

MODIFICACION PUNTUAL Nº 12
U.E. PACADAR
-julio 2007-

PLAN GENERAL DE
RIBA-ROJA DE TURIA

Memoria informativa
Memoria justificativa y descriptiva
Normas urbanísticas



Promotor

AYUNTAMIENTO DE
RIBA-ROJA DE TURIA

GOBIERNO VALENCIANO
CONSSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN
28 ABR. 2007
DE LA COMISIÓN TERRITORIAL
DE URBANISMO

SUMARIO

A) MEMORIA INFORMATIVA

- 1.- ANTECEDENTES
- 2.- INFORMACION URBANISTICA
 - 2.1. Ámbito territorial.
 - 2.2. Planeamiento vigente:
 - 1.2.1. Clasificación y calificación urbanística.
 - 1.2.2. Magnitudes urbanísticas.
 - 2.3. Usos del suelo:
 - 1.3.1. Antecedentes.
 - 1.3.2. Usos presentes del suelo, edificaciones e infraestructuras.
- 3.- ANALISIS CRÍTICO DE LA SITUACION ACTUAL.

B) MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA

- 1.- JUSTIFICACION Y CONVENIENCIA DE LA PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U.
- 2.- DESCRIPCION DE LA PROPUESTA MODIFICATIVA.
 - 2.1. Ordenación pormenorizada.
 - 2.2. Magnitudes urbanísticas.
 - 2.3. Relación con planeamiento vigente.
 - 2.4. Gestión y ejecución del planeamiento propuesto.
 - 2.5. Definición de ordenación estructural y pormenorizada.
- 3.- ADECUACION A LAS EXIGENCIAS DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.
 - 3.1. Relación de la modificación propuesta con el modelo territorial y las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.
 - 3.2. Inaplicación de la exigencia de estándares.
 - 3.3. Cumplimiento de principios rectores de la actividad urbanística.
 - 3.4. Afecciones institucionales. Informes de otras administraciones sectoriales.



C) NORMAS URBANÍSTICAS.**D) DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.****PLANOS INFORMACIÓN**

I - 1.1	SITUACIÓN SOBRE CLASIFICACIÓN DEL P.G.O.U.	E = 1/ 10.000
I - 1.2	SITUACIÓN SOBRE CALIFICACIÓN DEL P.G.O.U.	E = 1/ 10.000
I - 2.1	USOS DEL SUELO SOBRE P.G.O.U.	E = 1/ 1.000
I - 2.2	EQUIPAMIENTOS Y USOS DOTACIONALES	E = 1/ 5.000
I - 3.1	TOPOGRÁFICO	E = 1/ 1.000
I - 3.2	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO SOBRE TOPOGRÁFICO	E = 1/ 1.000
I - 4.1	PROPIEDAD DEL SUELO - CATASTRAL	E = 1/ 1.000
I - 4.2	PROPIEDAD DEL SUELO SOBRE TOPOGRÁFICO - DETALLE	E = 1/ 1.000
I - 4.3	CESIONES PREVIAS Y CONVENIO 2005	E = 1/ 1.000 y varias
I - 4.4	IDENTIFICACIÓN REGISTRAL FINCAS ORIGINALES SOBRE P.G.O.U.	E = 1/ 2.000
I - 4.5	IDENTIFICACIÓN REGISTRAL Y BALANCE EDIFICABILIDAD	E = 1/ 2.000
I - 5.1	DELIMITACIÓN POLÍGONOS CÓMPUTO EDIFICABILIDAD SOBRE CLASIFICACIÓN	E = 1/ 10.000
I - 5.2	DETALLE CÓMPUTO EDIFICABILIDAD SOBRE P.G.O.U.	E = 1/ 5.000



PLANOS ORDENACIÓN

O - 1.1	ZONIFICACIÓN. CONDICIONES USO Y EDIFICACIÓN	E = 1/ 1.000
O - 1.2	ZONIFICACIÓN SOBRE TOPOGRÁFICO	E = 1/ 1.000
O - 2	ALINEACIONES Y RASANTES	E = 1/ 1.000
O - 3	JERARQUIZACIÓN DE LA RED VIARIA	E = 1/ 1.000
O - 4	SECCIONES TIPO VIAL	E = 1/ 200
O - 5.1	ESTUDIO DE DETALLE SOBRE BASE P.G.O.U.	E = 1/ 1.000
O - 5.2	ESTUDIO DETALLE SOBRE TOPOGRÁFICO	E = 1/ 1.000
O - 6	RED ABASTECIMIENTO AGUA POTABLE E HIDRANTES	E = 1/ 1.000
O - 7.1	RED SANEAMIENTO - PLUVIALES - ENTORNO PRÓXIMO	E = 1/ 1.000
O - 7.2	RED SANEAMIENTO - PLUVIALES - ENLACE PUNTO VERTIDO	E = 1/ 2.500
O - 8.1	RED SANEAMIENTO - FECALES - ENTORNO PRÓXIMO	E = 1/ 1.000
O - 8.2	RED SANEAMIENTO - FECALES - ENLACE PUNTO VERTIDO	E = 1/ 2.500
O - 9	RED ABASTECIMIENTO ELECTRICIDAD - MEDIA TENSIÓN	E = 1/ 1.000
O - 10	RED ABASTECIMIENTO ELECTRICIDAD - BAJA TENSIÓN	E = 1/ 1.000
O - 11	RED ALUMBRADO PÚBLICO. DISTRIBUCIÓN EN PLANTA	E = 1/ 500
O - 12	RED ABASTECIMIENTO GAS NATURAL. ESQUEMA EN PLANTA	E = 1/ 1.000
O - 13	RED TELEFONÍA. DISTRIBUCIÓN EN PLANTA	E = 1/ 1.000



MEMORIA INFORMATIVA





1.- ANTECEDENTES

En agosto de 2004 el Ayuntamiento de Ribarroja del Turia y la mercantil PACADAR S.A. suscriben un CONVENIO URBANÍSTICO en el que se reconoce el interés público que tiene para el municipio el traslado de las instalaciones fabriles mantenidas por PACADAR en el casco urbano de la población y la necesidad de impulsar los instrumentos urbanísticos necesarios para ello.

Como consecuencia de este convenio el Ayuntamiento inicia la tramitación de la Modificación puntual nº 12 del PGOU al objeto de recalificar la manzana de suelo urbano ocupada por la fábrica de PACADAR, pasando de su tradicional uso industrial a un más acorde uso residencial.

El Proyecto se sometió a información pública mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 5 de septiembre de 2005. Una vez transcurrido el correspondiente período de exposición pública (DOGV nº 5.102, de 28 de septiembre de 2005 y anuncio en el diario Las Provincias de 23 de septiembre de 2005) en el que no se presentaron alegaciones, el Ayuntamiento Pleno de Ribarroja del Turia, en fecha 9 de enero de 2006, acordó la aprobación provisional de la Modificación nº 12 del Plan general de Ordenación Urbana del municipio y su remisión a la Conselleria de Territorio y Vivienda para su aprobación definitiva.

Durante el periodo de tramitación autonómica se recibieron en el Servicio Territorial de Valencia de Urbanismo y Ordenación Territorial los siguientes informes:

- Informe **favorable** de la División de Carreteras de la D.G. de Obras Públicas de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte, condicionado a que en el estudio de tráfico que debe realizar el Ayuntamiento en el seno del nuevo Plan General se tenga en cuenta la repercusión del tráfico generado por la población del sector residencial PACADAR (27/4/2006).
- Informe de la Demarcación de Carreteras del Estado informando de la **no competencia** de ese Servicio al estar la actuación urbanística proyectada fuera de la zona de influencia de la Red de Carreteras del Estado (31/7/2006).
- Informe **favorable** de la División de Carreteras de la D.G. de Obras Públicas de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte (4/10/2006).
- Informe **favorable** de la Comisión de Actividades Calificadas en relación con el estudio acústico (27/10/2006).

- Informe del Servicio de Apoyo Técnico concluyendo la **no exigibilidad** del Estudio de Integración Paisajística (8/1/2007).
- Informe **favorable** del servicio de vías y obras de la Diputación de Valencia (14/3/2007).
- Informe de la Entidad Publica de Saneamiento de Aguas Residuales (EPSAR) de 8 de septiembre de 2006 concluyendo la **viabilidad** del tratamiento en la EDAR del Campo del Turia II de las aguas residuales generadas por la actuación, cumpliendo determinados condicionantes.
- Informe de fecha 21 de junio de 2006 de Aquagest Levante, empresa concesionaria del servicio municipal de aguas de Ribarroja del Turia, certificando la **suficiencia** de la red municipal de agua potable para cubrir las necesidades generadas por la actuación prevista.

En sesión celebrada el 20 de abril de 2007, la Comisión Territorial de Urbanismo ACORDÓ la aprobación de la Modificación nº 12 UE PACADAR del Plan General de Ribarroja del Turia supeditada al cumplimiento de una serie de condiciones.

Al objeto de adecuar los documentos de la Modificación Puntual a las condiciones establecidas en el citado ACUERDO de la Comisión Territorial de Urbanismo se redacta el presente documento refundido, para su aprobación definitiva.

Se aprovecha además la redacción refundida del presente instrumento urbanístico para modificar el régimen de gestión del ámbito objeto de ordenación, toda vez que, a pesar de que la ficha de gestión recogida en el acuerdo de la comisión territorial hace referencia a Actuación Integrada, la propia naturaleza de la actuación y la escasa entidad de las obras de integración y conexión de la manzana con el entorno urbano, hace que sea más aconsejable su gestión por el régimen de actuaciones aisladas, garantizando así la agilidad que requiere una actuación urbanística de estas características.



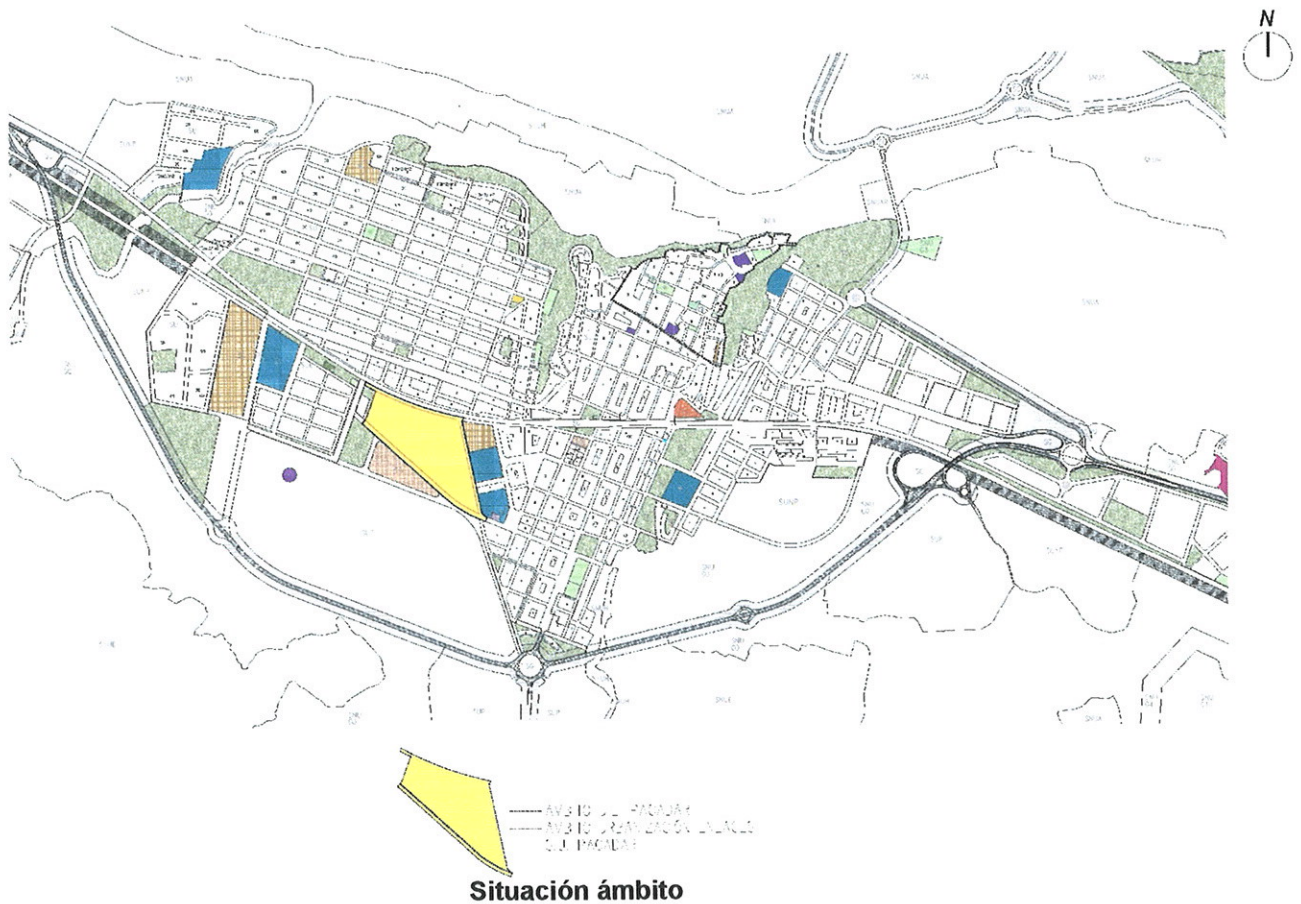
2.- INFORMACION URBANISTICA

2.1.- Ámbito territorial.

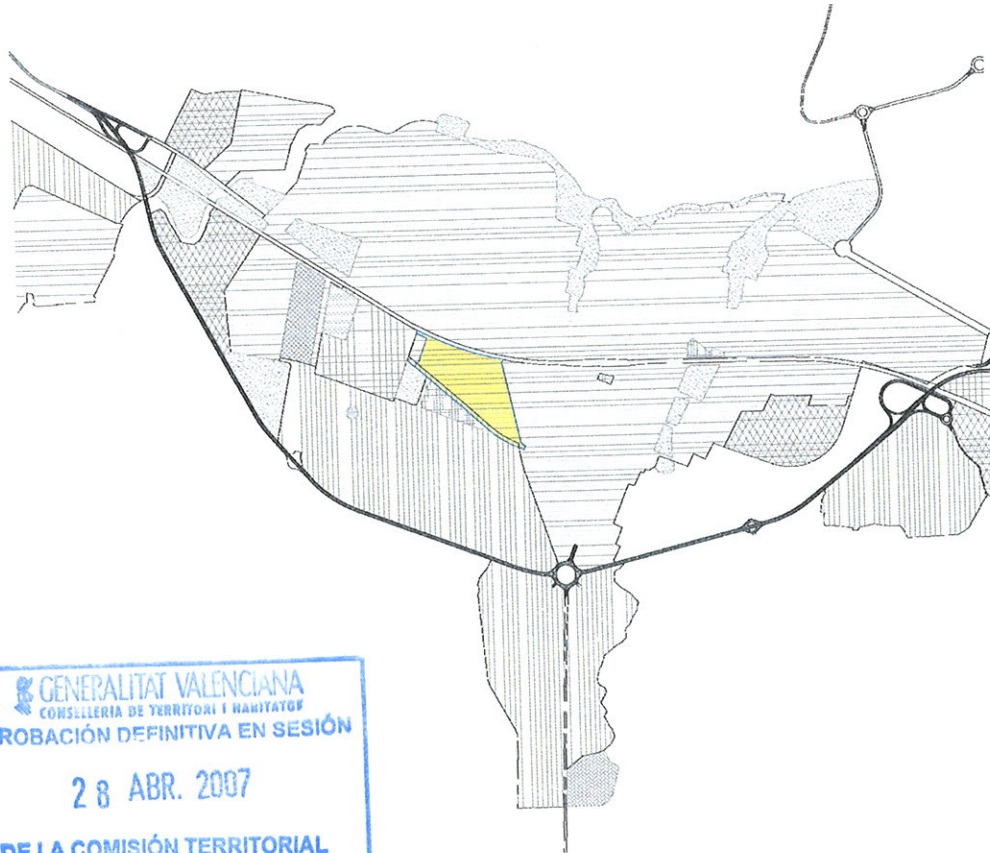


El ámbito territorial del presente proyecto de Modificación Puntual del P.G.O.U. de RIBA-ROJA DE TURIA está constituido por parte de una manzana situada en el casco urbano de RIBA-ROJA DE TURIA que se encuentra en la actualidad ocupada por una actividad industrial que desarrolla la empresa PACADAR, S.A.

Se actúa en suelo clasificado como Urbano.
Su calificación actual es Industrial – PACADAR.
Está totalmente rodeado de suelos calificados como Residencial Intensivo.

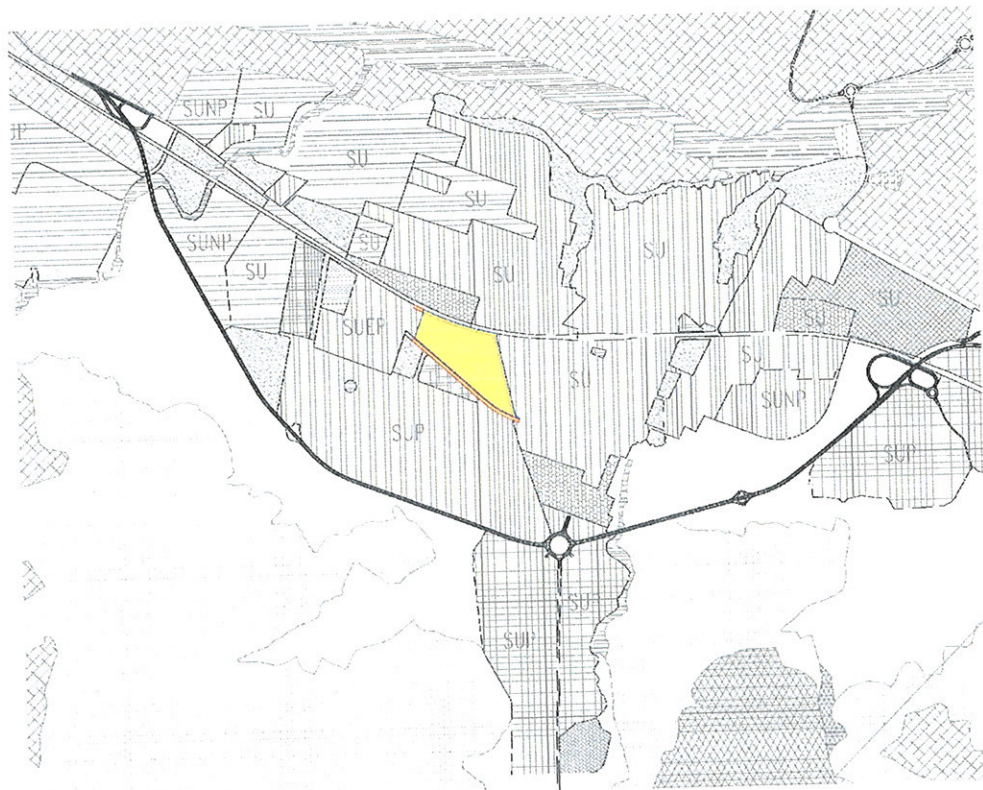


La superficie aproximada del suelo industrial-PACADAR es de 40.675'58 m² y el ámbito en el que se propone la actuación es de 50.408'11 m², de los que 45.130'90 m² corresponden a la manzana objeto de ordenación pormenorizada por la presente modificación y los 5.277'21 m² restantes al ámbito de urbanización próxima de enlaces necesario.



GENERALITAT VALENCIANA
CONSSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN
28 ABR. 2007
DE LA COMISIÓN TERRITORIAL
DE URBANISMO

Situación sobre clasificación.



Situación sobre calificación.

2.2. Planeamiento vigente.

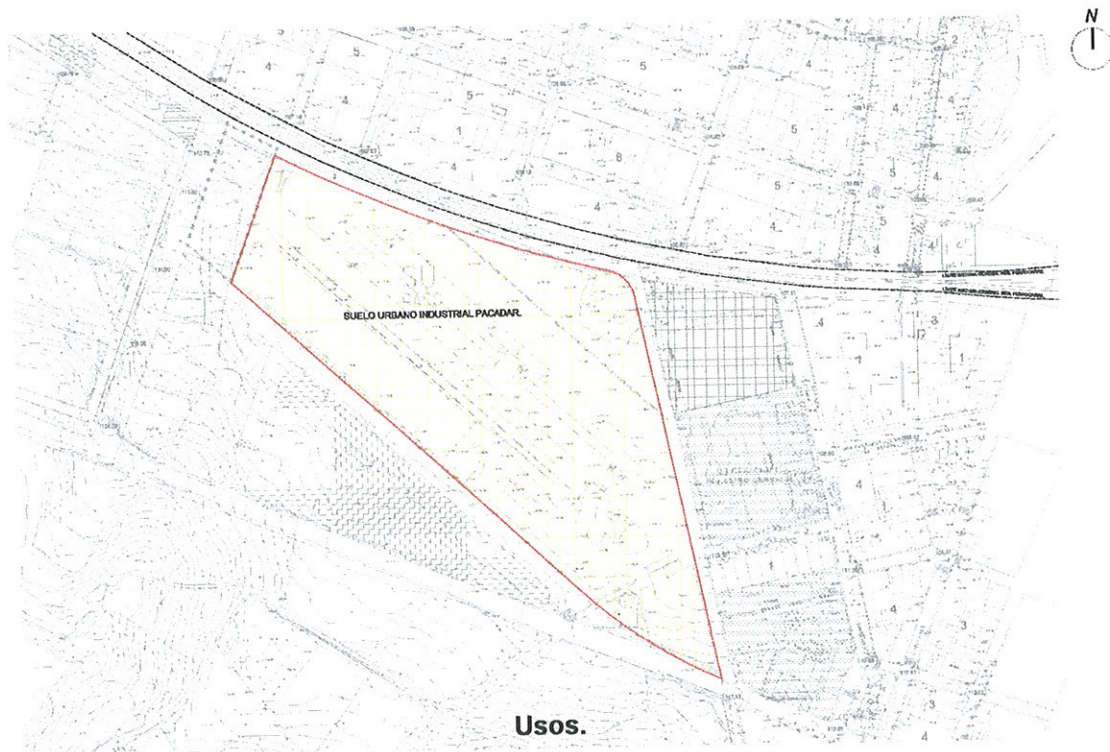
1.2.1. Clasificación y calificación urbanística.

Como ya se ha indicado, el P.G.O.U. de RIBA-ROJA DEL TURIA clasifica el ámbito territorial de esta propuesta modificativa como suelo urbano, con calificación de uso industrial, con una ordenanza específica.

1.2.2. Magnitudes urbanísticas.

El P.G.O.U. asigna, en la zona de uso industrial del ámbito afectado, una misma edificabilidad, de 0'2 m²/m²s.

El ámbito se observa en la figura siguiente:



USO O ZONA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
INDUSTRIAL-PACADAR	40.675,58 m ²	8.135,12 m ²



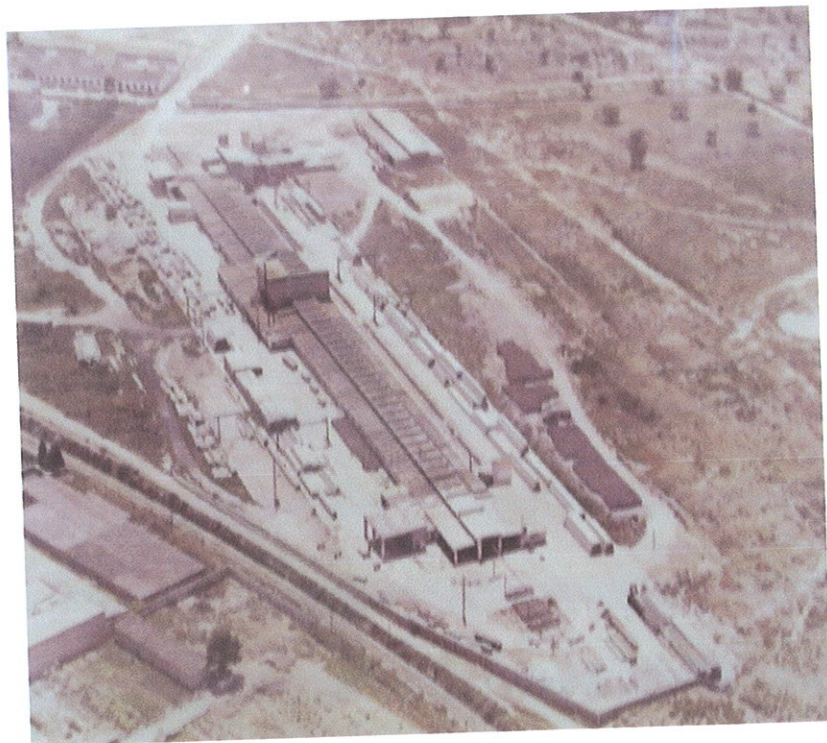
2.3. Usos del suelo.



2.3.1. Antecedentes.

El uso actual del suelo data de los años 40, en esa época Pacadar inició sus actividades en Ribarroja, siendo la factoría en este municipio una de las pioneras del grupo industrial Pacadar en España.

El emplazamiento no generaba ninguna afección negativa a la estructura urbana de la población en esa época. El ferrocarril aislaba entonces sus instalaciones del núcleo urbano.



Fábrica PACADAR y su entorno en los años 50.

A lo largo de las seis últimas décadas Pacadar ha supuesto una permanente fuente de empleo para la comarca, siendo un referente constante en el desarrollo económico de Ribarroja.

Pacadar ha colaborado históricamente de modo activo en la mejora de los equipamientos, dotaciones e infraestructuras del municipio. Sucesivas cesiones del suelo inicial de la factoría, en los años 1964, 1969, 1973 y más recientemente en 1989 y 1994 han hecho posibles desarrollos

viarios del entorno, zonas escolares, cuartel de la guardia civil, el pabellón polideportivo, sistemas generales, la piscina cubierta, así como zonas verdes.

El crecimiento urbano de Ribarroja, acelerado en los últimos diez años, junto con la desaparición del ferrocarril y la concentración de equipamientos y servicios en la zona, han ido dejando a la factoría Pacadar encerrada en un área cada vez con más vocación residencial, en la que la actividad industrial consolidada y la logística de transporte necesaria para las materias primas y las grandes piezas producidas, empiezan a entrar en colisión con los intereses de desarrollo del entorno.



Fábrica PACADAR y su entorno en los años 90.

Siendo conveniente la recuperación del espacio urbano ocupado por la factoría, no podemos sin embargo eludir lo que supone el traslado de una industria en plena producción. Por ello surge el Convenio Urbanístico suscrito por el Ayuntamiento de Ribarroja de Turia y Pacadar el presente año, cuyo desarrollo da pie a la presente actuación urbanística.

2.3.2. Usos presentes del suelo, edificaciones e infraestructuras.

El ámbito de la Modificación Puntual presenta, como se ha indicado, una ocupación relevante y determinante constituida por la fábrica de PACADAR, en actividad desde los años 40, como único elemento de



referencia durante largo tiempo en el entorno urbano de la actuación, a dicho ámbito se le une la superficie necesaria para determinar un ámbito de urbanización independiente, que incluye la superficie de los viales colindantes que en parte han sido objeto de cesiones previas y el resto serán objeto de cesión con el desarrollo de la actuación urbanística prevista en la presente Modificación Puntual del Plan General.

Dicha industria, soporte físico tradicional de la actividad de la empresa PACADAR, que se encuentra hoy en pleno funcionamiento, ha evidenciado la necesidad de su traslado fuera del ámbito del núcleo residencial del casco urbano, resolviendo además adecuadamente el tratamiento urbano de los espacios ocupados por la vía de ferrocarril recientemente desmanteladas.

Se encuentra enclavada en un entorno netamente urbano propio de una zona céntrica de ciudad, formado por elementos viarios de carácter secundario y una serie de edificios y suelos con calificación residencial intensivo, así como equipamientos diversos y dotaciones pública en uso actual o en construcción.

Las infraestructuras de servicios se encuentran en colindancia con la actuación, estando pendiente de ejecución parte de la red viaria perimetral.



3.- ANÁLISIS CRÍTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL.

La existencia de la instalación industrial sede de la actividad desarrollada por la mercantil PACADAR, es y ha sido permitida por el planeamiento, sin embargo, impide el lógico desarrollo de la evolución urbanística de un entorno con evidente vocación residencial y de servicios, como el propio PGOU recoge. El uso del entorno consolidado colindante y el desarrollo previsto en la zona del Plan Parcial de la zona del Calvari, se dificultan estando en uso la factoría PACADAR y el normal desarrollo urbanístico se ve frenado por la carencia de plusvalías proporcionales a la inversión necesaria para su traslado y desmantelamiento. La carencia de delimitación de un ámbito de urbanización viable también dificulta los futuros procesos de equidistribución, toda vez que la zona viene señalada en el vigente Plan General como un ámbito de ordenación -en el plano de calificación de suelo- sin referencia alguna a su gestión.

El cese deseado de la actividad fabril de Pacadar supone una coyuntura que, desde el prisma público que supone el ejercicio de la potestad de planeamiento urbanístico, debe aprovecharse por este Ayuntamiento no sólo

para disponer la ejecución del planeamiento urbanístico sino para proponer mejoras en la ordenación que se adapten a las circunstancias socio-económicas actuales, distantes de las que se dieron en el momento de la instalación de la Fábrica PACADAR e incluso de las existentes en el momento de elaboración del Plan General vigente.

Desde esta perspectiva, el Ayuntamiento de RIBA-ROJA DE TURIA, el pasado 2 de agosto de 2004, acordó tramitar una propuesta de convenio urbanístico -que se incorpora como anexo al presente documento- que tras los trámites de exposición pública fue objeto de aprobación municipal. Así, el Ayuntamiento dispone la presente modificación puntual Nº 12 del Plan General, cuya justificación y conveniencia se establecen en la Memoria Justificativa y Descriptiva.

RIBA-ROJA DE TURIA, a 06 de julio de 2007

Por el equipo redactor



Jose Vte. Bertolín Bonet



Francisco Esquembre Casañ



Víctor Domenech Hellín



Ernesto López de Atalaya Alberola



MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA



1.- JUSTIFICACION Y CONVENIENCIA DE LA PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL Nº 12 DEL P.G.O.U.

La situación descrita en el apartado anterior, unida a la conjunción de intereses entre la mercantil propietaria del suelo afectado y el Ayuntamiento de RIBA-ROJA DEL TURIA, exigen acometer la revisión de la ordenación del ámbito y su calificación, a la vez que la delimitación concreta de su ámbito de gestión.

Se trata en realidad de lo que se denomina una operación de cirugía urbanística que tiene por objeto la reconsideración de la manzana afectada en su entorno, sirviendo la misma de eje vertebrador y catalizador de su renovación cualitativa, que vendrá dada por el nuevo uso propuesto y la nueva localización residencial, que pasa a una posición de centralidad relevante y mejora sin duda alguna el conjunto en que se encuentra, a la vez que supone un continuidad de los nuevos desarrollos residenciales que exige la ciudad.

Si a ello se le une la compatibilidad del nuevo uso propuesto -residencial- con la demanda de vivienda actual de RIBA-ROJA DEL TURIA, y su integración natural con la evolución del Sector en dicha ciudad, la Modificación propuesta se encuentra debidamente justificada y su conveniencia resulta indudable.



2.- DESCRIPCION DE LA PROPUESTA MODIFICATIVA.

2.1. Ordenación pormenorizada.

En el plano de ordenación O-1 se define la nueva ordenación pormenorizada de la manzana, que gráficamente queda representada del siguiente modo:

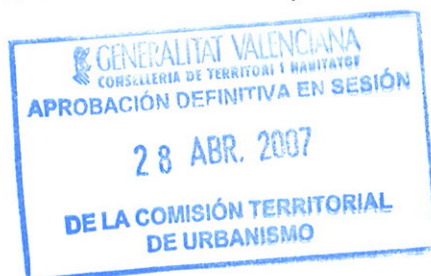
Ordenación vigente:

Ordenación propuesta:



Con esta propuesta, se observa como principales características, de una parte, la definición de la manzana para la recalificación de su uso vigente industrial a residencial, disponiendo de este modo la ampliación de su potencialidad respecto del uso y ocupación prevista, acorde la exigencia de vivienda del municipio y el entorno existente; y de otra, la definición del ámbito de urbanización necesario para completar los servicios urbanísticos de las parcelas que deban sujetarse al régimen de Actuación Aislada.

Razones de funcionalidad cuando no de estética y calidad urbana exigen que la disposición de la edificabilidad en el solar, en atención a su superficie, se realice mediante proyecto unitario que permita el cierre de una malla urbana de un modo homogéneo y coherente, por lo que con carácter previo al otorgamiento de licencias será necesaria la tramitación y aprobación del un Estudio de Detalle que señale las alineaciones y rasantes y ordene los volúmenes en toda la manzana, de acuerdo con la ordenación pormenorizada determinada por esta modificación puntual.



2.2. Magnitudes urbanísticas.

De acuerdo con ello, las magnitudes urbanísticas previstas en el planeamiento propuesto para la zona objeto de la modificación son las siguientes:

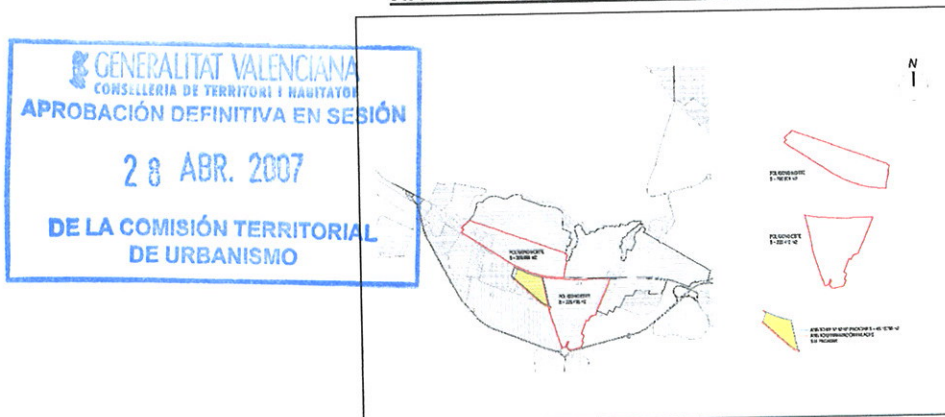
USO O ZONA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
RESIDENCIAL	37.220'30 m ² s	62.044 m ² t
TERCIARIO		3.500 m ² t
ZONA VERDE LOCAL	1.433 m ² s	
VIARIO U.E.	5.910'60 m ² s	
VIARIO ENLACES	5.277'21 m ² s	
TOTAL U.E.	45.130'90 m ² s	65.544 m ² t
TOTAL CON URBANIZ.	50.408'11 m ² s	

La justificación de la edificabilidad prevista en este planeamiento se ha efectuado, mediante la aplicación de un Índice de Edificabilidad Bruta (IEB) de 1'45 m²t/m²s (*), considerado aceptable en función del grado de consolidación del entorno de la actuación y teniendo en cuenta la distribución volumétrica propuesta y las cesiones y compensaciones realizadas al margen de esta delimitación (*) *No consideradas en el cálculo de la IEB (ver detalle adjunto en el punto 2.3).*

La volumetría resultante sería, a modo de ejemplo no vinculante, la que se acompaña en el plano de ordenación O-5 del estudio de detalle reproducido, a concretar en su trámite específico.

Para el análisis del grado de consolidación del entorno, se ha procedido a delimitar dos polígonos de suelo urbano residencial colindantes con el ámbito objeto de la presente modificación, por el norte y por el este, midiendo la edificabilidad de todas las manzanas en ellos incluidas. El polígono Norte tiene una superficie de 200.004 m²s y 437.900'60 m²t, lo que supone un Índice de Edificabilidad Bruta de 2'19 m²t/m²s mientras que el polígono Este tiene una superficie de 225.416 m²s y 349.031 m²t, lo que supone un Índice de Edificabilidad Bruta de 1'55 m²t/m²s. Su detalle se recoge en los planos de información 5.1 y 5.2.

Identificación de los polígonos de referencia:



2.3.- Relación con planeamiento vigente.

CONCEPTO	PROPUESTA MODIFICATIVA	P.G.O.U. VIGENTE	DIFERENCIA +/-
SUPERFICIE EDIFICABLE	37.787'30 m ² s	40.675'58 m ² s	-2.888'28 m ² s
TECHO EDIFICABLE	65.544'00 m ² t	8.135'12 m ² t	+ 53.908'88 m ² t
ZONA VERDE LOCAL	1.433'00 m ² s	0'00 m ² s	+ 1.433'00 m ² s
VIARIO U.E.	5.910'60 m ² s		
VIARIO ENLACES	5.277'21 m ² s		
AMBITO U.E.	45.130'90 m ² s	40.675'58 m ²	+4.455'32 m ² s
AMBITO URBANIZACION	50.408'11 m ² s	40.675'58 m ²	+9.732'53 m ² s

Cabe observar cómo se produce una ligera minoración de la superficie edificable y aumento del ámbito de la ordenación, con una nueva superficie de viario y del techo potencial, así como una nueva zona verde de carácter local que se añade a las dos zonas verdes colindantes con la actuación y que se han obtenido en parte con cesiones previas de PACADAR. A este respecto, las medidas compensatorias (artículo 55.3 LRAU) se contienen explicitadas en el convenio urbanístico acompañado (cláusulas CUARTA Y QUINTA).

Las cesiones en equipamientos en el entorno del ámbito de ordenación correspondientes al aumento de techo edificable se efectuaron por PACADAR con anterioridad, tal y como se recoge en el convenio urbanístico citado (Exponiendo II, cláusula TERCERA y Anexo 4), en proporción superior a la establecida en la memoria del PGOU vigente para el núcleo principal de suelo urbano residencial en el que se encuentra el ámbito objeto de ordenación.

Así para 8.023 viviendas previstas para el núcleo principal de suelo urbano el Plan General establece 108.008 m² de dotaciones y equipamientos de carácter local, lo que supondría que para 555 viviendas establecidas en el convenio deberían cederse 7.472 m².

En el año 1989, sólo en equipamientos públicos locales, polideportivo y zona verde, Pacadar cedió 7.902'15 m².

En el año 1994 Pacadar cedió para sistema general destinado a equipamiento de uso sanitario 8.304 m² colindantes con el ámbito de la actuación prevista en la presente modificación puntual..

De acuerdo con el presente convenio, parte de la edificabilidad reflejada como terciario (2.000 m²t, lo que supone más de un 57%) se cederá para dotaciones o usos de interés social, y se entregarán al Ayuntamiento como bajos edificados (estructura y cerramientos).



La cesión total de dotaciones y equipamientos asciende a **18.206'15 m²** (de los que como se ha indicado, 2.000 m² son bajos edificados).

Estas cesiones para equipamientos y dotaciones se completaron con cesiones de sistema viario y aparcamientos en vial, (los viarios cedidos en 1989 ascendieron a 8.829'60 m²) y se completan ahora con nuevas cesiones de viarios (4.316'27 m²). Lo que completa **13.145'87 m²** de cesiones en sistema viario.

Previamente, ya se efectuaron además una serie de cesiones por Pacadar en los años 1964, 1969 y 1973, con destino a viarios, zonas escolares y cuartel de la guardia civil, que totalizan otros 8.545'85 m² de cesiones adicionales.

Por otro lado, el aumento de techo edificable no supone el agotamiento de la reserva de zona verde de sistema general establecido en el plan General de 274.865 m² para una población calculada con una ratio de 3'2 hab/viv.

Además se han efectuado cesiones de aprovechamiento: 3.219'95 m²s en Sector Calvario en el año 1989, a las que se añaden ahora de acuerdo con el convenio urbanístico 3.863'95 m²s más en el mismo Sector Calvario y la parcela nº 5 de la ordenación prevista, con 1.294'00m²s y 3.461'84 m²t de edificabilidad residencial, destinada a viviendas de promoción pública.

Se completan las cesiones de aprovechamiento con un paquete de medidas compensatorias complementarias en metálico, por un importe de 1.412.000 €.

2.4.- Gestión y Ejecución del planeamiento propuesto. Aplicación del Régimen de Actuaciones Aisladas.

Tratándose de completar la malla urbana mediante la consolidación de una manzana de suelo urbano, se estima como el régimen más adecuado de gestión el de Actuaciones Aisladas, de conformidad a lo previsto en el artículo 6 apartado 5 y concordantes de la LRAU.

La ficha de la manzana de uso residencial "PACADAR" que se propone queda como sigue:



	ámbito de esta manzana y el P.P. Calvari mediante un cánon a tenor del aprovechamiento respectivo.
--	--

(*) Cesiones y compensaciones complementarias no consideradas.

La delimitación del ámbito de urbanización se ha efectuado estrictamente en la manzana objeto de recalificación por la presente modificación puntual. Se delimitan además como ámbito de urbanización necesaria viales en sectores o U.E. colindantes, previstos por el planeamiento y cedidos en su día por PACADAR pero no urbanizados, y cuya urbanización completa se requiere para el enlace de todos los servicios de esta manzana de suelo urbano, además de los ramales de colectores de enlace para pluviales y fecales hasta el punto de vertido y enlace con la EDAR.

2.5. Definición de la ordenación estructural y pormenorizada.

Conforme a las anteriores determinaciones, se considerará:

A) Ordenación estructural:

- La clasificación del suelo como urbano.
- La delimitación del área de reparto.



B) Ordenación pormenorizada:

- El resto de determinaciones contempladas en la ficha, las alineaciones y rasantes y las normas urbanísticas.

3.- ADECUACION A LAS EXIGENCIAS DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.

3.1. Relación de la modificación propuesta con el modelo territorial y las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

La modificación propuesta no afecta a los objetivos estratégicos fijados en el planeamiento vigente, constituyendo la respuesta urbanística a una situación de renovación morfológica del casco urbano que potencia sin duda su desarrollo y permite reforzar la posición de centralidad de dicho entorno.

Del mismo modo, supone igualmente la respuesta a la demanda de vivienda local, como elemento estimulante que generará flujos activos de riqueza y empleo.

3.2. Inaplicación de la exigencia de estándares.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 17 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, a la modificación puntual no le resulta de aplicación los estándares de planeamiento parcial.

3.3. Cumplimiento de los principios rectores de la actividad urbanística.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 76 y 78 del Reglamento de Planeamiento, la modificación propuesta mejora sin duda alguna el aspecto morfológico urbanístico del entorno afectado, así como su nivel cualitativo dotacional, que gana funcionalidad y disfrute público.

3.4. Afecciones institucionales. Informes de otras administraciones

Durante la tramitación de la presente modificación puntual se han solicitado informes a los siguientes organismos:

- División de carreteras de la D.G. de Obras Públicas de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte.
- D.G. de Transporte de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte.
- Servicio de Conservación y explotación de la demarcación de carreteras del Estado del Ministerio de Fomento.
- Servicio de Vías y Obras de la Diputación de Valencia.
- Unidad de Proyectos, coordinación y construcción de líneas convencionales del ADIF.
- Área de Urbanismo de la Conselleria de Territorio y Vivienda para emisión de informe sobre estudio de paisaje.
- Comisión de Actividades calificadas la Conselleria de Territorio y Vivienda para emisión de informe sobre estudio acústico.

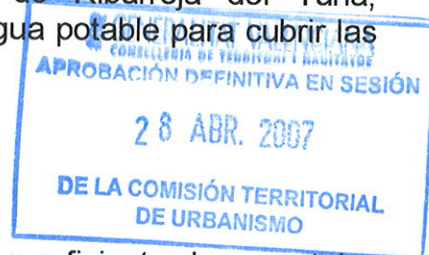


Habiéndose recibido en el Servicio Territorial de Valencia de Urbanismo y Ordenación Territorial los siguientes informes:

- Informe **favorable** de la División de Carreteras de la D.G. de Obras Públicas de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte, condicionado a que en el estudio de tráfico que debe realizar el Ayuntamiento en el seno del nuevo Plan General se tenga en cuenta la repercusión del tráfico generado por la población del sector residencial PACADAR (27/4/2006).
- Informe de la Demarcación de Carreteras del Estado informando de la **no competencia** de ese Servicio al estar la actuación urbanística proyectada fuera de la zona de influencia de la Red de Carreteras del Estado (31/7/2006).
- Informe **favorable** de la División de Carreteras de la D.G. de Obras Públicas de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte (4/10/2006).
- Informe **favorable** de la Comisión de Actividades Calificadas en relación con el estudio acústico (27/10/2006).
- Informe del Servicio de Apoyo Técnico concluyendo la **no exigibilidad** del Estudio de Integración Paisajística (8/1/2007).
- Informe **favorable** del servicio de vías y obras de la Diputación de Valencia (14/3/2007).
- Informe de la Entidad Publica de Saneamiento de Aguas Residuales (EPSAR) de 8 de septiembre de 2006 concluyendo la **viabilidad** del tratamiento en la EDAR del Campo del Turia II de las aguas residuales generadas por la actuación, cumpliendo determinados condicionantes.
- Informe de fecha 21 de junio de 2006 de Aquagest Levante, empresa concesionaria del servicio municipal de aguas de Ribarroja del Turia, certificando la **suficiencia** de la red municipal de agua potable para cubrir las necesidades generadas por la actuación prevista.

CONCLUSION.

El presente documento, con la finalidad expuesta, es suficiente documental y gráficamente conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. No obstante, el mismo ha sido complementado con aquellas precisiones que resultan de la información pública del mismo y de los informes sectoriales emitidos por las Administraciones afectadas, recogidos en



el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de 20 de abril de 2007, siendo el presente documento un refundido fruto del trámite habido.

RIBA-ROJA DE TURIA, a 06 de julio de 2007

Por el equipo redactor

Jose Vte. Bertolin Bonet

Francisco Esquembre Casañ

Víctor Domenech Hellín

Ernesto López de Atalaya Alberola



NORMAS URBANÍSTICAS



1. Ámbito.

El área delimitada por la manzana de suelo urbano residencial PACADAR en el plano O-1.1.

2. Condiciones de volumen.**A. Disposición de la edificación.**

Por las características especiales de la zona, la edificación dominante (residencial) se situará sobre la plataforma determinada por la rasantes recogidas en el plano O-2, (+ 112.50), mientras que el uso terciario se dispondrá en el área expresamente tramada recogida en dicho plano, por debajo de esta rasante y recayente a la c/Arrosals (antiguo ferrocarril).

B. Alineaciones y rasantes.

La alineación exteriores quedan determinadas en el plano de alineaciones y rasantes O-2.

Sobre esta alineación se admitirán en el área de uso terciario, recayente a la c/ Arrosals y antiguo ferrocarril, retiros formando porches o soportales abiertos lateralmente y que queden de uso público, de diseño unitario y con un ancho o profundidad mínima de 3 m. y máxima de 5 m. Estos espacios no computarán edificabilidad siempre que queden abiertos al uso público.

La edificación residencial sobre la rasante +112.50 será de libre disposición en parcela, limitandose por las alineaciones interiores recogidas en el plano O-2 y ajustándose a un proyecto unitario de disposición de la edificación regulado mediante Estudio de Detalle.

C. Parcela mínima.

La parcelación queda establecida en el documento urbanístico en los planos O-1.1 y O-1.2. Para posibles segregaciones de las parcelas iniciales, se establece una parcela mínima de 2.500 m².



D. Parcela máxima.

Las recogidas en los planos O-1.1 y O-1.2.

E. Superficie Ocupable.

En el área de uso terciario recayente a la c/ Arrosals y antiguo ferrocarril la ocupación se limitará al área tramada, con un máximo derivado de la edificabilidad establecida para este uso.

La edificación residencial, sobre la rasante +112.50, limita la superficie de parcela ocupable por los vuelos en un 40% para las parcelas 1, 2, 3 y 4, y por la resultante de las alineaciones interiores para la parcela 5, no estando limitada la ocupación del subsuelo.

La disposición de la edificación se determinará mediante un proyecto conjunto para cada parcela regulado por Estudio de Detalle.

F. Edificabilidad.

La expresamente asignada en los planos O-1.1 y O-1.2. Mediante Estudio de Detalle podrá redistribuirse entre las parcelas 1 y 2 o 3 y 4, dentro de una misma manzana, sin superar el total establecido para el conjunto que se redistribuye.

G. Número máximo de viviendas.

El expresamente asignado en los planos O-1.1 y O-1.2. Mediante Estudio de Detalle podrá redistribuirse entre las parcelas 1 y 2 o 3 y 4, dentro de una misma manzana, sin superar el total establecido para el conjunto que se redistribuye.

H. Sótanos.

Se admiten.

I. Semisótanos.

Se admiten.



J. Alturas y número de plantas.

En el área de uso terciario recayente a la c/ Arrosals y antiguo ferrocarril la altura máxima de la edificación no superará la rasante +112.50 establecida para la edificación residencial, limitándose el número máximo de plantas para este uso en 1.

La edificación residencial, sobre la rasante +112.50, dispondrá la edificación mediante proyecto conjunto para cada parcela regulado por Estudio de Detalle, con la limitación de no sobrepasar en los edificios de mayor altura un número de plantas de 5+ático. Los cuerpos de edificación situados a menos de 15 m. de la alineación interior cuyo frente de fachada recaiga a la c/ Arrosals, antiguo ferrocarril, y a la calle que separa del polideportivo y las escuelas, no superarán las 4 alturas o (3+ático), debiendo presentar un cuerpo de edificación más bajo (3 alturas) en los primeros 3 m. contados desde la alineación interior.

El número de plantas se computa a partir de la rasante +112.50, no considerándose como planta a efectos del cómputo los bajos de la edificación terciaria recayente a la c/ Arrosals y antiguo ferrocarril, que se considerarán sótanos respecto a la rasante de la parcela residencial.

La altura máxima de cornisa para cada número de plantas se ajustará al siguiente cuadro:

Nº Plantas	Altura máxima de cornisa
(1)	4 m
(2)	7,5 m.
(3)	10,5 m.
(4) o (3+A)	13,00 m.
(5) o (4+A)	15,50 m.
(5+A)	18,5 m.

K. Áticos.

Se admiten, computando su edificabilidad con los criterios de medición de la misma establecidos en el planeamiento general.

Su disposición, y ocupación en planta, como la del resto de la edificación, se ajustará a un proyecto conjunto para cada parcela que se regulará mediante Estudio de Detalle, con las limitaciones establecidas en el punto anterior.



L. Tolerancia en alturas y plantas.

Se regulará mediante el planeamiento general.

3. Condiciones estéticas.**A. Distancia entre edificaciones en el interior de parcela.**

La distancia mínima entre edificaciones independientes en el interior de parcela será de 10'00 m. entre cuerpos de fachada cerrados, y de 8'00 m. a extremo de vuelos abiertos.

Cuando en cuerpos de fachada cerrados al menos en una de las edificaciones presente paños ciegos, sin huecos, la distancia mínima entre edificaciones será de 8'00 m.

B. Aleros y cornisas.

Se admiten con las mismas limitaciones establecidas para los cuerpos volados y la distancia entre edificaciones, considerándose los aleros o cornisas como paños ciegos, sin huecos, a efectos de éstas.

C. Cuerpos volados.

Los vuelos máximos sobre la alineación interior de parcela serán de 1'50 m. si se trata de vuelos abiertos y de 1'00 m. si se trata de cuerpos cerrados. Su proporción y composición es libre, computando su edificabilidad con los criterios generales del planeamiento.

Los vuelos en interior de parcela, no afectados por alineaciones interiores, son de libre dimensión y composición, con independencia de tratarse de cuerpos abiertos o cerrados, quedando limitados por la distancia entre edificaciones.

D. Cubiertas.

Podrán ser planas o inclinadas. La pendiente de estas últimas no superará el 40%, pudiendo estar resueltas con cualquier solución constructiva al uso. No se admite el aprovechamiento de espacios bajo cubierta inclinada de ningún tipo que genere aparición de plantas habitables o aprovechamientos más allá de los recogidos por el Estudio de Detalle que regule la disposición de la edificación en la parcela.

**E. Marquesinas.**

Se autorizan con las limitaciones establecidas para cornisas y aleros.

F. Toldos.

Se autorizan con tratamiento unitario para cada edificio que deberá ser recogido en los estatutos de régimen horizontal.

4. Condiciones higiénicas y de calidad.

Son de aplicación las establecidas con carácter general.

5. Aparcamientos.

La reserva de aparcamiento obligatoria para los usos de hostelería y restauración, comercial y hotelero o de apartamento turístico se realizará de acuerdo con lo establecido al respecto en el art. XII-9 de las Normas Urbanísticas del PGOU, o norma municipal que la sustituya o complemente.

La reserva para el uso residencial se establece con carácter general en una plaza por vivienda o por cada 100 m² construidos o fracción destinados a otros usos compatibles, al margen de los enumerados en el párrafo primero.

6. Condiciones de uso.**A. Uso dominante.**

En el nivel recayente a la c/ Arrosals, antiguo ferrocarril, en las áreas expresamente tramadas en los planos O.1, el uso dominante es el terciario.

En el nivel a partir de la rasante +112.50, el uso dominante es el residencial, con tipología de vivienda colectiva.

B. Usos compatibles.

En el nivel recayente a la c/ Arrosals, antiguo ferrocarril, en las áreas expresamente tramadas en los planos O.1, es uso compatible el dotacional.

En el nivel a partir de la rasante +112.50, son usos compatibles el residencial, con tipología de vivienda colectiva, y los despachos

profesionales que no superen los 150 m², vinculados o no a la vivienda. En este nivel es compatible el uso hotelero, de apartamentos turísticos o residencial comunitario, socio-cultural, sanitario-aistencial o docente, en edificio exclusivo y con las mismas limitaciones a la edificación establecidas con carácter general en estas normas.

C. Usos prohibidos.

Son usos prohibidos los recreativos y espectáculos, industriales, talleres o almacenes de cualquier categoría.

7. Condiciones de la edificación.

La edificación se ajustará a un proyecto conjunto para cada parcela que se regulará mediante Estudio de Detalle. La ejecución podrá realizarse por fases que abarquen edificios completos funcionalmente independientes y ajustados al proyecto global.

8. Edificaciones auxiliares.

Se estará a lo dispuesto en el Plan General para las zonas de edificación extensiva.

9. Disposición adicional.

En todo lo no previsto en estas normas se entenderán aplicables las normas urbanísticas del Plan General establecidas con carácter general.



RIBA-ROJA DE TURIA, a 06 de julio de 2007

Por el equipo redactor

Jose Vte. Bertolín Bonet

Francisco Esquembre Casañ

Víctor Domenech Hellín

Ernesto López de Atalaya Alberola

