezcan o modifiquen la ordenación estructural, y así lo establezca el órgano ambiental.

2. Los planes relativos a la defensa de la nación, la protección civil en casos de emergencia y los de carácter financiero o presupuestario quedan excluidos de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica.

3. El órgano ambiental determinará si un plan debe estar sujeto a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria en los siguientes supuestos:

- a) Las modificaciones menores de los planes mencionados en el apartado 1.
- b) Los planes mencionados en el apartado 1 que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión. Quedan incluidos en estos supuestos aquellos planes que suponen una nueva ocupación de suelo no urbanizable para realizar operaciones puntuales de reordenación o ampliación limitada de bordes de suelos consolidados, a los que se refiere el artículo 76.3.b de este texto refundido, salvo que se establezca su innecesariedad en la declaración ambiental y territorial del plan general estructural.
- c) Los planes que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1.

El órgano ambiental resolverá sobre estos casos teniendo en consideración los criterios del anexo VIII de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.

4. Los programas de actuación regulados en el libro II de este texto refundido, como documentos de gestión urbanística que no innovan el planeamiento, no están sujetos al procedimiento de evaluación ambiental y territorial, sin perjuicio de que al instrumento de planeamiento que, en su caso, acompañe al programa de actuación, le sea de aplicación lo establecido en los apartados anteriores de este artículo.

5. El procedimiento de evaluación ambiental regulado en este texto refundido también será de aplicación a la evaluación ambiental de los planes y programas sujetos a evaluación ambiental estratégica autonómica previstos en otras leyes.

El Anexo VIII de la LOTUP establece:

ANEXO VIII CRITERIOS PARA DETERMINAR SI UN PLAN O PROGRAMA DEBE SOMETERSE A EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL

ESTRATÉGICA ORDINARIA

1. Las características de los planes y programas, considerando en particular:
 - a) La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.
 - b) La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.
 - c) La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.
 - d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.
 - e) La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente, como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.
 - f) La incidencia en el modelo territorial.
2. Las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular:
 - a) La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.
 - b) El carácter acumulativo de los efectos.
 - c) El carácter transfronterizo de los efectos.
 - d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente.
 - e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas).
 - f) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:
 - 1.º Las características naturales especiales.
 - 2.º Los efectos en el patrimonio cultural.
 - 3.º La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.
 - 4.º El sellado y la explotación intensiva del suelo.
 - 5.º Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.
 - 6.º Los efectos sobre el desarrollo equilibrado del territorio.

El artículo 50 del TRLOTUP dispone:

Artículo 50. Fases de la tramitación de un plan que requiere evaluación ambiental y territorial estratégica.

1. La tramitación de un plan que requiere evaluación ambiental y territorial estratégica comprende las siguientes actuaciones sucesivas:
 - a) Solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica por el órgano promotor.

- b) Consulta a las administraciones públicas afectadas y público interesado en los términos previstos en el presente texto refundido.
- c) Documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico, en el caso del procedimiento ordinario, o resolución de informe ambiental y territorial emitido por el órgano ambiental, en el caso del procedimiento simplificado.
- d) Formulación, por el órgano promotor, de una versión inicial del plan, que incluirá un estudio ambiental y territorial estratégico.
- e) Sometimiento de la versión inicial del plan y del estudio ambiental y territorial estratégico al proceso de participación pública, información pública y consultas.
- f) Elaboración de la propuesta de plan.
- g) Declaración ambiental y territorial estratégica.
- h) En su caso, adecuación del plan a la declaración ambiental y territorial estratégica.
- i) Si fuera necesaria, con arreglo a los criterios establecidos en el presente texto refundido en los supuestos en que se introduzcan modificaciones en el documento de plan, nueva información al público.
- j) Aprobación del plan y publicidad.
- k) Aplicación del plan de seguimiento ambiental y territorial, tras la aprobación del plan y durante su ejecución, para verificar el cumplimiento de las previsiones ambientales y territoriales.

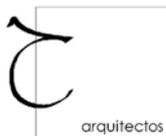
Conforme al artículo 52 del TRLOTUP "*Inicio del procedimiento. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica*", el procedimiento se iniciará con la presentación por el órgano promotor, Ayuntamiento de Riba-roja de Túria, ante el órgano sustantivo de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, acompañada de un borrador del plan o programa y un documento inicial estratégico con el siguiente contenido:

- a) Los objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.
- b) El alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.
- d) Un diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.
- e) Sus efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.

El artículo 52.2 del TRLOTUP establece que en los supuestos del artículo 46.3 en que el órgano promotor considere que resulta de aplicación el procedimiento simplificado de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, además del documento inicial estratégico, deberá incluirse en la documentación la siguiente información:

- a) La motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.
- b) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- c) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan o programa, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.
- d) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

El artículo 67.2 del TRLOTUP dispone:



2. Los planes parciales, los planes especiales previstos en el planeamiento general y los planes de reforma interior, con carácter general, no podrán modificar determinaciones del plan general estructural. De forma excepcional y debidamente justificada, se podrán establecer modificaciones puntuales que tengan por objeto ajustar estas determinaciones al análisis más detallado del territorio propio de su escala, sujetándose a las siguientes condiciones:

- a) Si el órgano ambiental entiende que la modificación tiene o puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio y emite el documento de alcance, se seguirá el procedimiento ordinario previsto en el capítulo II de este título.
- b) Si el órgano ambiental entiende que la modificación no tiene o puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio y emite el informe ambiental y territorial estratégico, se seguirá el procedimiento simplificado previsto en el capítulo III de este título. Deberán cumplirse las condiciones vinculantes que, en su caso, hayan impuesto el informe ambiental y territorial.

La Ley 10/2015, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat (DOCV nº 7689, de 31/12/2015), ha modificado el apartado C) del artículo 48 del LOTUP, estableciendo lo siguiente:

C) Órgano ambiental y territorial

... El órgano ambiental y territorial será el ayuntamiento del término municipal del ámbito del planeamiento objeto de la evaluación ambiental, sin perjuicio de la asistencia y la cooperación de las diputaciones provinciales de acuerdo con la legislación de régimen local, en los siguientes casos:

1. En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano definida en la presente ley.
2. En los instrumentos de planeamiento urbanístico que, en el desarrollo de planeamiento evaluado ambientalmente, afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable definida en la presente ley...

En este sentido, dicha Ley 10/2015 modifica el punto 1 del artículo 51 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, que luego se recogería en el artículo 53 del TRLOTUP, quedando redactado de la siguiente manera:

1. El órgano ambiental someterá el documento que contiene el borrador del plan y el documento inicial estratégico a consultas de las administraciones públicas afectadas de acuerdo con el artículo 50.1, apartado b, de este texto refundido y personas interesadas, durante un plazo mínimo de treinta días hábiles desde la recepción de la solicitud de informe para los planes que afecten exclusivamente a la ordenación pormenorizada o al suelo urbano que cuente con los servicios urbanísticos implantados sin modificación del uso dominante de la zona de ordenación estructural correspondiente, y durante un plazo mínimo de sesenta días hábiles para los planes que afecten a las demás determinaciones comprendidas en la ordenación estructural.

Se modifica también la letra b del apartado 1 del artículo 57 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, ahora recogido en el artículo 61.1.b del TRLOTUP, que queda redactado como sigue:

b) Durante el mismo plazo de información pública se consultará a los organismos afectados, con petición de los informes exigibles de acuerdo con la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectadas. La falta de emisión de los informes mencionados en el plazo establecido permitirá seguir la tramitación de las actuaciones en los términos establecidos en el artículo 55.4. Cuando los informes a que hace referencia el presente título hayan de ser evacuados por la Administración General del Estado, se someterán a lo dispuesto en la legislación estatal que sea aplicable.

El objeto del Plan de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución Casco-1 de Riba-roja de Túria a que se refiere este documento, es la modificación y adecuación puntual de la ordenación pormenorizada dentro del ámbito de dicha unidad de ejecución con un alcance muy limitado, en concreto a las siguientes determinaciones:

- Adecuación de la trama y morfología urbanas a la realidad consolidada en las zonas urbanas adyacentes.
- Adaptación al TRLOTUP y a la normativa de accesibilidad urbana vigente.
- Adecuación de las determinaciones del plan general a la realidad física existente 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.
- Resolver la conexión de la unidad de ejecución con las infraestructuras preexistentes en el entorno urbano para la obtención final de solares.

No se modifica el uso dominante ni los usos compatibles ni la densidad de población ni el área de reparto ni el aprovechamiento tipo ni el índice de edificabilidad ni los estándares dotacionales.

Las modificaciones propuestas constituyen determinaciones propias de la ordenación pormenorizada, no afectando a la clasificación y calificación del suelo, ni a la edificabilidad y usos vigentes, que se mantienen conforme a los establecidos en el vigente Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Riba-roja de Túria. Dichas modificaciones son determinaciones propias de la ordenación pormenorizada conforme establece el artículo 35 de la LOTUP:

1. La ordenación pormenorizada se establece como desarrollo de la ordenación estructural y contendrá las siguientes determinaciones:

- a) La definición y caracterización de la infraestructura verde urbana que no esté establecida como ordenación estructural, garantizando su conectividad a través de las zonas verdes, espacios libres e itinerarios peatonales que la integran.*
- b) La red secundaria de dotaciones públicas.*
- c) La delimitación de las subzonas, con sus correspondientes ordenanzas particulares de edificación, que incluirán sus dimensiones, forma y volumen.*
- d) La regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural y del índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo urbano y a cada sector del suelo urbanizable.*
- e) La delimitación del trazado de las vías pecuarias en el transcurso por suelo urbano o urbanizable, de acuerdo con la normativa sectorial aplicable.*
- f) La delimitación de las áreas de reparto y la fijación del aprovechamiento tipo de acuerdo con los criterios y condiciones establecidos en la ordenación estructural.*
- g) La fijación de alineaciones y rasantes.*
- h) El establecimiento de los parámetros reguladores de la parcelación. [...]*

En base a todo lo anterior, siendo la modificación además de indole menor ya que no afecta a la ordenación estructural, la competencia para su aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento, según el artículo 44.5 del TRLOTUP, que establece que los Ayuntamientos son competentes para la formulación y tramitación de los planes de ámbito municipal, y la aprobación de aquellos que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada.

2. PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento general vigente del término municipal de Riba-roja de Túria es el Plan General de Riba-roja de Túria aprobado definitivamente el 23 de octubre de 1996 por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia.

En el Plan General se delimita la Unidad de Ejecución en suelo urbano Casco-1 con una superficie aproximada de 65.887,00 m²s.

3. LEGISLACIÓN ESTATAL DEL SUELO Y EN MATERIA DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

3.1. Legislación estatal del suelo

Es aplicable el artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana:

Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

1. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y en este artículo, sin perjuicio de la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que se requieran para su ejecución, en su caso.

2. El informe de sostenibilidad ambiental de los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización deberá incluir un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación.

3. En la fase de consultas sobre los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización, deberán recabarse al menos los siguientes informes, cuando sean preceptivos y no hubieran sido ya emitidos e incorporados al expediente ni deban emitirse en una fase posterior del procedimiento de conformidad con su legislación reguladora:

- a. El de la Administración hidrológica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico.
- b. El de la Administración de costas sobre el deslinde y la protección del dominio público marítimo-terrestre, en su caso.

- c. *Los de las Administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras afectadas, acerca de dicha afección y del impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de tales infraestructuras.*

Los informes a que se refiere este apartado serán determinantes para el contenido de la memoria ambiental, que solo podrá disentir de ellos de forma expresamente motivada.

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

- a) *Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, suelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.*

Letra a) del número 5 del artículo 22 declarada inconstitucional por Sentencia TC (Pleno) 143/2017, de 14 de diciembre («B.O.E.» 17 enero 2018).

- b) *Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.*

Letra b) del número 5 del artículo 22 declarada inconstitucional por Sentencia TC (Pleno) 143/2017, de 14 de diciembre («B.O.E.» 17 enero 2018).

- c) *El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.*

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la

gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les compete, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

Letra c) del número 5 del artículo 22 declarada inconstitucional por Sentencia TC (Pleno) 143/2017, de 14 de diciembre («B.O.E.» 17 enero 2018).

d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

Letra d) del número 5 del artículo 22 declarada inconstitucional por Sentencia TC (Pleno) 143/2017, de 14 de diciembre («B.O.E.» 17 enero 2018).

e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

Letra e) del número 5 del artículo 22 declarada inconstitucional por Sentencia TC (Pleno) 143/2017, de 14 de diciembre («B.O.E.» 17 enero 2018).

6. Las Administraciones competentes en materia de ordenación y ejecución urbanísticas deberán elevar al órgano que corresponda de entre sus órganos colegiados de gobierno, con la periodicidad mínima que fije la legislación en la materia, un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia, que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica a que se refiere este artículo.

Los Municipios estarán obligados al informe a que se refiere el párrafo anterior cuando lo disponga la legislación en la materia y, al menos, cuando deban tener una Junta de Gobierno Local.

El informe a que se refieren los párrafos anteriores podrá surtir los efectos propios del seguimiento a que se refiere la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, cuando cumpla todos los requisitos en ella exigidos.

7. La legislación sobre ordenación territorial y urbanística establecerá en qué casos el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación del municipio o del ámbito territorial superior en que se integre, por trascender del concreto ámbito de la actuación los efectos significativos que genera la misma en el medio ambiente.

En este caso, la actuación de urbanización de la Unidad de Ejecución Casco-1, ya estaba prevista en el Plan General, por lo que no se trata de una nueva actuación de urbanización que no se encontrara contemplada en el planeamiento. Por su reducido contenido y limitado alcance, antes expuesto, no tiene afección sobre el medio ambiente que no estuviera ya analizada en el Estudio de Impacto Ambiental del Plan General aprobado, por lo que se concluye que no precisa informe de sostenibilidad ambiental.

El Plan de Reforma Interior no tiene ninguna afección de carreteras ni de otras infraestructuras que requieran informes sectoriales de las Administraciones competentes.

En cuanto a la memoria de sostenibilidad económica, el Programa de Actuación Integrada por gestión directa de esta unidad sólo contempla la primera fase, consistente en la redacción, tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, pero no su ejecución, sobre la que no se ha adoptado por el Ayuntamiento ninguna decisión al respecto, ni se prevé en dicho Programa.

Además, esta actuación ya estaba prevista en el Plan General, de modo que el Plan de Reforma Interior no modifica el impacto que la futura y todavía no programada ejecución de esta actuación pueda tener en la Hacienda Local de Riba-roja de Túria.

Por otro lado, al no incrementar la edificabilidad o la densidad y no modificarse los usos del suelo, no es necesario hacer constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas (art. 70 ter, apartado 3, de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, modificada por la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo, recientemente derogada).

3.2. Legislación de evaluación ambiental

3.2.1. Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental

Artículo 6. Ámbito de aplicación

1. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:

- a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,
- b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.
- d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.

2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

- a. Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.
- b. Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

- c. Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.*

En el presente caso se considera que el Plan de Reforma Interior no puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente, dado el limitado objeto de su contenido, según se ha expuesto antes.

No concurre ninguno de los dos supuestos previstos en el artículo 6.1. de dicha ley, ya que:

1. El Plan de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución Casco-1 no establece el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental en materia de ordenación del territorio urbano, ni del uso del suelo, por cuanto el proyecto de urbanización, o sus fases, no están legalmente sometidos a esa evaluación conforme a la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana. Y, por otro lado, no se altera el uso dominante residencial de la unidad de ejecución, previsto en el Plan General, ni tampoco los usos compatibles en ese ámbito; y tampoco requiere dicha evaluación la implantación de nuevos usos residenciales en ese suelo urbano que ya tiene un gran número de viviendas unifamiliares aisladas.

2. Es un plan que no requiere una evaluación conforme a la normativa reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000, regulada en la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de conservación de los espacios naturales y de la flora y la fauna silvestres.

El Plan de Reforma Interior no tiene el carácter de "modificación menor" en los términos en que se define en el artículo 5 de dicha ley:

- f) «Modificaciones menores»: cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.*

Y ello porque no sólo no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas, o de su cronología, sino que tampoco producen diferencias en las características de los efectos previstos o de la zona de influencia, ya que la ordenación pormenorizada es sustancialmente la misma.

Artículo 7. Ámbito de aplicación de la evaluación de impacto ambiental

Serán objeto de una evaluación de impacto ambiental ordinaria los siguientes proyectos:

- a) Los comprendidos en el anexo I, así como los proyectos que, presentándose fraccionados, alcancen los umbrales del anexo I mediante la acumulación de las magnitudes o dimensiones de cada uno de los proyectos considerados.*
- b) Los comprendidos en el apartado 2, cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental, en el informe de impacto ambiental de acuerdo con los criterios del anexo III.*
- c) Cualquier modificación de las características de un proyecto consignado en el anexo I o en el anexo II, cuando dicha modificación cumple, por sí sola, los umbrales establecidos en el anexo I.*
- d) Los proyectos incluidos en el apartado 2, cuando así lo solicite el promotor.*

Serán objeto de una evaluación de impacto ambiental simplificada:

- a) Los proyectos comprendidos en el anexo II.
- b) Los proyectos no incluidos ni en el anexo I ni el anexo II que puedan afectar de forma apreciable, directa o indirectamente, a Espacios Protegidos Red Natura 2000.
- c) Cualquier modificación de las características de un proyecto del anexo I o del anexo II, distinta de las modificaciones descritas en el artículo 7.1.c) ya autorizados, ejecutados o en proceso de ejecución, que pueda tener efectos adversos significativos sobre el medio ambiente. Se entenderá que esta modificación puede tener efectos adversos significativos sobre el medio ambiente cuando suponga:
 - 1. Un incremento significativo de las emisiones a la atmósfera.
 - 2. Un incremento significativo de los vertidos a cauces públicos o al litoral.
 - 3. Incremento significativo de la generación de residuos.
 - 4. Un incremento significativo en la utilización de recursos naturales.
 - 5. Una afección a Espacios Protegidos Red Natura 2000.
 - 6. Una afección significativa al patrimonio cultural.
- d) Los proyectos que, presentándose fraccionados, alcancen los umbrales del anexo II mediante la acumulación de las magnitudes o dimensiones de cada uno de los proyectos considerados.
- e) Los proyectos del anexo I que sirven exclusiva o principalmente para desarrollar o ensayar nuevos métodos o productos, siempre que la duración del proyecto no sea superior a dos años.

El objeto de este Plan de Reforma Interior no se encuentra incluido en los anexos I y II de ese Texto Refundido, por lo que no le resulta aplicable.

3.2. Ley 2/1989, de 3 de marzo, de la Generalitat Valenciana de Impacto Ambiental

El artículo 1 de esta Ley, establece:

Dos. La presente Ley se aplicará a los Proyectos Públicos o privados consistentes en la realización de obras, instalaciones, o cualesquiera otras actividades enumeradas en el Anexo, que se pretendan llevar a cabo en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

En dicho anexo se incluyen (epígrafe 8.g) los instrumentos de ordenación del territorio. Ahora bien, en este caso, el objeto y alcance del Plan de Reforma Interior es muy limitado, como ya se ha expuesto, y afecta a una unidad de ejecución incluida en el Plan General que contemplaba su ordenación pormenorizada. Las determinaciones del Plan de Reforma Interior no modifican la ordenación estructural y, puntualmente, la ordenación pormenorizada.

Dicho anexo no se refiere de modo expreso a las modificaciones de los instrumentos de ordenación del territorio.

3.3. Decreto 162/1990, de 15 de octubre, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 2/1989, de 3 de marzo, de Impacto Ambiental

En su anexo I, sobre las “Especificaciones relativas a las obras, instalaciones o actividades comprendidas en el anexo de la Ley de la Generalitat Valenciana 2/1989, de 3 de marzo, de impacto ambiental”, se refiere a los instrumentos de ordenación del territorio en estos términos (epígrafe 8.g):

Planes Generales Municipales de Ordenación Urbana y Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento, así como sus modificaciones y revisiones que afecten a suelos no urbanizables o supongan alteración o implantación de uso global industrial en suelo urbanizable.

Como el Plan de Reforma Interior no afecta ni al suelo urbanizable ni al no urbanizable este anexo no le resulta aplicable.

En su anexo II, relativo a las “Actividades sujetas a estimación de impacto ambiental”, epígrafe 4, dispone:

4. Instrumentos de ordenación del territorio. a) Instrumentos de ordenación urbanística que desarrollen planeamiento de rango superior cuando así lo exija éste expresamente. b) Salvo en suelo urbano, Planes Especiales Autónomos y sus modificaciones. c) Planes Especiales de conservación de bellezas naturales, de protección del paisaje, de conservación y mejora del medio rural, y de protección de huertas, cultivos y espacios forestales.

En cuanto al apartado a), el Plan de Reforma Interior no está exigido expresamente por el Plan General para su desarrollo y ejecución, al establecer directamente la ordenación pormenorizada de la Unidad de Ejecución Casco-1. Y en cuanto a los apartados b) y c), no comprenden los Planes de Reforma Interior en suelo urbano.

3.4. Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo

La evaluación ambiental estratégica es el instrumento de prevención establecido en la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de junio, para la integración de los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos.

Dicha directiva se incorpora al derecho interno español mediante la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, y al derecho autonómico mediante el TRLOTUP.

La Ley 21/2013 establece:

Disposición transitoria primera. Régimen transitorio.

1. Esta ley se aplica a todos los planes, programas y proyectos cuya evaluación ambiental estratégica o evaluación de impacto ambiental se inicie a partir del día de la entrada en vigor de la presente ley.

Por lo tanto, resulta de aplicación a este Plan de Reforma Interior, a fin de que el Plan no se tramite sin este instrumento ambiental, y por razones de seguridad jurídica (art. 9.3 CE).

4. JUSTIFICACIÓN DEL DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

4.1. Objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa

Esta memoria se formula como Documento Inicial Estratégico para el inicio del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica, relativo al Plan de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución Casco-1, que afecta a determinados aspectos de la ordenación pormenorizada de ese ámbito de suelo urbano residencial, zona urbanizada residencial 1 y zona urbanizada residencial 2.

Con motivo de la redacción del proyecto de urbanización de la Unidad de Ejecución Casco-1, se comprobó la necesidad de reajustar determinados aspectos de su ordenación pormenorizada para adecuarlos más a la realidad física existente que propiciaron la redacción de este Plan de Reforma Interior.

Los aspectos más destacados en la ordenación pormenorizada del Plan de Reforma Interior son:

1. El Plan General ya establece la ordenación pormenorizada de la Unidad de Ejecución Casco-1. No obstante, con el Plan de Reforma Interior redactado pretende completarla con las modificaciones puntuales consideradas estrictamente necesarias.

2. No se modifica el ámbito de la unidad de ejecución, ni se altera el área de reparto de la misma, por lo que según el Plan de Reforma Interior el aprovechamiento tipo del área de reparto es, a todos los efectos, el del Plan General.

3. No se modifican las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio, manteniéndose la actual clasificación como suelo urbano. Ninguna parte de la unidad se ha reclasificado o perdido su condición de tal. No se modifica el modelo de desarrollo urbanístico previsto en el Plan General para esta unidad, ni tiene, por tanto, incidencia en el conjunto del territorio del municipio.

4. La pequeña variación en la superficie de la unidad es un mero ajuste cartográfico, pasando de 65.887,00 m²s a 64.884,15 m²s, con una diferencia de -1.002,85 m², equivalente al 1,52% del total, para lo que no resulta necesaria la modificación del planeamiento.

5. El Plan de Reforma Interior no atribuye mayor edificabilidad a las parcelas.

6. Se mantiene la necesidad de desarrollar una actuación urbanizadora integrada.

7. No se cambia el uso global ni los usos compatibles e incompatibles en el ámbito de esta unidad previstos por el Plan General. Tampoco hay atribución global de nuevos usos y aprovechamientos para esta área de suelo urbano sujeta a remodelación y reforma interior.

8. Se mantiene que afecta a suelos semiconsolidados por la edificación, pero no consolidados por la urbanización.

9. Existen pequeñas diferencias en la edificabilidad bruta, que coincide con la residencial, que se deben única y exclusivamente al ajuste de superficie real contenido en el Plan de Reforma Interior.

10. El objeto de este Plan de Reforma Interior se refiere solamente a la ordenación pormenorizada, en concreto a las siguientes determinaciones, por lo que tenía un alcance muy limitado, según se desprendía del análisis de la ordenación que planteaba:

- Adecuación de la trama y morfología urbanas a la realidad consolidada en las zonas urbanas adyacentes.
- Adaptación al TRLOTUP y a la normativa de accesibilidad urbana vigente.
- Adecuación de las determinaciones del plan general a la realidad física existente 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.
- Resolver la conexión de la unidad de ejecución con las infraestructuras preexistentes en el entorno urbano para la obtención final de solares.

11. Las modificaciones propuestas constituyen determinaciones propias de la ordenación pormenorizada, de conformidad con el artículo 35.1, letras f) "Fijación de alineaciones y rasantes", y g) "El establecimiento de los parámetros reguladores de la parcelación", del TRLOTUP.

12. Los viales a los que afecta son todos de la red secundaria de dotaciones públicas, sin que haya ninguno de la red viaria primaria o estructural. No se cambia la planta de la ordenación, permaneciendo el trazado de los viales, salvo pequeños ajustes a la realidad física de la unidad, y tan sólo hay una pequeña variación de la localización y de la geometría de una de las zonas verdes (aunque no hay apenas variación de superficie) respecto a la ordenado en el Plan General, con la finalidad de generar solares con mejor aprovechamiento superficial.

Como puede apreciarse, esas modificaciones se refieren principalmente a la adecuación puntual y en aspectos de reducido alcance superficial, de la ordenación pormenorizada de la Unidad de Ejecución Casco-1, sin que se alteren los parámetros básicos de la misma ni la ordenación estructural.

4.2. Alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del Plan que se propone

El alcance y ámbito de la propuesta de ordenación contenida en el Plan de Reforma Interior se circunscribe exclusivamente a determinados ajustes en la ordenación pormenorizada, como se ha expuesto, dentro del ámbito de esta unidad de suelo urbano residencial, con un limitado y casi nulo alcance urbanístico y medioambiental respecto del término municipal, pues se mantiene la delimitación de áreas, clasificación y calificación del suelo, aprovechamientos tipos y usos dominantes, compatibles e incompatibles establecidos en el vigente Plan General, así como el resto de normas y parámetros urbanísticos reguladores de dichas áreas.

No hay alteración de la edificabilidad máxima.

Tal y como se ha indicado anteriormente, la superficie de esta unidad objeto del Plan de Reforma Interior es de 6,49 Ha, que supone un 0,11 % de la superficie total de término municipal Riba-roja de Túria.

Alternativas de ordenación

Alternativa 0: Conservación de la ordenación pormenorizada prevista en el Plan General.

Al existir una manzana con mucha anchura y estar localizado un jardín público desde la mitad del ancho de dicha manzana hasta una alineación vial de la misma, se generaban solares con demasiada profundidad edificable y, por tanto, una edificabilidad neta máxima muy por encima de la media del municipio para la tipología de viviendas aisladas. Por ello, se decide rechazar esta alternativa.

Alternativa 1: Modificación de la ordenación pormenorizada prevista en el Plan General, situando el jardín público en el centro de la manzana más grande.

De este modo las cuatro alineaciones de la manzana se convierten en fachadas para los solares de uso residencial. A la zona verde insertada en el interior de la manzana se accede a través de tres viales peatonales de más de 5 m de anchura, de modo que ésta queda más protegida del tráfico rodado y permite la apertura de luces, vistas y accesos a ella desde los solares colindantes.

Las alternativas de ordenación pormenorizada que se analizan han sido seleccionadas teniendo en cuenta:

1. Que se trata de una zona semiconsolidada por la edificación, no por la urbanización, con un número importante de parcelas edificadas cuya preexistencia condiciona las soluciones de ordenación al no operar sobre un suelo vacío sino ya transformado y edificado.
2. Sólo se incide en esta unidad de ejecución y además la ordenación propuesta se refiere a determinados aspectos muy puntuales y no sustantivos de la ordenación pormenorizada en los términos antes expuestos (lo que condiciona también las posibles alternativas reales a plantear) al no tratarse de una modificación de mayor entidad que tuviera una repercusión de mayor alcance en la realidad física existente o en el futuro desarrollo y ejecución de esa ordenación. De ahí que la alternativa de ordenación 1 simplemente resuelve deficiencia de diseño urbano de las que adolece la ordenación propuesta por el Plan General.
3. Esta unidad forma parte de una zona homogénea del municipio (casco urbano) que, por reunir idénticas características urbanísticas, está sometida a los mismos parámetros de ordenación en cuanto a usos, edificabilidad, aprovechamiento, parcela mínima, alturas, retranqueos a viales y a lindes, ocupación de parcela, necesidades de dotación de infraestructuras, etc., de modo que no tendría sentido modificar esos parámetros de manera aislada y separada para esta Unidad de Ejecución.

4.3. Desarrollo previsible del Plan o Programa

La ordenación propuesta en la Unidad de Ejecución Casco-1, clasificada como suelo urbano de uso global residencial con la tipología de viviendas aisladas. En el vigente Plan General, tiene ya su programación resuelta en lo que se refiere a la primera fase (redacción de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística) y, en todo caso, seguirán siendo de aplicación las normas urbanísticas del Plan de Reforma interior y, subsidiariamente, del Plan General.

4.4. Diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del Plan en el ámbito afectado

4.4.1. Localización

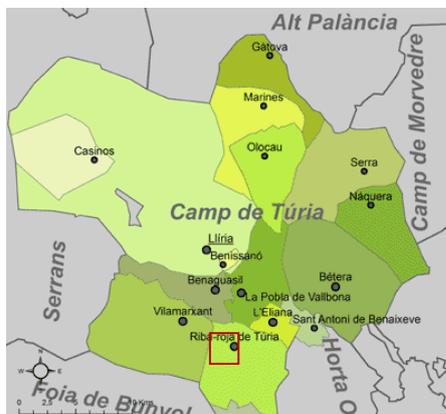


Figura 1. Situación de la unidad de ejecución respecto a municipios del entorno



Figura 2. Ortofoto del ámbito de la Unidad de Ejecución Casco-1

Nuestra actuación se ubica dentro del término municipal de Riba-roja del Turia se ubica en la comarca del Camp del Turia, al sur del río Turia. Se encuentra a 30 km al Noroeste de la ciudad de Valencia. Riba-roja limita al Noreste con el río Turia, al Este con el término municipal de Manises, al Oeste con los términos municipales de Villamarxant y Cheste y al Sur con Loriguilla.

El término municipal de Ribarroja ($39^{\circ} 32' 51''$ N, $0^{\circ} 34' 6''$ W) tiene una extensión de 67,2 km².



Figura 2. Encuadre geográfico del término municipal de Riba-Roja de Túria



Figura 3. Delimitación del término municipal de Riba-roja

El ámbito de la unidad de ejecución casco 1 de riba-roja de Turia se sitúa al noroeste de la población de riba-roja, situada al norte del término municipal.

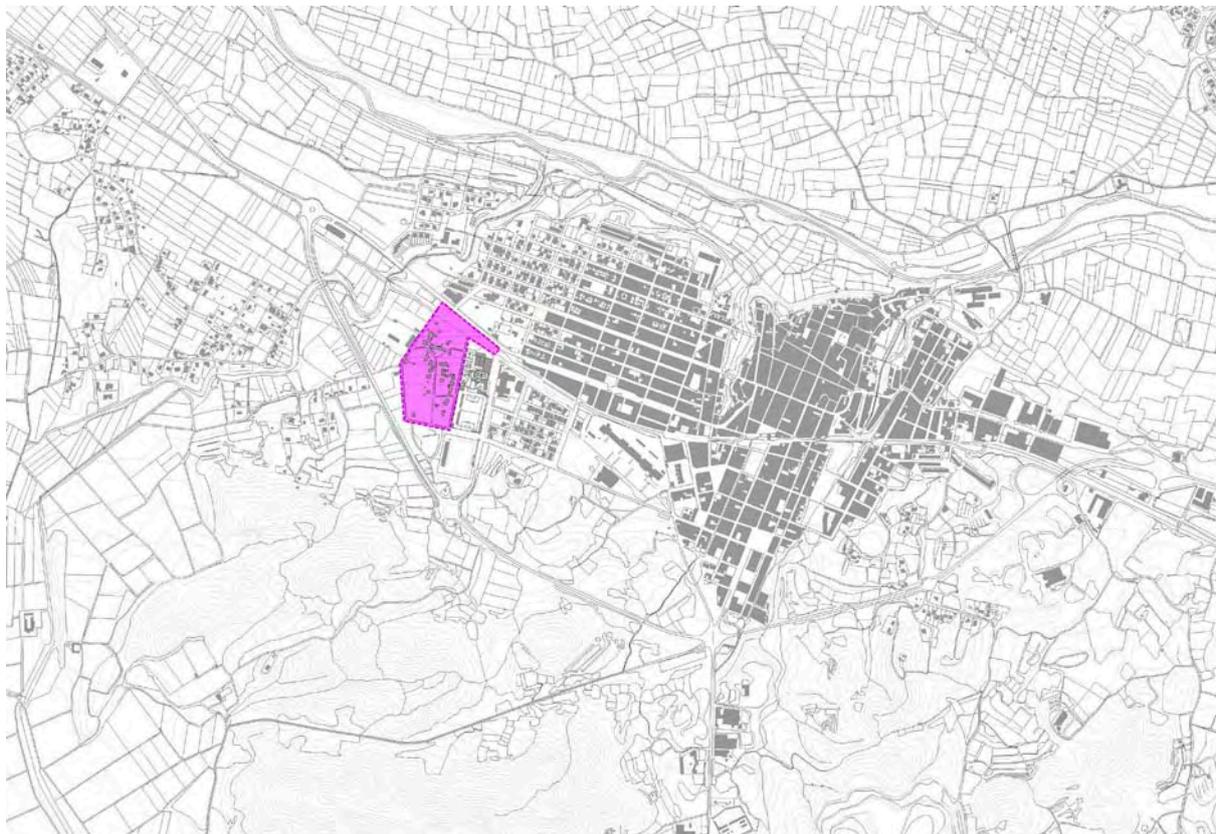


Figura 4. Localización de la unidad de ejecución ue-casco 1 de riba-roja de túria

Se trata de un área de morfología regular, cuyos límites quedan definidos por la calle Vilamarxant al norte, el polideportivo municipal al este, la prolongación de la av. Pacadar valenciana al sur y los caminos existentes al este.



Figura 5. Ortofoto del área de la unidad de ejecución ue-casco1 de riba-roja

4.4.2. Climatología

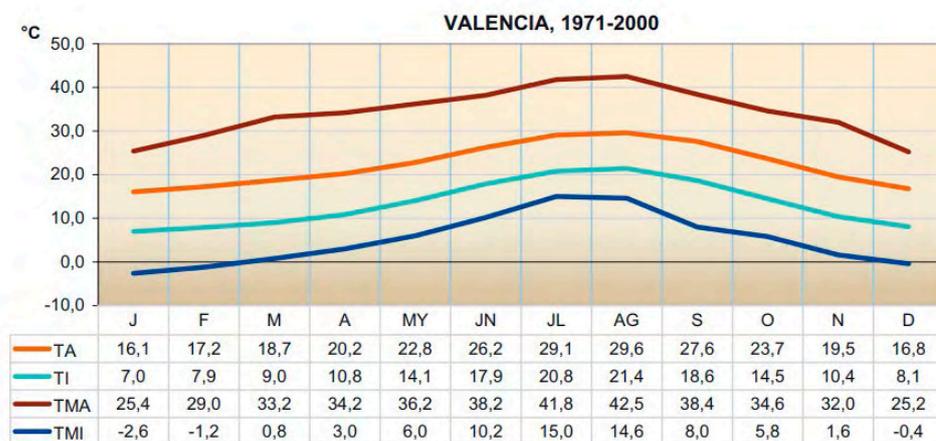
Temperatura

Nuestra área de estudio se sitúa en la zona Sur de la Comarca de El Camp de Túria, tiene una temperatura media anual de 17°C con una temperatura media del mes de Enero de 10,40 °C, con un mínimo de 6 °C y un máximo de 15 °C, y en el mes de Agosto con una media de 25 °C. Con un mínimo de 20,6 °C y un máximo de 27,2 °C. La amplitud térmica media varía durante el año en 14,6 °C. Éstas características denotan una baja continentalidad caracterizada por la influencia del mar en la atenuación de las variaciones de temperatura. En términos de frecuencia estadística, las heladas en la Comunidad Valenciana son un fenómeno que se da año tras año, aunque aparecen pocas veces. El índice de heladas es de 0 para todos los meses del año, aunque en épocas frías pueden ocurrir heladas de inversión. Éste tipo de heladas suelen darse muy puntualmente en la zona norte en Sastre, la Marjal, Paretotes y la Vallesa de Mandor, en el Plá de Nadal y en la zona sur del Plá de Quart.

Variable climática	Valor medio
Tª media anual.	16-18 °C
Tª media mes más frío.	8-12 °C
Tª media mes más cálido.	24-26 °C
Duración media período de heladas.	3-4 meses
ETP media anual.	900-1100 mm.
Precipitación media anual.	300-600 mm.
Déficit medio anual.	400-600 mm.
Duración media período seco.	4-6 meses
Precipitación de invierno.	23%
Precipitación de primavera.	22%
Precipitación de otoño.	43%

Tabla 1: Valores medios de las variables climáticas del clima mediterráneo subtropical o marítimo
Fuente información: Mapa de cultivos y aprovechamientos E 1:50000 del Ministerio de Agricultura

En la siguiente figura se muestra la media de las temperaturas máximas y mínimas absolutas mensuales de Valencia.



TA: Temperatura media de las máximas

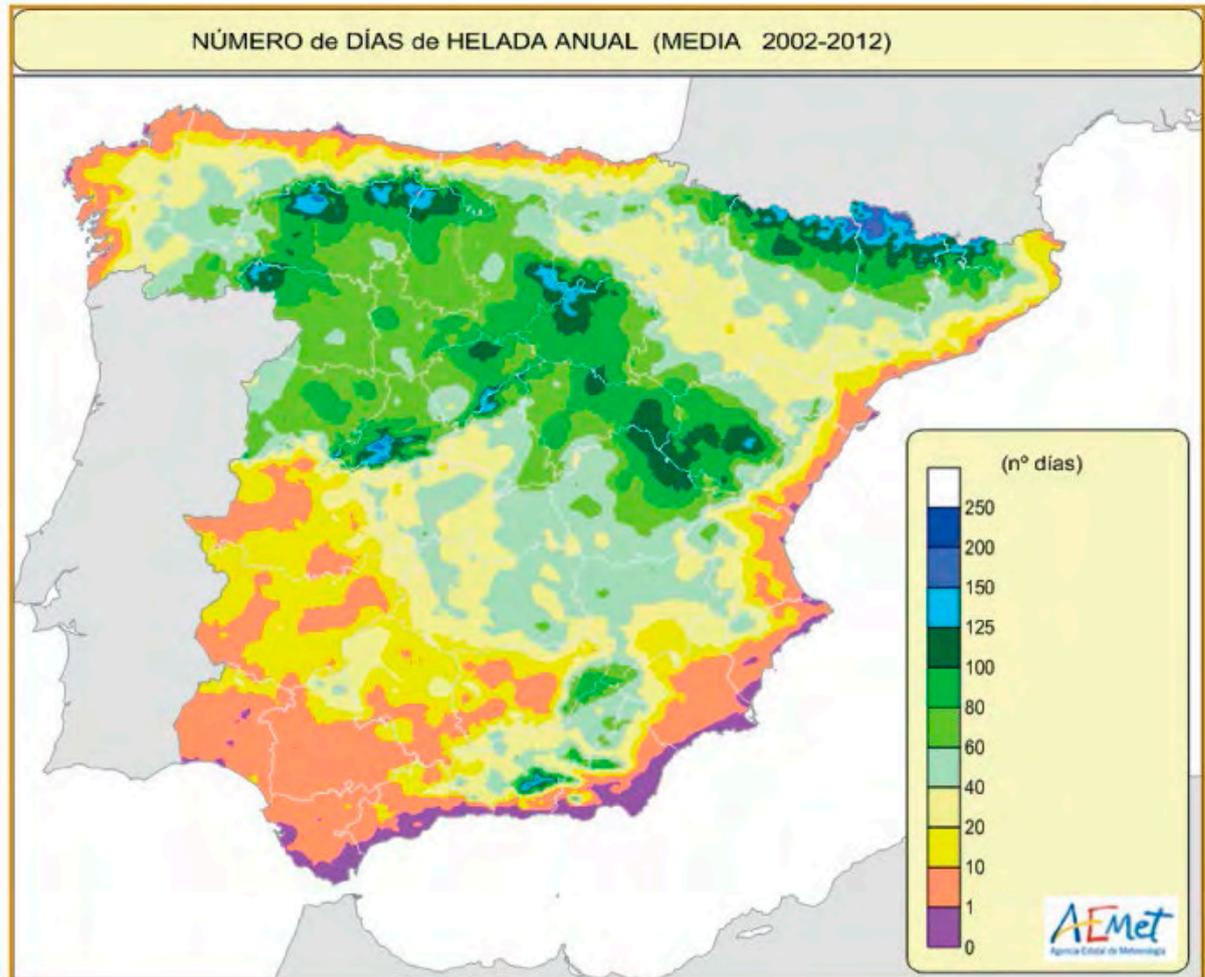
TI: Temperatura media de las mínimas

TMA: Temperatura máxima absoluta

TMI: Temperatura mínima absoluta

Temperaturas máximas y mínimas medias y absolutas mensuales en Valencia durante el periodo 1971-2000

Fuente: Atlas climático ibérico. www.aemet.es

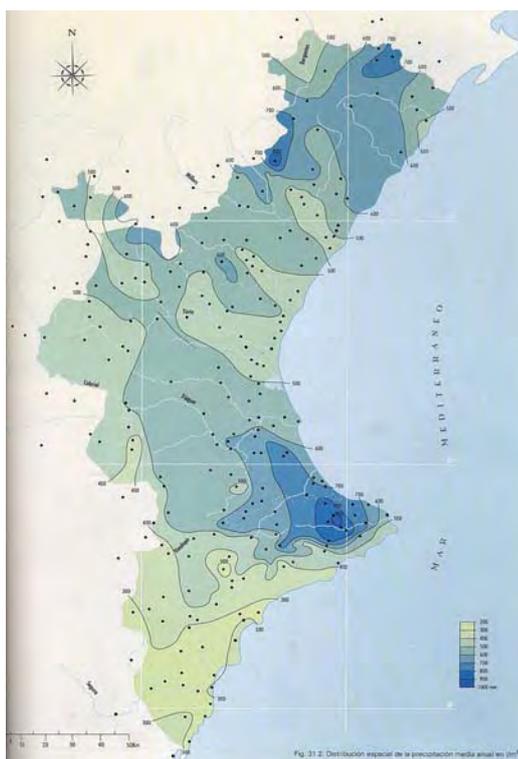


Número medio de días de helada por año Periodo 2002-2012

Fuente: Mapas de riesgo: heladas y horas de frío en la España peninsular. www.aemet.es

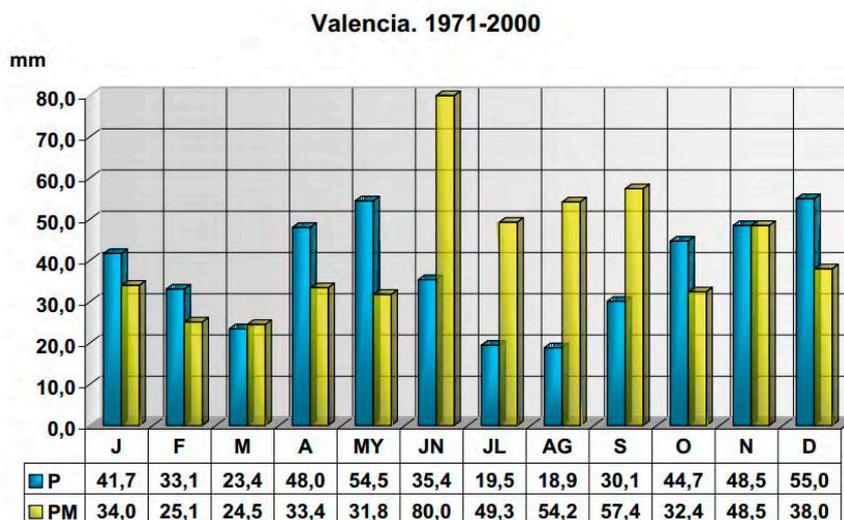
Precipitación

La característica diferencial de las comarcas del Turia respecto al resto de las comarcas de la Comunidad Valenciana es su articulación alrededor de sierras y valles de orientación ibérica, es decir de componente NO-SE. Nuestra zona a estudiar se sitúa al en la zona Sur de la comarca del Camp del Turia y al sur del río Turia. En general, la comarca de El Camp del Turia tiene una precipitación media anual entre 400 y 500 mm. Analizando los regímenes estacionales las precipitaciones tienen una distribución similar a la del régimen anual exceptuando los meses de verano, en los que tendremos una precipitación media entre 40 y 60 mm. La precipitación media mayor la tendremos en otoño con unos valores que oscilan entre 160 y 180 mm, finalmente tanto en primavera como en invierno tendremos una precipitación media de 80 a 100 mm. A partir de los volúmenes de precipitación estacionales definidos se puede deducir que nos encontramos en un régimen estacional propio de la zona Suroeste del Mediterráneo, es decir se trata de un régimen caracterizado por un máximo de precipitación otoñal y un mínimo en verano, con un estiaje moderado. Los datos pluviográficos de los que se dispone nos permiten afirmar que tormentas de corta duración (de hasta 6 horas) se pueden registrar con bastante frecuencia. En cuanto a cantidades diarias de precipitación máxima esperada y para un periodo de retorno de 10 años tendremos en nuestra zona valores comprendidos entre 140 y 160 mm.



Mapa de distribución espacial de las precipitaciones medias anuales en l/m², en la Comunidad Valenciana

Fuente: Atlas Climàtic de la Comunitat Valenciana (Pérez Cueva, 1994).



P: precipitaciones medias

PM: precipitaciones máximas

Precipitaciones máxims y medias de cada mes para el período de seguimiento 1971-2000 en Valencia.

Fuente: Atlas climático ibérico. www.aemet.es

Insolación

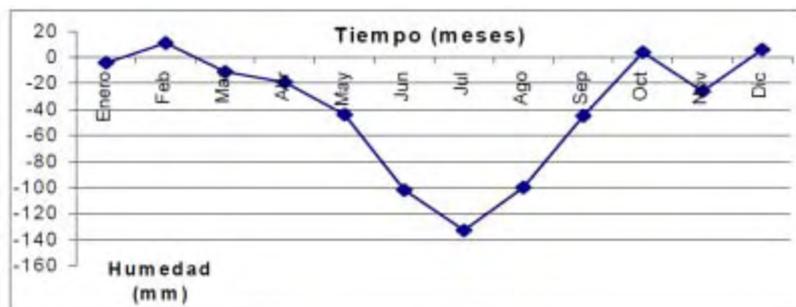
La insolación es una variable que influye en el análisis del balance hídrico de una cuenca, como parte de la evaporación y la evapotranspiración real y potencial. Por otro lado, este valor también influye en el tipo de vegetación que vamos a encontrar y qué clase de cultivos son los más apropiados para la zona en que nos encontremos.

La insolación eficaz o simplemente insolación es el número de horas que luce el sol con una intensidad superior a $0,2 \text{ cal cm}^{-2} \text{ min}^{-1}$ (140 Wm^2), entendiéndose este valor como un umbral energético mínimo. Según la misma definición de insolación, es evidente que esta variable está íntimamente ligada con la nubosidad, y por tanto la medida de ésta nos proporciona información sobre la fracción de suelo cubierto por nubes, de forma que en julio tendremos solo un 31 % del cielo cubierto por nubes y un máximo del 54 % en abril; estos valores están estimados para la totalidad de la provincia de Valencia. Particularizando a nuestra área tendremos finalmente un valor de insolación eficaz entre 2700 y 2800 horas de sol anuales, que es un intervalo de valores medio de los que se dan en la Comunidad Valenciana. Por otro lado, la duración media de la insolación directa mensual tiene un máximo en el mes de julio de unas 300 horas y un mínimo en diciembre de unas 156 horas.

Humedad

La humedad relativa es el cociente entre la humedad absoluta y la del punto de saturación a una temperatura dada, siendo la humedad absoluta la cantidad de vapor de agua en la atmósfera y la del punto de saturación la cantidad máxima de vapor de agua que puede contener la atmósfera. Por tanto, durante el día respecto a la noche, y durante el estío frente al invierno, la humedad relativa será menor ya que la atmósfera contendrá mayor cantidad de vapor de agua. La humedad es un parámetro climatológico fundamental difícil de medir por su variabilidad que es influida por el régimen de vientos dominantes y por las brisas. En este sentido,

en el valle del Turia tenemos una elevada humedad debido a los procesos de inversión térmica durante el invierno y la canalización a través del valle de la humedad de las brisas en verano. Para los meses de invierno, en nuestra zona de estudio, podemos estimar una humedad relativa media del 77 %, así como en los meses de verano en los que tendremos una media del 74 %; considerados los valores utilizados a las 7 horas.

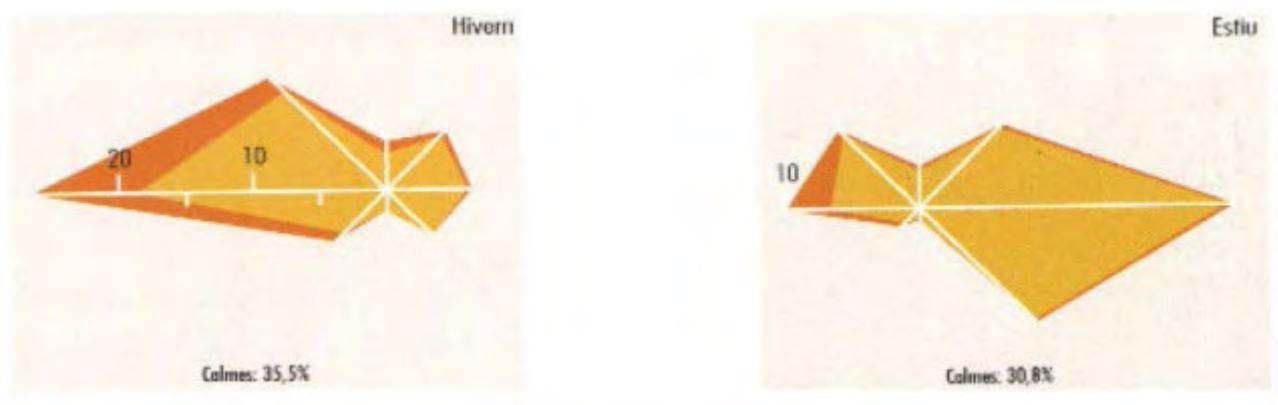


Humedad (mm) media mensual en la localidad de Almàssera (Pons, 1986)

Fuente: A partir de los datos de Pons (1986) se encontró un déficit anual de humedad de 462 mm, y se asignó valor 0 al exceso de humedad

Vientos

El viento está estrechamente asociado a las diferencias de presión entre las diferentes zonas, siendo más importante la velocidad en el plano horizontal frente al vertical, de toda formas los datos de los que se dispone son claramente insuficientes debido a la escasez de observatorios dedicados a su registro y a su mala disposición espacial, en este sentido y para un ámbito local el régimen de vientos puede verse influenciado por factores orográficos.



Rosa de frecuencias anuales de orientación del viento según dos rangos de intensidad (inferior y superior a 30 Km/h) para el término municipal de Manises

Fuente: Atlas climàtic de la C.V. (Pérez-Cueva, 1994)

4.4.4. Vegetación

Dentro de la vegetación existente encontramos un paisaje vegetal natural y otro productivo.

a) Secano

El cultivo del algarrobo, almendro y olivo son los más abundantes, restringidos a áreas fisiográficas con ondulaciones de pendiente variable, pero nunca en llano. Ocupan generalmente los pies de los montes y relieves ondulados y se concentran en el área central del término municipal, alternando con parcelas de cítricos, dando lugar a un paisaje mixto.

b) Regadío

El regadío ocupa el 70% de la superficie agrícola del término, ampliando, como decíamos, por las numerosas transformaciones practicadas en los últimos años, su zona de vocación natural que son las terrazas al Norte y en el Pla de Quiart y Pla de Nadal. Su extensión abarca también ahora, el área central del término y la zona de la cuenca de Porxinos.

c) Áreas de alto valor paisajístico

En el término existen formaciones alomadas de alto valor paisajístico y ecológico como el relive de la Selleta, las faldas del Alt del Castellet, Carasoles y la finca del Tossal de Vallesa. Las interacciones ecológicas dan a estas áreas una evolución del ecosistema, pudiendo albergar diferentes aves, mamíferos y reptiles.

d) Vegetación de ribera.

Es la vegetación que encontramos asociada a las riberas y al cauce del río Turia, destacando por la superficie que ocupa los cañares (*Arundo donax*). Pese al dominio de esta especie podemos encontrar también ejemplares aislados, o formando pequeños bosquetes, de álamo (*Populus alba*), chopo negro (*Populus nigra*), sauce blanco (*Salix alba*) o mimbreras. Ya en contacto con el agua encontramos toda una comunidad de plantas anfibias (helófitas) constituida por carrizos (*Phragmites australis*), eneas (*Typha latifolia*, *Typha angustifolia*) y juncos (*Scirpus* sp.) mientras que diversas especies de fanerógamas del género *Potamogeton* afloran a la superficie desde el lecho del río.

e) Pinares y matorral

La escasa precipitación media implica que el pino carrasco (*Pinus halepensis*) y la maquia posean un elevado valor ecológico, existiendo abundancia en especies de clima semiárido como son el tomillo (*Thymus* sp.), el romero (*Rosmarinus officinalis*), ellentisco (*Pistacia lentiscus*), el palmito (*Chamaerops humilis*), la aliaga (*Ulex parviflorus*), o el esparto (*Stipa tenacissima*). Cabe destacar la pervivencia de ciertos endemismos valencianos, como la albaida sedosa (*Anthyllis lagascana*, *Anthyllis henoniana* subsp. *Valentina*), el rabet de gat (*Sideritis juryi*), el timó mascle (*Teucrium edetanum*) o la albaida de espiga fina (*Anthyllis terniflora*).

4.4.5. Fauna

En la zona existen ambientes diversos como los forestales, fluviales, cultivos y residenciales, bien diferenciados entre ellos y de los cuales se pueden extraer ecosistemas propios de dichas zonas.

A continuación, se hace referencia a algunas de las especies que predominan en los diferentes ambientes que se dan en la zona.

En el banco de datos de biodiversidad de la Conselleria de Territorio y Vivienda se muestran las características de la fauna catalogada a continuación:

a) Zonas predominantemente agrícolas

En zonas de predominio de árboles frutales, las pequeñas aves, mamíferos y herpetos, compuestos por anfibios y reptiles, junto con insectos, son las comunidades faunísticas que predominan.

Aves como el verdicillo (*Serinus serinus*), jilguero (*Carduelis carduelis*), verderón común (*Carduelis chloris*), vencejo común (*Apus apus*), golondrina común (*Hirundo rustica*), avión común (*Delichon urbica*), gorrión común (*Passer domesticus*) y estornino (*Sturnus unicolor*), etc. Pequeños mamíferos entre los que destacan el conejo (*Oryctolagus cuniculus*) y el ratón de campo (*Apodemus sylvaticus*). Herpetos como la lagartija ibérica (*Podarcis hispanica*), el sapo común (*Bufo bufo*), el sapo corredor (*Bufo calamita*), la culebra bastarda (*Malpolon monspessulanus*).

b) Parque natural del Turia y su bosque de ribera.

Entre la comunidad piscícola del río Turia, con más de 10 especies, destacan por su singularidad en cuanto a distribución la madrilla (*Chondrostoma turiensis*) o la colmilleja (*Cobitis paludica*), y por sus hábitos nocturnos y su ciclo vital, nace en el mar y migra al río para desarrollarse, la anguila (*Anguilla anguilla*). 6 especies de anfibios habitan en el parque. Las encontramos en el río y los ambientes húmedos cercanos, como son barrancos, charcas estacionales y ramblas. Además del sapo común (*Bufo bufo*) o la rana común (*Rana perezi*), hay que destacar la presencia del sapillo moteado (*Pelodytes punctatus*) y del sapo de espuelas (*Pelobates cultripes*). 16 especies de reptiles podemos encontrar en el parque, destacando la presencia del lagarto ocelado (*Lacerta lepida*) y el galápago leproso (*Mauremys leprosa*), ambos citados como especie protegida en el Catálogo. Encontramos también diferentes especies de culebras como la culebra bastarda (*Malpolon monspessulanum*) o la culebra de escalera (*Elaphe scalaris*). Es el grupo de vertebrados más numeroso del parque, de gran belleza y majestuoso vuelo se caracteriza el águila perdicera (*Hieraaetus fasciatus*). Asociadas al río encontramos al llamativo martín pescador (*Alcedo atthis*), y la garza blanca. Hasta 26 especies de mamíferos habitan el parque de forma habitual, el gato montes (*Felis sylvestris*) ocupando los sotos fluviales y zonas de bosque, junto al zorro (*Vulpes vulpes*) son dos de los mayores depredadores del parque, siendo el conejo común (*Oryctolagus cuniculus*), y otros roedores como el lirón careto (*Eliomys quercinus*) o la rata común (*Rattus norvegicus*) su principal fuente de alimento.

c) Zonas boscosas

Dentro de las zonas de bosque y máquia mediterránea la fauna a destacar son las rapaces como el águila perdicera (*Hieraaetus fasciatus*), águila culebrera (*Circaetus gallicus*), ratonero común (*Buteo buteo*), búho real (*Bubo bubo*) y otras especies de aves como la perdiz (*Alectoris rufa*), paloma torcaz (*Columba palumbus*) y picapinos (*Dendrocopos major*). También encontramos reptiles como el lagarto ocelado (*Lacerta lepida*), lagartija colilarga (*Psammodromus algeris*), culebra de escalera (*Elaphe scalaris*) y de herradura (*Colubus hippocrepis*) y mamíferos como el zorro (*Vulpes vulpes*), jabalí (*Sus scrofa*), ardilla (*Sciurus vulgaris*), conejo (*Oryctolagus cuniculus*), jineta (*Genetta geneta*) y gato montés (*Felis silvestris*).

d) Zonas de matorral

Según el grado de cobertura vegetal que exista en una determinada zona la ornitofauna presenta cierta variación.

Zonas de matorral bajo y escasa cubierta, las aves que predominan son aquella que nidifican en el suelo o sobre el matorral como es la alondra, collalba rubia (*Oenanthe hispanica*), perdiz, totovía o pardillo.

Las zonas donde predomina el matorral y además se encuentran árboles, existe mayor diversidad destacando la existencia de la curruca, perdiz roja (*Alectoris rufa*), tarabilla, carbonero común o alaudón común.

Los mamíferos más representativos son las musarañas, ratones, conejos, comadrejas, etc.

En cuanto el desarrollo vegetal aumenta es posible la presencia de animales de más tamaño como el zorro o el jabalí.

e) Zonas de pinar

La abundancia en la zona de pino carrasco, muestran una fauna singular y específica de ellos, respecto a la que presentan en otras zonas boscosas donde predomina la encina o el alcornoque. En este caso se encuentran aves como el pico picapinos, herrerillo capuchino, carbonero garrapinos, carbonero común rabilargo, arrendajo, corneja, reyezuelos, búho chico, crialo y rapaces como el ratonero y el águila calzada.

Los mamíferos más representativos son la ardilla, ratón de campo, zorro, tejón, gineta y jabalí.

Nuestro ámbito se encuentra en un área muy poblada en la que abundan los jardines, han dado lugar a la profusión de especies exóticas, que han encontrado un hábitat adecuado en las canteras. Entre estas, destacan claramente las especies más xerófilas y termófilas, como las diferentes especies de chumberas y otras plantas crasas (p.ej., género *Cylindropuntia* o *Senecio angulatus*), pero también algunos planifolios como *Cotoneaster* o *Pyracantha* y plantas no claramente xerófilas como *Myoporum* sp. Además, una gran superficie del cantil orientado al Norte está poblada por la trepadora *Campsis grandiflora*.

No podemos olvidar el importante papel que juegan la microfauna en todos los ecosistemas, al ser el principal agente del ciclo de los nutrientes, regulan la dinámica de la materia orgánica del suelo, la retención del carbono y la emisión de gases de efecto invernadero, modifican la estructura material del suelo y los regímenes del agua, mejorando la cantidad y eficacia en la adquisición de nutrientes por parte de la vegetación y favoreciendo con ello la salud de las plantas.

4.4.6. Geomorfología y relieve

La zona del término municipal de Riba-roja de Turia queda comprendida en dos grandes zonas. Una zona central con diferentes relieves y otra de llanura en el tercio sur y este del término municipal.

En la zona central se concentran diferentes relieves que presentan una altitud que no supera los 300m. Estas altitudes son suaves y tienen una superficie y sustrato vegetal variable. A su vez, encierran entre sí una serie de valles y abiertos y vaguadas recubiertas de sedimentos aluviales-coluviales. Tanto los valles como las vaguadas sustentan la producción agrícola mixta, originariamente de secano pero con transformaciones en regadío.

El sistema de llanura se forma por fluviosoles sobre material carbonatado, con una tendencia de cambio hacia los cambisoles. Esta zona originariamente agrícola de secano ha sufrido cambios a lo largo del tiempo que la ha convertido en el escenario de grandes transformaciones agrícolas hacia el regadío.

4.4.7. Edafología

Atendiendo al informe del diagnóstico municipal para la sostenibilidad del ayuntamiento de Riba-roja de Turia encontramos que nuestra zona está compuesta por Cambisoles y Regosoles, incluso asociaciones de ambos.

Los cambisoles comprenden la zona de Porxinos, La Selleta, LLidona, Algepsar y la zona de Olmet. Los cambisoles desarrollados en climas semiáridos pueden estar asociados a materiales consolidados o no consolidados. La topografía es también un factor importante en la génesis de estos suelos. Son suelos poco evolucionados, pero lo suficiente como para presentar un horizonte subsuperficial con cambio de color, estructura o textura, que es resultado de procesos edáficos de meteorización in situ.

Los regosoles comprenden el mismo ámbito: la zona de Porxinos, La Selleta, LLidona, Algepsar y zona de Olmet. Los regosoles que encontramos en esta zona se dan sobre materiales triásicos del Keuper. En estas unidades, en las que aparecen regosoles sobre margas del Keuper, encontramos una morfología erosiva acentuada, en forma de surcos y cárcavas. Los regosoles son suelos de escasa evolución que se desarrollan sobre materiales no consolidados y que están muy relacionados con los materiales geológicos de partida por lo cual sus características pueden ser muy variables.

4.4.8. Hidrología

El término municipal de Riba-roja de Turia se encuentra atravesado en dirección Oeste-Este por el río Turia. De hecho, el asentamiento principal de la población lo han hecho en torno al río Turia. Estas zonas húmedas constituyen un sistema hidrográfico de tipo mediterráneo caracterizado por una acusada irregularidad.

Aguas superficiales

Forman parte del sistema de aguas superficiales, además del río Turia, el sistema de terrazas fluviales que lo bordean, antiguamente cultivadas como arrozales y hoy dedicadas al cultivo de cítricos de elevada producción. Entre los barrancos, que conducen las aguas de escorrentía del término encontramos: Porxinos, Monges, Moros, Pedrera, Cabrassa y Mandor, los cuales recogen más de dos tercios del agua del término municipal. El núcleo urbano queda atravesado por tres de los barrancos (Moros, Monges y Porxinos) dificultando la existencia de una fluida interconexión entre distintos barrios de la ciudad.

En cuanto a las ramblas, destaca la rambla del Poyo, situada en el extremo Sur del término municipal y que recoge las aguas de una extensa zona, se trata de un barranco que nace en Chiva y desemboca en la Albufera, siendo uno de los principales cauces que vierten a la misma.

La gran importancia del río Turia y las terrazas de sedimentos fluviales a ambos márgenes del mismo determinan la vocación agrícola del término. Constituye además, un límite natural e infranqueable para el crecimiento del núcleo principal de población y un marco paisajístico único para la misma.

Aguas subterráneas

En el término municipal de Riba-roja encontramos tres grandes tipos de acuíferos.

En primer lugar, encontramos el acuífero triásico, de vulnerabilidad baja. Se forma bajo los materiales constituidos por margas irisadas, arcillas potentes versicolores, alternantes con yesos y otras sales. Tiene un grado de salinidad elevado por la composición del material geológico (materiales yesíferos). Su grado de impermeabilidad es elevada, por lo que las filtraciones son deficientes y por tanto los fertilizantes, pesticidas y elementos químicos similares no suponen un gran efecto en el acuífero.

En segundo lugar, encontramos el acuífero jurásico, con un tipo de vulnerabilidad medio-alta. Este tipo de acuífero se forma bajo estratos calizos debido a la impermeabilidad de las intercalaciones margosas o de las primeras capas arcillosas. Debido a la fisuración de las calizas, el acuífero tiene un mayor grado de permeabilidad, por lo que su riesgo de contaminación es mayor, imprimiéndole así un mayor grado de vulnerabilidad.

Por último, tenemos el tipo de acuífero cuaternario, cuya vulnerabilidad es de tipo muy alta. Podemos dividirlo a su vez en dos tipos: cuaternario de terrazas y cuaternario de glacis. Este tipo de acuífero, en la zona de Riba-roja de Turia, se encuentra formado a partir de la cementación de los sedimentos fluviales o aluviales, siendo altamente permeable por granulometría gruesa del material superior. Este hecho hace al acuífero altamente permeable y vulnerable, pues la capacidad de infiltración y lavado del agua es muy elevada. Este acuífero presenta unos niveles de nitratos que generalmente superan o rondan las concentraciones máximas de NO₃, lo cual delimita la potabilidad del agua.

Esta alta concentración de nitratos puede contaminar otros acuíferos ya que en muchos casos se encuentran en contacto discordante, dando lugar en ocasiones a fallas o fracturas tectónicas.

Las causas de la alta concentración de nitratos en las aguas subterráneas del término municipal se deben, en primer lugar, a la vocación agrícola del término, lo cual implica el uso de sustancias agroquímicas como pueden ser pesticidas o fertilizantes. Pueden contaminarse también por conexiones de los acuíferos con otro que esté contaminado ya, o por contacto con el agua del río Turia.

4.4.9. Evaluación de riesgos y afecciones

1. ACCESIBILIDAD A LOS RECURSOS HÍDRICOS

Accesibilidad de acuíferos:

Media: En todo el ámbito de la actuación

2. AFECCIONES QUE INCIDEN EN LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

- CARRETERAS : CV-37 cercana al sur del ámbito y antigua carretera de Vilamarxant al norte del ámbito

- INFRAESTRUCTURA ENERGÉTICA: no existen líneas de alta tensión que atraviesen el ámbito, aunque una de las existentes acaba en la zona oeste del límite de nuestro ámbito.
- ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS: No hay
- FGV: No hay
- MONTE DE UTILIDAD PÚBLICA: No hay
- RENFE: No hay
- VIAS PECUARIAS: No hay
- YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO: No hay
- CANTERAS: No hay

3. APROVECHAMIENTO DE ROCAS INUSTRIALES

No hay

4. HIDROGRAFÍA E INUNDABILIDAD

No existe riesgo de inundación

5. VULNERABILIDAD A LA CONTAMINACIÓN DE LAS AGUAS SUBTERRÁNEAS

Baja: En todo el Ámbito de Actuación

6. UNIDADES LITOLÓGICAS: RIESGOS DE DESPRENDIMIENTO Y DESLIZAMIENTO

No existe riesgo de deslizamiento o desprendimiento en el ámbito.

7. UNIDADES AMBIENTALES. FISIOGRAFÍA

Plano: en el noroeste

Ondulado: en prácticamente la totalidad de la unidad de ejecución

Laderas suaves: en el sureste



Fisiografía del ámbito. Fuente: visor.gva.es

8. UNIDADES AMBIENTALES. CAPACIDAD DE USO

Elevada. Clase B: En la parte norte del ámbito, prácticamente la totalidad de este.

Baja. Clase D: En una pequeña parte sur del ámbito

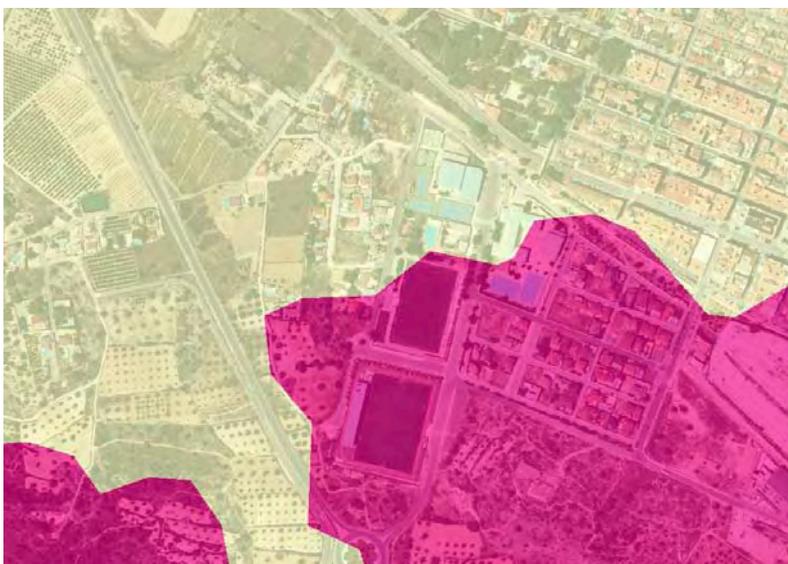


Capacidad de uso del suelo. Fuente: visor.gva.es

9. UNIDADES AMBIENTALES. EROSIÓN ACTUAL

Muy Baja: En la zona norte del ámbito, prácticamente la totalidad de este (0-7 Tm/ha/año).

Alta: En la zona sur del ámbito (40-100 Tm/ha/año).



Erosión actual. Fuente: visor.gva.es

10. UNIDADES AMBIENTALES. EROSIÓN POTENCIAL

Baja: En la zona norte del ámbito, prácticamente la totalidad de este (7-15 Tm/ha/año).

Muy alta: En la zona sur del ámbito (> 100 Tm/ha/año).



Erosión potencial. Fuente: visor.gva.es

11. USOS DE L SUELO

Residencial- Vivienda unifamiliar adosada: en la parte central oeste, entre las manzanas 6 y 8.

Residencial- Vivienda unifamiliar aislada: en prácticamente la totalidad de la unidad de ejecución.

Red secundaria-zonas verdes: en la zona central de las manzanas 3-4-5 y en la zona oeste.

12. PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA. CLASIFICACIÓN.

Suelo Urbano. Residencial extensivo.

13. PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA. CALIFICACIÓN.

Residencial- Vivienda unifamiliar adosada en la zona central oeste del ámbito y Residencia-vivienda unifamiliar aislada en el resto del ámbito.

15. UNIDADES DE VEGETACIÓN

Especificado en el apartado correspondiente de la memoria informativa.

16. UNIDADES EDAFOLÓGICAS

Especificado en el apartado correspondiente de la memoria informativa.

17. UNIDADES GEOLÓGICAS E HIDROGEOLÓGICAS

Especificado en el apartado correspondiente de la memoria informativa.

18. MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA

No se da en el Ámbito de Actuación

19. ESPACIOS PROTEGIDOS

- a) Parques naturales: No hay
- b) LIC: No hay
- c) ZEPA: No hay
- d) Microrreservas: No hay
- e) Zonas Húmedas: No hay
- f) Parajes naturales municipales: No hay

- g) **Parajes protegidos:** No hay
- h) **Cuevas:** No hay
- i) **Monumentos naturales:** No hay

SITUACIÓN EN EL ÁMBITO DEFINIDO PROPUESTO

El ámbito definido se encuentra en suelo urbano residencial (Unidad de Ejecución Casco-1) conforme resulta del Plan General de Riba-roja de Túria por lo que no se considera, a priori, afección medioambiental en este sentido.

Por el limitado y muy concreto contenido y alcance de la propuesta de ordenación que formula el Plan de Reforma Interior, no se prevén impactos distintos de los ya contemplados en el Estudio de Impacto Ambiental del Plan General y la declaración de impacto ambiental aprobada en su día a ese respecto.

Respecto de la posible vulnerabilidad de los acuíferos subterráneos, el proyecto de urbanización correspondiente prevé una red de saneamiento que verterá las aguas residuales en el colector general que discurre por la antigua carretera de Vilamarxant.

4.5. Efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático

Dado el reducido ámbito de la propuesta de ordenación contenida en el Plan de Reforma Interior, la conservación de los usos global, compatibles e incompatibles establecidos en el Plan General, así como el objetivo final de la misma referida a un suelo urbano residencial consolidado, no se prevén efectos significativos o relevantes sobre el medio ambiente.

Su urbanización sí que supondrá una mejora de las condiciones higiénicas y medioambientales de la zona residencial, ya que comportará la instalación de red de saneamiento a todos los solares evitándose pozos filtrantes y fosas sépticas.

Sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático, no parece que se pueda concluir efectos previsibles apreciables.

4.6. Incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial

El reducido tamaño del ámbito de la Unidad de Ejecución no presenta, respecto de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, ninguna incidencia, afectando únicamente a la modificación de la ordenación pormenorizada de la Unidad de Ejecución Casco-1, en suelo urbano residencial de Riba-roja de Túria.

La superficie de esta unidad objeto del Plan de Reforma Interior es de 6,49 Ha, que supone un 0,11 % de la superficie total de término municipal Riba-roja de Túria.

5. JUSTIFICACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

5.1. Motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica

El ámbito definido se clasifica como suelo urbano con uso global residencial, y se mantiene su clasificación y calificación urbanística, la edificabilidad y la densidad de viviendas, sin que exista por tanto incidencia negativa en el medio natural de dicho ámbito ni en los acuíferos subterráneos y las posibles captaciones de agua potable, al tratarse de un suelo urbano semiconsolidado y ya ordenado de manera detallada por el Plan General.

En el presente caso nos encontramos ante una modificación de índole menor del Plan General, regulada en el artículo 46.3.a) del TRLOTUP como uno de los supuestos de tramitación simplificada de evaluación ambiental y territorial estratégica, tanto a nivel cualitativo como cuantitativo, puesto que:

- a) La superficie objeto del Plan de Reforma Interior, Unidad de Ejecución Casco-1, en suelo urbano, es de 6,49 Ha, que supone un 0,11 % de la superficie de término municipal de Riba-roja de Túria, sin existir afección al medio ambiente, como se ha acreditado en otro apartado del presente documento.
- b) El Plan de Reforma Interior no implica variación alguna de clasificación del suelo, ni hay ampliación de los ámbitos afectados, ni se afecta a ningún otro elemento de la ordenación estructural.
- c) No se otorga mayor edificabilidad, no hay alteración del aprovechamiento tipo ni de los usos permitidos en las zonas de ordenación objeto de la modificación. Se mantienen los usos dominante, compatible e incompatible.
- d) Teniendo en cuenta el objeto del Plan de Reforma Interior, no es previsible un impacto ambiental derivado de posibles implantaciones de nuevas actividades ya que no se modifican ni amplían los usos permitidos por el Plan General en dicha unidad.

Con arreglo a los criterios objetivos del Anexo VIII del TRLOTUP:

- a) Este planeamiento no establece un marco para proyectos y otras actividades sujetas a evaluación ambiental, ni requieren un programa adicional para su desarrollo.
- b) El Plan de Reforma Interior no influye en otros planes ni programas, ya que la zona del Plan General afectada mantiene su ordenación estructural y, en esencia, la pormenorizada, y los procesos de gestión urbanística no precisan ser modificados.
- c) No es pertinente este Plan de Reforma Interior para la integración de consideraciones ambientales en general ni con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.
- d) El Plan de Reforma Interior no genera problemas ambientales significativos relacionados con el mismo.
- e) Tampoco resulta pertinente este Plan de Reforma Interior para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente, como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.
- f) La incidencia en el modelo territorial del Plan General es nula, ya que no se cambian la clasificación del suelo ni el uso dominante residencial unifamiliar aislado de la zona afectada.

En conclusión, **procede aplicarse el procedimiento simplificado de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica.**

5.2. Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas

A la vista del concreto y reducido ámbito definido, no se generan posibles alternativas de localización geográfica, planteándose distintas alternativas funcionales respecto a las opciones de ordenación pormenorizada.

Se han estudiado dos alternativas reales de carácter urbanístico, mantener el estado actual y la modificación de detalle contenida en el Plan de Reforma Interior, sin que se hayan contemplado otras alternativas de carácter medioambiental dado que la afección real de su propuesta de ordenación pormenorizada en relación con el medio físico es prácticamente irrelevante por los condicionantes de partida ya enunciados.

Con base en todos los antecedentes expuestos, las alternativas planteadas son las siguientes, en los términos antes expuestos y que se dan aquí por reproducidos:

Alternativa 0: Conservación de la ordenación pormenorizada prevista en el Plan General.

Al existir una manzana con mucha anchura y estar localizado un jardín público desde la mitad del ancho de dicha manzana hasta una alineación vial de la misma, se generaban solares con demasiada profundidad edificable y, por tanto, una edificabilidad neta máxima muy por encima de la media del municipio para la tipología de viviendas aisladas. Por ello, se decide rechazar esta alternativa.

Alternativa 1: Modificación de la ordenación pormenorizada prevista en el Plan General, situando el jardín público en el centro de la manzana más grande.

De este modo las cuatro alineaciones de la manzana se convierten en fachadas para los solares de uso residencial. A la zona verde insertada en el interior de la manzana se accede a través de tres viales peatonales de más de 5 m de anchura, de modo que ésta queda más protegida del tráfico rodado y permite la apertura de luces, vistas y accesos a ella desde los solares colindantes.

Todas las alternativas que se propusieran habrían de mantener los usos global, compatibles e incompatibles permitidos por el planeamiento vigente. También serían de aplicación a todas las alternativas que se considerasen las normas y los parámetros urbanísticos restantes contenidos en el Plan General de Riba-roja de Túria, y que son los mismos para toda la zona homogénea del casco urbano colindante.

5.3. Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan o programa, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.

El Plan de Reforma Interior propuesto, cuyo limitado contenido y alcance ya se ha justificado, no tiene incidencia negativa sobre el medio ambiente o el territorio, cualquiera que sea la alternativa de planeamiento considerada de entre las ya expuestas, al tratarse de una

modificación puntual y muy específica de la ordenación pormenorizada en suelo urbano residencial unifamiliar aislado, semiconsolidado por la edificación, con afección únicamente sobre los puntos ya descritos ampliamente con anterioridad. En consecuencia, no son necesarias medidas específicas para prevenir, reducir o compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente o en el territorio. La medida principal de protección medioambiental como es la instalación de una red de saneamiento que desemboque en un colector ya está prevista en el planeamiento y no es objeto de modificación en el Plan de Reforma Interior, sin que en principio se prevea tomar medidas especiales o excepcionales.

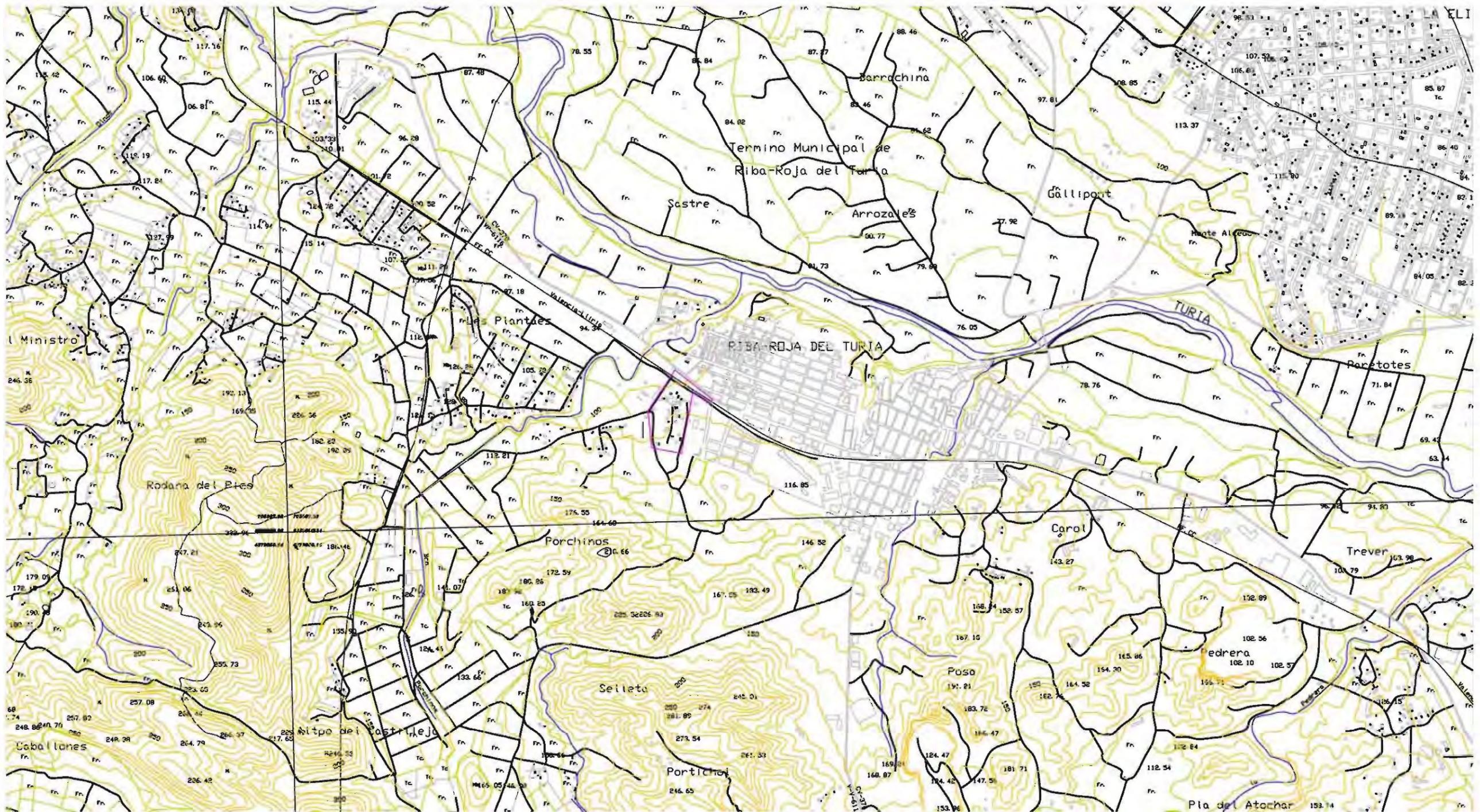
5.4. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN

Por los motivos expuestos, no se considera necesario recoger medidas específicas adicionales para el seguimiento ambiental del Plan de Reforma Interior.

Riba-roja de Túria, junio de 2022
Por Hadit Arquitectos, S.L.P.

Jorge Gil Martínez
arquitecto

Rafael Lorente Santamaría
arquitecto



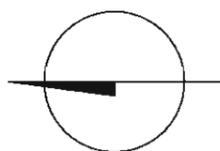
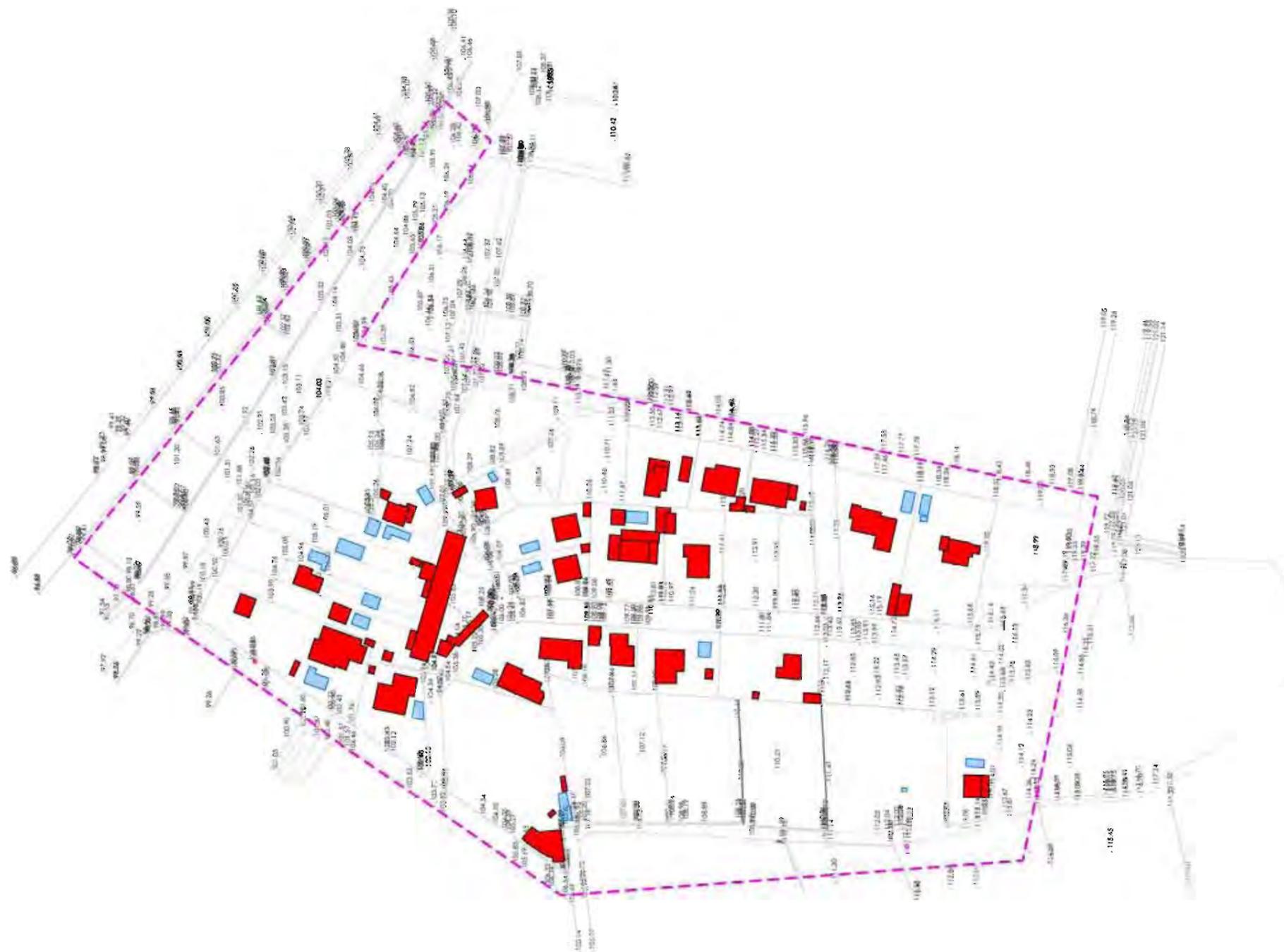
 límite del sector

hadit



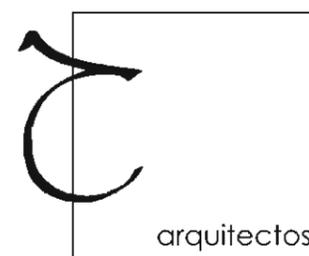
arquitectos

plan de reforma interior de la unidad de ejecución ue-casco 1 de ribarroja de túria				U17-011
situación	ue-casco 1	exp.	ref.	I-01
promotor	ajuntament de ribarroja de túria	escala	1 : 20.000	
plano	situación	fecha	junio 2022	



 Límite unidad de ejecución
 Edificaciones existentes

hadit

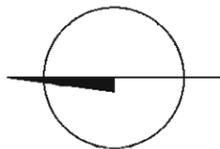


plan de reforma interior de la unidad de ejecución ue-casco 1 de riba-roja de túria				exp. U17-011	ref. I-02
situación	ue-casco 1		escala	1 : 2.000	
promotor	ajuntament de riba-roja de túria		fecha	junio 2022	
plano	topográfico				



AFECCIONES

- Àmbito protección red eléctrica de tensión 10m
- Edificaciones existentes
- Àmbito protección CV-37
- Límite unidad de ejecución

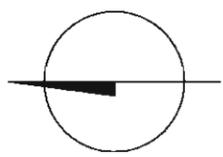


hadit



arquitectos

plan de reforma interior de la unidad de ejecución ue-casco 1 de riba-roja de túria			exp. U17-011	ref. I-03
situación	ue-casco 1	escala	1 : 2.000	
promotor	ajuntament de riba-roja de túria	fecha	junio 2022	
plano	afecciones			



----- Límite unidad de ejecución

hadit



arquitectos

plan de reforma interior de la unidad de ejecución ue-casco 1 de riba-roja de túria				exp.	U17-011
situación	ue-casco 1		escala	1 : 2.000	
promotor	ajuntament de riba-roja de túria		fecha	junio 2022	
plano	catastro		ref.	I-04	



- límite unidad de ejecución
- sistema general de zonas verdes
- sistema general educativo
- sistema general deportiva
- residencial extensivo
- tolerancia industrial
- protección hidrológica

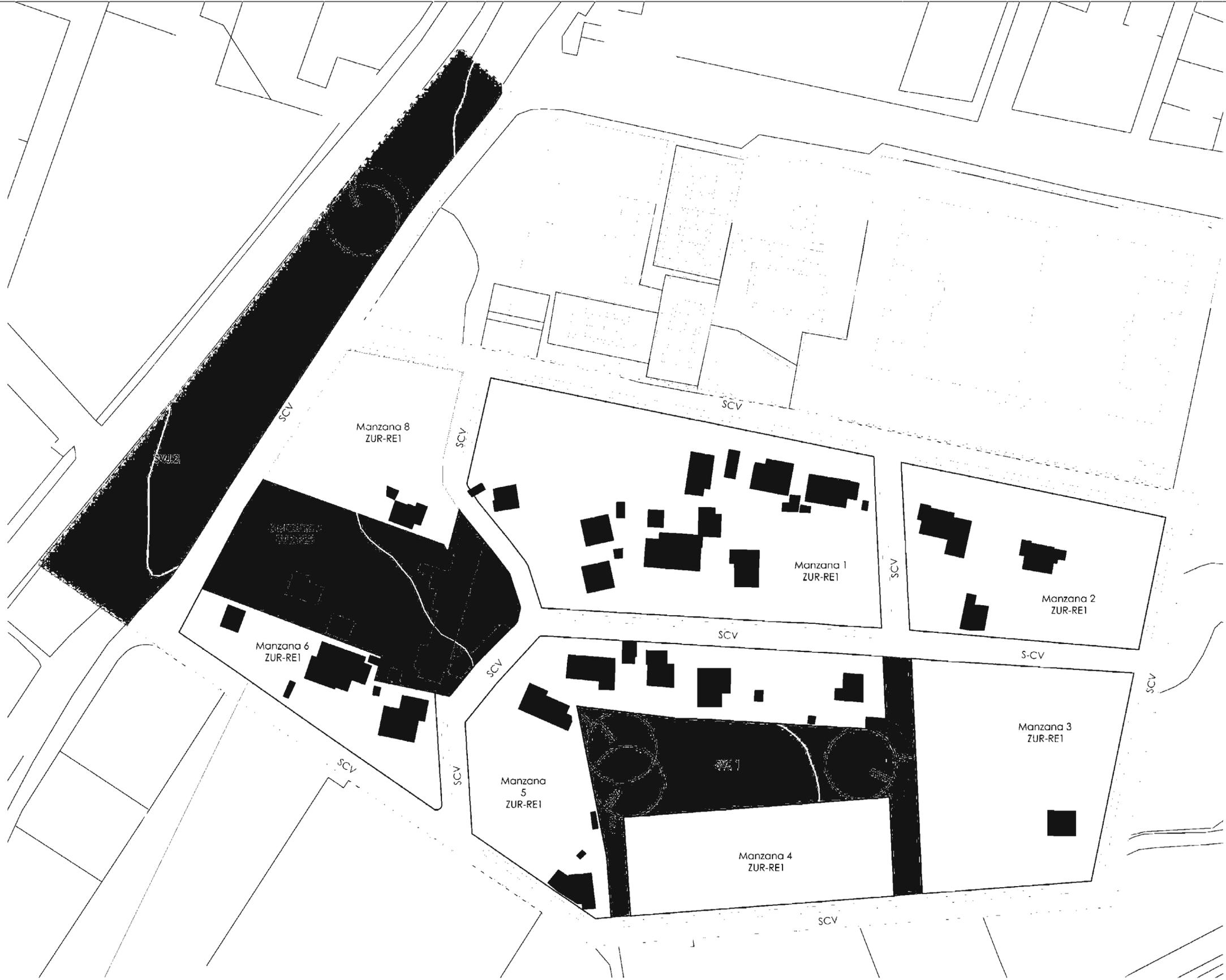


hadit



arquitectos

plan de reforma interior de la unidad de ejecución ue-casco 1 de riba-roja de túria			exp. U17-011	ref. I-05
situación	ue-casco 1	escala	1 : 2.000	
promotor	ajuntament de riba-roja de túria	fecha	junio 2022	
plano	planeamiento vigente			



- Edificaciones existentes
- Edificaciones existentes fuera de ordenación
- Límite unidad de ejecución
- Límite alineación suelo lucrativo privado



CLASIFICACIÓN

- S.U. Suelo Urbano residencial

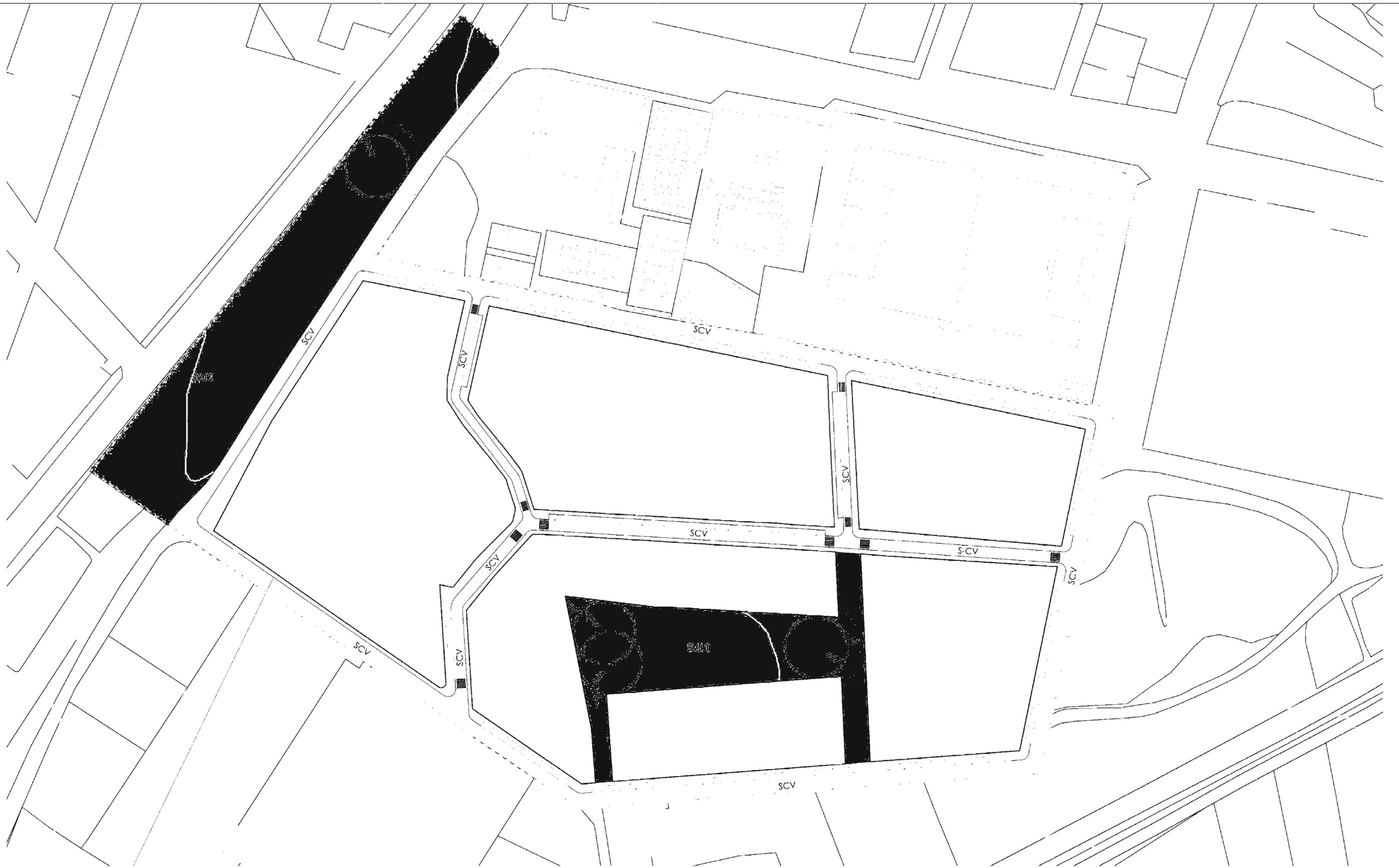
CALIFICACIÓN

- Zona Urbanizada Residencial 2 (ZUR-RE2)
- Zona Urbanizada Residencial 1 (ZUR-RE1)
- SCV Red Secundaria - Viario (CV)
- SVJ Red Secundaria - Zonas Verdes - Jardines (VJ)
- PCV Red Primaria - Viario (CV)

hadit



plan de reforma interior de la unidad de ejecución casco 1 de riba-roja de túria				11.11.21	101
situación				esc	re
promotor		escala			
plano		fecha			



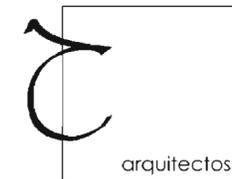
RED SECUNDARIA

- SCV Red Secundaria - Viario (CV)
- SVJ Red Secundaria - Zonas Verdes - Jardines (V.J.)



- Límite unidad de ejecución
- Límite alineación suelo lucrativo privado

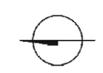
hadit



plan de reforma interior de la unidad de ejecución casco 1 de riba-roja de túria				OP3	11.7.21
situación		escala		OP3	11.7.21
promotor		fecha			
plano					



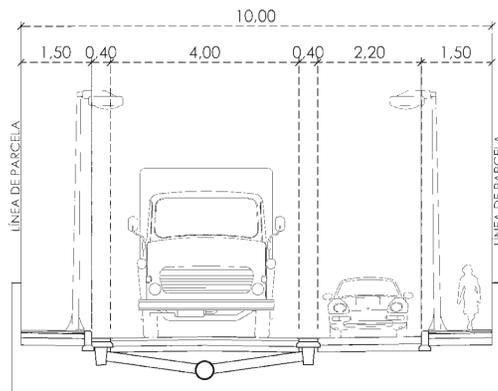
----- Límite unidad de ejecución
 ————— Límite alineación suelo lucrativo privado



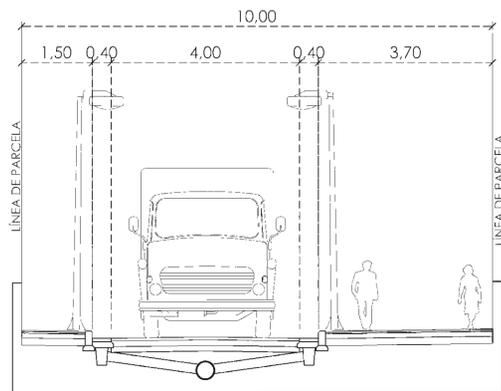
hadit



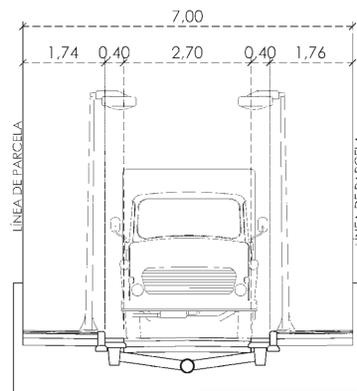
plan de reforma interior de la unidad de ejecución casco 1 de riba-roja de túria				03	03
situación				03	03
promotor		escala			
plano		fecha			



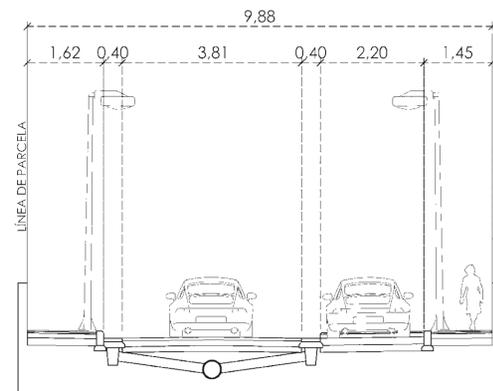
SC01



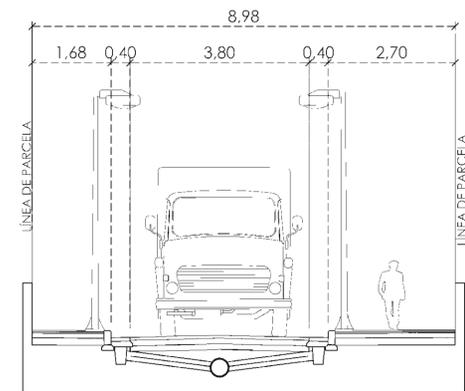
SC02



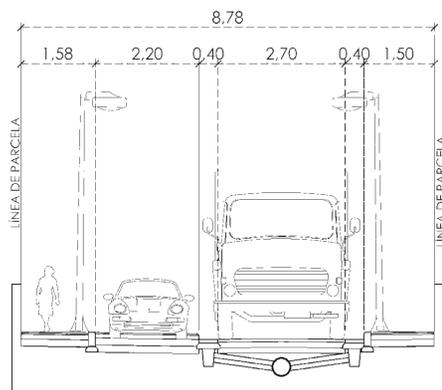
SC03



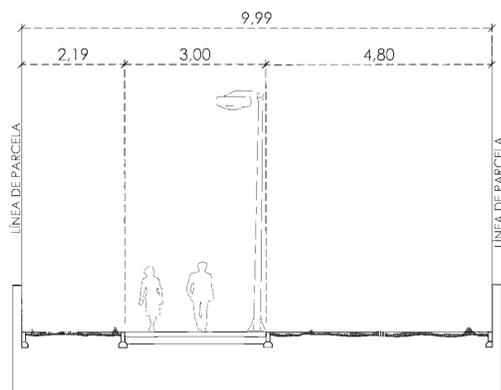
SC04



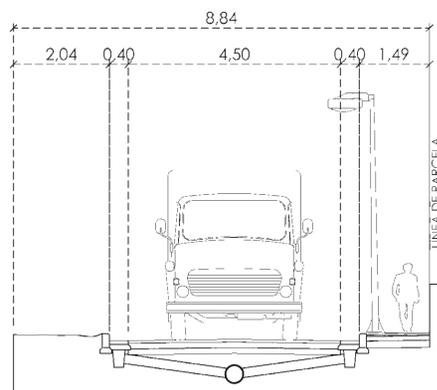
SC05



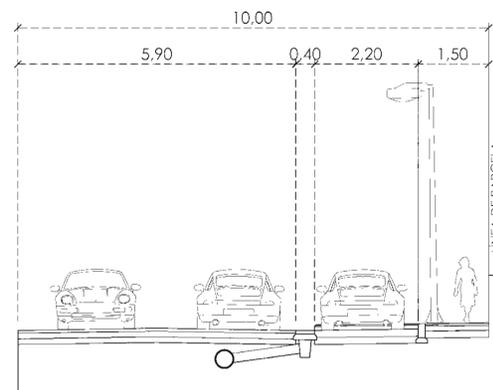
SC06



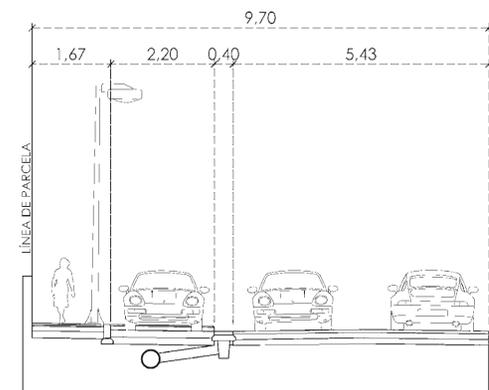
SC07



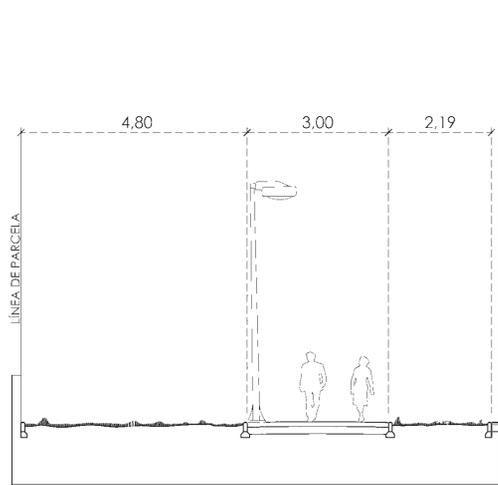
SC09



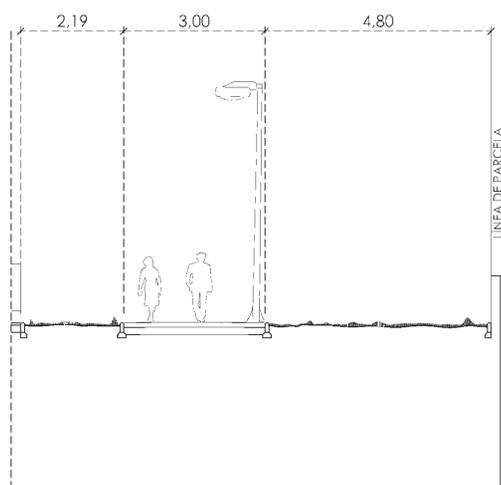
SC10



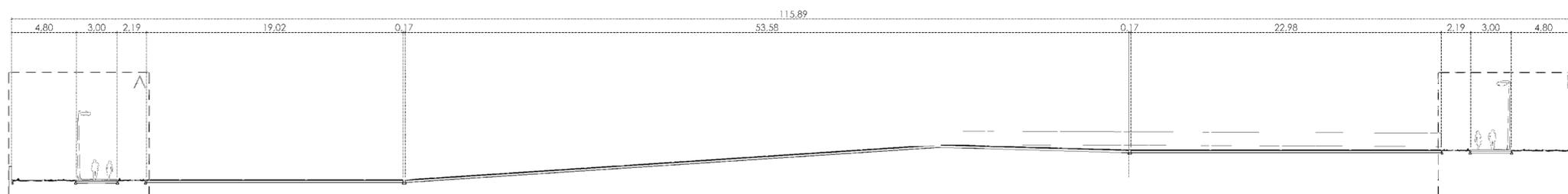
SC11



SC08-A



SC08-B



SC08

hadit



arquitectos

plan de reforma interior de la unidad de ejecución casco 1 de riba-roja de túria			
situación	...	escala	1:100
promotor	...	fecha	...
plano	...		