

CONSELL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

Conselleria de Territorio y Vivienda

Anuncio de la Conselleria de Territorio y Vivienda sobre la aprobación definitiva de la Homologación y Plan Parcial Sector 2 Calvario, de Riba-roja de Túria.

ANUNCIO

Resolución de 5 de diciembre de 2006 de la directora general de Ordenación del Territorio, por la que se subsanan las deficiencias a que se refiere el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 10 de abril de 2006 y se declara definitivamente aprobada la Homologación y Plan Parcial Sector 2 Calvario, del Plan General de Riba-roja de Túria.

Habiéndose subsanado las deficiencias a que se refiere el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 10 de abril de 2006, relativo a la Homologación y Plan Parcial Sector 2 Calvario, del Plan General de Riba-roja de Túria, y de conformidad con lo ordenado en la Resolución de la directora general de Ordenación del Territorio de fecha 10 de abril de 2006, por la que se declara definitivamente aprobada dicha homologación, se procede a la publicación del citado acuerdo:

«La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 10 de abril de 2006, adoptó el siguiente acuerdo:

En relación con la Homologación y Plan Parcial Sector 2 Calvario, remitido por el Ayuntamiento de Riba-roja de Túria, se destacan los siguientes antecedentes y fundamentos jurídicos:

Antecedentes de hecho

Uno

El proyecto se sometió a información pública en fecha 24 de enero de 2005 en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» número 4.930 y el 26 de enero de 2005 en el diario «El Mundo». El pleno del Ayuntamiento aprobó provisionalmente, el 11 de julio de 2005, el proyecto condicionado, entre otras cuestiones, a la subsanación de la documentación en los términos fijados en el informe técnico emitido en fecha 5 de julio de 2005.

El 8 de noviembre de 2005, vista la documentación presentada por la mercantil Promociones Riolve, S.L., se emite informe técnico en el que se declaran subsanadas las deficiencias del programa de actuación integrada.

Dos

El proyecto incluye programa de actuación integrada, documento de homologación, plan parcial –que consta de memoria informativa, memoria justificativa, normas urbanísticas y planos–, anteproyecto de urbanización, proposición jurídico-económica y estudio acústico.

Tres

El objeto del proyecto es el desarrollo de un sector de suelo urbanizable residencial mediante la Homologación Sectorial Modificativa del Plan General (PGOU en adelante) presentada conjuntamente con el plan parcial. Este sector es, según el PGOU, el que debe ser desarrollado de forma más inmediata.

Se proponen diversas modificaciones a lo establecido por el PGOU para el sector; entre las que hay que destacar:

—Se unifican los dos sistemas generales de espacios libres del municipio y se adscriben al sector por lo que no computan a efectos de la determinación del aprovechamiento ni de cumplimiento de estándares dotacionales.

—El nuevo trazado de la variante sur de Riba-roja de Túria en el tramo entre Loriguilla y Vilamarxant, discurre más cerca de la población que el trazado inicialmente previsto; por todo ello, es necesario adaptar el perímetro del sector lo que supone la reducción de su superficie de 276.826 m² a 263.625 m².

—El nuevo trazado citado anteriormente supone un aumento de la red primaria viaria, en concreto 14.963 m², por lo que el área si que aumenta aunque no el sector como antes se ha explicado.

—La reducción de la superficie del sector supone un ligero aumento del índice de edificabilidad bruta (IEB) a pesar de que se mantiene la edificabilidad total permitida por el PGOU; así, se pasa de 0,40 m²/m²s a 0,42 m²/m²s.

—Se disminuye, sin embargo, ligeramente el aprovechamiento tipo del área de reparto debido, sobretudo, al incremento de la red primaria viaria; así, se pasa de 0,329 m²/m²s a 0,327 m²/m²s.

Las determinaciones de mayor relevancia del proyecto son:

Homologación:

El objeto del documento de homologación es, como ocurre con los planes generales no adaptados a la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU), definir la ordenación estructural del Plan General conforme a la disposición transitoria primera de la LRAU. En este caso se pretende definir la ordenación estructural del Sector 2 (ya programado), modificar el sector para ajustarlo al nuevo trazado de la variante sur proyectada por la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia y adaptar la distribución de los suelos destinados a sistemas generales (red primaria según la LRAU) a los proyectos y previsiones del Ayuntamiento de Riba-roja de Túria; de esta forma se aumenta la superficie de suelo dotacional de la red primaria y se mantiene la edificabilidad total de la actuación.

El ámbito tiene unos límites y una superficie de:

—Superficie: 338.394 m².

Norte: Avenida Pacadar.

Este: Casco urbano.

Sur: Variante de la carretera de Vilamarxant.

Oeste: Sistema general de espacios libres (jardín) adscrito al sector.

El ámbito está clasificado como suelo urbanizable programado. La superficie total afectada por esta homologación modificativa tiene 263.625 m², pero la superficie del área de reparto es de 338.394 m², por lo que los 74.769 m² restantes quedan adscritos al sector.

Como ya se ha expuesto anteriormente una de las razones del documento de homologación es la necesidad de adaptar el sector al trazado definitivo de la variante sur de Riba-roja de Túria; en consecuencia la superficie del área ha sufrido modificaciones que han reducido la superficie computable del sector, incrementando en cambio los elementos de la red primaria y con ello la superficie del área a 338.394 m², de los que 263.625 m² corresponden al sector.

Todo lo anterior se observa en cuadro comparativo siguiente:

	Superficie m ²	
	Plan General	Homologación
I. Sector	276.826	263.625
Red primaria adscrita	59.086	74.769
Total área de reparto	336.632	338.394

Por tanto la adaptación del sector al nuevo trazado de la variante sur se refiere a que ésta discurre más cerca del casco urbano y, por tanto, del sector por lo que se reduce su superficie y aumenta la red primaria viaria adscrita al mismo.

La citada adaptación y reducción de la superficie del sector trae como consecuencia la delimitación de un nuevo sector al que se le adscriben los suelos dotacionales de la red primaria que fija el Plan General, incrementados por el nuevo trazado de la variante sur.

Lo anterior supone que el sector y los suelos que se le adscriben constituyen una nueva y única área de reparto cuyo aprovechamiento tipo se reduce debido a que la edificabilidad total del sector se mantiene y la superficie de la nueva área de reparto ha aumentado, tal y como se observa en el siguiente cuadro:

	A. Área reparto	C. Área reparto
	B. PGOU	Homologación
Superficie	336.632 m ²	338.394 m ²
Aprovechamiento tipo	0,329 m ² /m ² s	0,327 m ² /m ² s

Los elementos de la red primaria que quedan adscritos al sector son:

—Los espacios libres (PIL) resultado de la agrupación de los dos elementos de espacios libres previstos por el PGOU en el Área de la Mallá (suelo deportivo y espacios libres).

—La red primaria viaria (RPV) es la correspondiente a la variante sur de Riba-roja de Túria, incrementada por el cambio de su trazado:

—Un depósito de agua potable existente como red primaria de infraestructuras (PID).

—Equipamiento asistencial sanitario, ya previsto por el Plan General, sin modificar su superficie ni ubicación.

II. Elementos de la red primaria adscritos al sector.

D. P.JL espacios libres.....	34.585 m ²
PRV red viaria.....	28.993 m ²
PID infraestructuras.....	1.111 m ²
PTD asistencial.....	10.080 m ²
Total.....	74.769 m ²

En este caso todo el suelo clasificado como red primaria no computa para la determinación del aprovechamiento ni a efectos del cumplimiento de los estándares dotacionales exigidos por el anexo del Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (en adelante RPCV); sin embargo los propietarios de estos suelos afectados por las dotaciones primarias podrán ejecutar el aprovechamiento que les corresponde en el sector.

Fichas de planeamiento y fichas de gestión

Sector 2 Calvario

Determinaciones de aprovechamiento

	Zona de calificación urbanística	Residencial
	Denominación del sector	Sector 2 Calvario
A	Superficie del sector	338.394 m ²
B	Red primaria computable (100 %)	—
C	Superficie computable	263.625 m ²
D	Coefficiente de edificabilidad bruta	0,42 m ² /m ² s
E	Superficie dotacional afecta a su destino	74.769 m ²
f = c × d	Aprovechamiento objetivo Sector 2	110.730 m ² t
g = a - e	Superficie de cálculo	263.625 m ²
h = f / g	Aprovechamiento tipo	0,327 m ² /m ² s

Otras determinaciones

Sistema de gestión	Indirecta
Usos dominantes	Residencial unifamiliar y plurifamiliar
Usos incompatibles	Taller y artesanía, comercial concentrado, oficinas, recreativo en superficies mayores de 250 m ² , recreativos calificados (salvo bares sin ambientación musical), industrial en todas sus categorías, defensa y fuerzas de seguridad

Condiciones de desarrollo

—Las conducciones eléctricas y telefónicas se realizarán mediante canalizaciones subterráneas en todo el ámbito del sector.

—El PAI deberá garantizar la evacuación de aguas pluviales y la conducción de las aguas residuales al colector general.

III. Condiciones de integración y conexión.

Las condiciones de conexión a las infraestructuras de la población son las establecidas con carácter general por las normas del Plan General, sin que sea necesario establecer condiciones previas para la programación y desarrollo de las actuaciones integradas, a causa de su relación de continuidad con los suelos e infraestructuras ya desarrollados.

Plan parcial

El objetivo del plan parcial es desarrollar el Sector 2 Calvario de suelo urbanizable residencial y crear una oferta variada de tipología residencial (bloque, aislada e hilera). Además la ordenación pormenorizada propuesta pretende prolongar la actual calle Pacadar, distribuir el suelo destinado a equipamientos para que así se complementen los suelos destinados a la red primaria y los de los dos depósitos de agua existentes y, por último, localizar las zonas verdes en áreas significativas desde un punto de vista paisajístico como las cumbres que rodean los depósitos existentes.

La propuesta configura una trama donde se superponen elementos ortogonales y formas circulares, con la finalidad de adaptarse al máximo a la complicada orografía del suelo. En la mitad este del sector las calles discurren paralelas a las laderas y conectan con la trama de la ciudad, mientras en la zona oeste los trazados se curvan para seguir las curvas de nivel y conectar con la nueva rotonda, las instalaciones deportivas y la trama urbana de La Mallá.

El acceso al sector se hará desde la variante sur a través de dos rotondas, una situada al sudeste del sector ya construida y la otra al sudoeste de la actuación y se conecta directamente con el eje longitudinal que atraviesa toda la ordenación.

En cuanto a la trama viaria ésta se ha concebido como un compromiso entre las circunstancias orográficas y la prolongación de la existente en el entorno; así el trazado de los viales se integra en la topografía buscando la menor pendiente, con calles paralelas a las curvas de nivel. Se han creado dos viales peatonales y la anchura de los viales va de los 12 a los 14 metros, siendo el vial de 24 metros la arteria principal que asegura la continuidad entre los dos extremos del barrio.

Respecto al resto del suelo del sector destinado a dotaciones públicas secundarias, hay que distinguir entre:

—Zonas verdes: En función del objeto que pretender cumplir, se han situado en las zonas altas del sector que presentan valores paisajísticos interesantes (miradores), para proteger y aislar los depósitos de agua existentes, junto al eje central como centro cívico del barrio, como fachada de la ciudad junto a la zona de reserva de la variante y, finalmente, yuxtaponiéndola a la zona verde de la red primaria.

—Equipamientos: Nos encontramos con parcelas destinadas a un centro de transformación, un depósito de agua, un pozo de captación de agua junto a bombas de impulsión y un centro educativo.

El cumplimiento de los estándares para suelo de uso residencial se resume en la siguiente tabla:

	Plan parcial		Mínimo RPCV	
Total sector	263.625 m ²	100 %		
Privado	130.261 m ²	49,41 %		
Total dotacional	133.364 m ²	50,59 %	100.178 m ²	38 %
Red viaria (RV+AV)	89.369 m ²	33,91 %	63.270 m ²	24 %
Equipamientos	16.487 m ²	6,25 %	10.545 m ²	4 %
Espacios libres	27.508 m ²	10,43 %	26.363 m ²	10 %

Se observa un exceso en la reserva de suelo dotacional, sobre todo en cuanto al viario se refiere ya que se incluyen en el sector calles que sirven de acceso a los equipamientos de la red viaria y que no pertenecen a su estructura interna; también se incluyen en el sector espacios libres que no computan como tales porque no cumplen con las condiciones de diseño (zona de reserva de la variante).

Se establece una reserva viaria de 883 plazas en parcela privada y 764 en los viales públicos, todo calculado en función del número de viviendas construibles y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 10 del Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (RP en adelante).

Reserva aparcamientos	RPCV	Plan parcial	Núm. viviendas
Parcela privada	883	883	830
Suelo dotacional público	442	764	

Cuatro

Durante la tramitación del expediente se han solicitado los siguientes informes:

—Dirección General de Vivienda y Proyectos Urbanos. Conselleria de Territorio y Vivienda.

—Instituto Valenciano de la Vivienda, S.A. (I.V.V., S.A.).

—Excelentísima Diputación Provincial. Servicio de Vías y Obras.

—Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento.

—División de Carreteras de la Dirección General de Obras Públicas. Conselleria de Infraestructuras y Transporte.

—Arzobispado de Valencia.

—Dirección General de Energía de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte.

—Comisión de Actividades Calificadas.

—Unidad de Proyectos, Coordinación y Construcción de Líneas Convencionales de ADIF.

En relación con los informes sectoriales se indica lo siguiente:

Con fecha 26 de diciembre de 2005 la División de Carreteras de la Dirección General de Obras Públicas de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte emite informe desfavorable, del siguiente tenor literal:

«La zona de protección de la ronda suroeste de Riba-roja de Túria, de 18 metros de ancho medidos desde la línea de arcén más próxima, debe ser calificada como espacio libre de reserva viaria, pudiendo admitir un ajardinamiento suave.

Dicha distancia debe medirse, no sólo respecto al arcén del tronco, sino, también, al arcén exterior de las rotondas.»

Con fecha 3 de febrero de 2006 la Demarcación de Carreteras del Estado del Ministerio de Fomento remite escrito en el que comunica que no es competente para emitir informe al respecto debido a que la actuación urbanística proyectada se sitúa fuera de la zona de influencia de la Red de Carreteras del Estado.

Con fecha 7 de febrero de 2006, la Dirección General de Energía de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte emite informe del siguiente tenor literal:

«Cabe indicar que este Servicio Territorial dispone de base de datos informatizada sobre expedientes de instalaciones de líneas de alta tensión cuya legalización ha sido solicitada con posterioridad a 1992-1993 (según tipo de instalaciones). No se dispone de base de datos de instalaciones eléctricas de baja tensión.

Así pues dicha base de datos no dispone de información completa sobre todas las instalaciones eléctricas existentes en la zona, tanto de empresas distribuidoras como de titularidad particular; asimismo la base de datos consiste en unas claves referenciales de los expedientes por los que se han tramitado los diferentes proyectos, no conteniendo representación gráfica (planos) del recorrido de las instalaciones en soporte informático.

Tanto nuestros registros informáticos como los expedientes asociados a los mismos están en este Servicio Territorial a disposición de quien, como interesado en los mismos y caso de considerarlo necesario para la toma de decisiones al respecto, requiera solicitar consulta al respecto.

En todo caso, por parte de quien promueve el proyecto relativo al expediente de su referencia, se deberán efectuar cuantas actuaciones se consideren necesarias para, previamente a su determinación, y consecuente toma de decisiones al respecto, queden concretadas cuales son las instalaciones de electricidad ya existentes en la zona y tener en cuenta respecto a las mismas, así como respecto a aquellas que en su caso se vayan a proyectar, cuantas disposiciones reglamentarias y de seguridad les sean de aplicación.»

Con fecha 3 de abril de 2006, la Dirección General de Transportes de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte emite informe indicando que el viario principal de distribución interior del plan parcial, así como el viario de circunvalación del sector, incorporen la ejecución de carriles bici que eviten la polarización en torno al vehículo privado de la movilidad del sector.

Cinco

Con fecha 28 de noviembre de 2005 se solicita al interesado diversa documentación para completar el expediente:

- Un ejemplar más del proyecto.
- Certificación de la capacidad y suficiencia de la red de abastecimiento de agua.
- Justificación de la suficiencia de la estación depuradora mediante certificación de la empresa gestora sobre depuración de vertido.

Seis

Con fecha 24 de marzo de 2006 tiene entrada en este Servicio Territorial la documentación solicitada, de la que hay que destacar:

— Informe favorable de Aquagest Levante, S.A., concesionaria del Servicio Municipal de Agua Potable de Riba-roja de Túria, del siguiente tenor literal:

«Que se estima un volumen necesario de m³ de agua para abastecer el Sector 2 Calvario de:

Unidad	Uso	Viv. Equiv.	Equiv. Habit.	Qdiario m ³ /h	Qpunta l/s	V. diario m ³	V. anual m ³
Urb. Calvari	Residencial	830	2.075	43,23	15,01	882	321.884
Urb. Calvari	Equip. riego	83	208	4,32	27,13	88	32.188
Total m ³		913				970	354.073

Por lo que la demanda total será de unos 3.185.605 m³ anuales.

Que la capacidad y aforo de las dos perforaciones es superior a la de las bombas instaladas, sin que afecte el nivel dinámico del acuífero (según lecturas tomadas a lo largo de los años).

Denominación	Estado actual	Caudal	Total diario	Total anual
Calvario Pozo	Equipado y en funcionamiento	6.700 l/m	9.648	3.521.520
Calvario Pozo	Equipado y en funcionamiento	8.400 l/m	12.096	4.415.040
Total			21.744	7.936.560

Actualmente el agua suministrada es el 60 por 100 de la capacidad de extracción de los pozos Calvario.

Por lo que, informamos por estos datos que existe disponibilidad de caudales para abastecer a las viviendas citadas, con la adecuación de nuevas infraestructuras para el suministro de agua.»

— Informe favorable de la Entidad de Saneamiento de Aguas Residuales (EPSAR).

— Un ejemplar visado del proyecto, en el que se cumple lo establecido en el informe desfavorable de la División de Carreteras de la Dirección General de Obras Públicas de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte, relativo a la zona de protección de la ronda suroeste de Riba-roja de Túria, ya que se establecen 18 metros de ancho medidos desde la línea de arcén más próxima, y se califican como espacio libre de reserva viaria.

Siete

Riba-roja de Túria cuenta con Plan General aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 13 de marzo de 1997.

Ocho

La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 4 de abril de 2006, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en el artículo 23 del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

Fundamentos de derecho

Primero

La tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en el artículo 38, por remisión del artículo 55.1 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU).

Segundo

La documentación está completa, a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 27 de la LRAU y en la Instrucción de Planeamiento 1/1996, de 23 de enero de 1996, sobre homologación de planes de urbanismo a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Tercero

La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Planificación y Ordenación Territorial, es el órgano competente para emitir dictamen resolutorio sobre la aprobación definitiva de las homologaciones y planes parciales de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria primera, punto 3, y el artículo 54.2.B de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con el artículo 10.a) del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 10 de abril de 2006, por unanimidad, acuerda: Supeditar la aprobación definitiva de la Homologación y Plan Parcial del Sector 2 Residencial Calvario de Riba-roja de Túria, hasta tanto:

— Se incluya una reserva de edificabilidad para la construcción de viviendas de protección pública, conforme a lo previsto en la disposición transitoria primera, en su punto tercero, de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.

— Se justifique el cumplimiento del informe de la Dirección General de Transportes reseñado en el antecedente cuatro.

— En la ficha de gestión del sector deberá incluirse el siguiente condicionamiento: No se otorgarán licencias de ocupación hasta que esté ejecutada y en servicio el tramo de la ronda de Riba-Roja de Túria que afecta al sector.

— Se aporten dos copias diligenciadas y visadas del texto refundido de la homologación y plan parcial y su respectiva documentación gráfica, aprobados por el pleno del Ayuntamiento de Riba-roja de Túria, que incorpore los condicionantes indicados.

Como los reparos indicados son de alcance limitado y pueden subsanarse con una corrección técnica específica consensuada con el Ayuntamiento la aprobación definitiva puede supeditarse en su eficacia a la mera formalización documental de dicha corrección. El artículo 9.b) del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Gobierno

Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana atribuye al director general de Planificación y Ordenación Territorial la facultad de verificar el cumplimiento del acuerdo adoptado y, verificado esto, ordenar la publicación de la aprobación definitiva, de conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Contra el presente acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso de alzada ante la Secretaría Autonómica de Territorio y Medio Ambiente, según dispone el artículo 74.3.c) de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de Gobierno Valenciano, y artículo 55 del título IX del Decreto 81/2003, de 27 de junio, del Consell de la Generalitat, que establece la estructura orgánica de las consellerías de la Administración de la Generalitat, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a la fecha de recibo de la presente notificación.

En su caso las administraciones públicas pueden formular requerimiento de anulación o revocación según dispone el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ante la Secretaría Autonómica de Territorio y Medio Ambiente por analogía con el artículo 74.3.c) de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de Gobierno Valenciano, y artículo 55 del título IX del Decreto 81/2003, de 27 de junio, del Consell de la Generalitat, que establece la estructura orgánica de las consellerías de la Administración de la Generalitat, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente a la fecha de recibo de la presente notificación. El citado artículo 44 de la Ley 29/1998 establece literalmente.

Artículo 44.1. En los litigios entre administraciones públicas no cabrá interponer recurso en vía administrativa. No obstante, cuando una administración interponga recurso contencioso administrativo contra otra podrá requerirla previamente para que derogue la disposición, anule o revoque el acto, haga cesar o modifique la actuación material o inicie la actividad a que esté obligada.

En el supuesto de no formular el requerimiento indicado, las administraciones públicas podrán interponer, en el plazo de dos meses, a contar desde la notificación, recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, conforme a lo previsto en el artículo 46.1 de la citada Ley 29/98.

Todo ello sin perjuicio de que se puedan ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime oportuno.

Lo que se certifica con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente y a reserva de los términos precisos que se deriven de la misma, conforme lo autoriza el artículo 27.5 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJAP-PAC).»

Con fecha 30 de noviembre de 2006, por los Servicios Técnicos del Servicio Territorial de Planificación y Ordenación Territorial, es examinada la documentación presentada por el Ayuntamiento y se informa favorablemente la misma, considerándose cumplimentado el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 10 de abril de 2006.

Vistos la legislación urbanística aplicable, así como la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y demás preceptos de concordante aplicación,

La directora general de Ordenación del Territorio considera aprobada definitivamente la Homologación y Plan Parcial Sector 2 Calvario del Plan General de Riba-roja de Túria.

Contra la presente resolución, que no pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso de alzada ante la Secretaría Autonómica de Territorio y Medio Ambiente, según dispone el artículo 74.3.c) de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de Gobierno Valenciano, y artículo 55 del título IX del Decreto 81/2003, de 27 de junio, del Consell de la Generalitat, que establece la estructura orgánica de las consellerías de la Administración de la Generalitat, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a la fecha de su publicación.

En su caso las administraciones públicas pueden formular requerimiento de anulación o revocación según dispone el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ante la Secretaría Autonómica de Territorio y Medio Ambiente por analogía con el artículo 74.3.c) de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de Gobierno Valenciano, y artículo 55 del título IX del Decreto 81/2003, de 27 de junio, del Consell de la Generalitat,

que establece la estructura orgánica de las consellerías de la Administración de la Generalitat, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente a la fecha de su publicación. El citado artículo 44 de la Ley 29/1998 establece literalmente:

Artículo 44.1. En los litigios entre administraciones públicas no cabrá interponer recurso en vía administrativa. No obstante, cuando una administración interponga recurso contencioso administrativo contra otra podrá requerirla previamente para que derogue la disposición, anule o revoque el acto, haga cesar o modifique la actuación material, o inicie la actividad a que esté obligada.

En el supuesto de no formular el requerimiento indicado las administraciones públicas podrán interponer, en el plazo de dos meses, a contar desde la publicación, recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, conforme a lo previsto en el artículo 46.1 de la citada Ley 29/98.

Todo ello sin perjuicio de que se puedan ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime oportuno.

Valencia, a 5 de diciembre de 2006.—La directora general de Ordenación del Territorio, P.S. (artículo 7 Decreto 137/2006), la secretaria autonómica de Territorio y Medio Ambiente, Cristina Serrano Mateo. Homologación y Plan Parcial del Sector número 2 Calvario

Normas urbanísticas

Índice de artículos

Título primero.—Normas generales.

- Artículo 1.1. Naturaleza.
- Artículo 1.2. Concepto.
- Artículo 1.3. Contenido.
- Artículo 1.4. Normas complementarias.
- Artículo 1.5. Vigencia.
- Artículo 1.6. Obligatoriedad.
- Artículo 1.7. Modificación.
- Artículo 1.8. Publicidad.
- Artículo 1.9. Precisión de límites.
- Artículo 1.10. Edificios y usos anteriores al plan.

Título segundo.—Normas de ordenación estructural (homologación).

- Artículo 2.1. Directrices de la estrategia de evolución urbana.
- Artículo 2.2. Clasificación del suelo.
- Artículo 2.3. División en zonas de ordenación.
- Artículo 2.4. Delimitación sectorial.
- Artículo 2.5. Tratamiento de los bienes públicos no municipales.
- Artículo 2.6. Área de reparto y aprovechamiento tipo.
- Artículo 2.7. Condiciones de los instrumentos de desarrollo.
- Artículo 2.8. Ordenación de los centros cívicos.
- Artículo 2.9. Condiciones de las actuaciones integradas.
- Artículo 2.10. Condiciones de los elementos de la red de servicios.
- Artículo 2.11. Ordenación de los municipios adyacentes.

Título tercero.—Normas de ordenación pormenorizada (plan parcial).

Capítulo primero.—Régimen urbanístico del suelo.

- Artículo 3.1. Clasificación y calificación del suelo.
- Capítulo segundo.—Normas generales de ejecución.
- Artículo 3.2. Régimen de actuación.
- Artículo 3.3. Unidad de ejecución y programa de actuación integrada.
- Artículo 3.4. Principios generales.
- Artículo 3.5. Facultades y deberes de los propietarios.
- Artículo 3.6. Aprovechamiento tipo y cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento.
- Artículo 3.7. Coeficientes de ponderación.
- Capítulo tercero.—Normas de ejecución del suelo de dominio público.
- Artículo 3.8. Proyecto de urbanización.
- Artículo 3.9. Equipamientos.
- Artículo 3.10. Espacios libres.
- Artículo 3.11. Sistema viario e infraestructuras.

Capítulo cuarto.—Normas del suelo de dominio privado.

Sección primera.—Normas de desarrollo.

- Artículo 3.12. Estudios de detalle.
- Artículo 3.13. Parcelaciones.
- Artículo 3.14. Solicitud de licencias.
- Artículo 3.15. Proyecto de obras.

Sección segunda.—Condiciones generales de la edificación.

- Artículo 3.16. Parámetros relativos a la manzana y el vial.
- Artículo 3.17. Parámetros relativos a la parcela.
- Artículo 3.18. Parámetros relativos a la posición de la edificación en la parcela.
- Artículo 3.19. Parámetros relativos a la intensidad de la edificación.
- Artículo 3.20. Parámetros relativos al volumen y forma de los edificios.
- Artículo 3.21. Forma de medición de las superficies edificadas.
- Artículo 3.22. Condiciones de habitabilidad de los edificios.
- Artículo 3.23. Previsión de aparcamientos en los edificios.
- Artículo 3.24. Condiciones de los aparcamientos.

Sección tercera.—Normas de uso.

- Artículo 3.25. Condiciones de uso.

Capítulo quinto.—Condiciones de las zonas de ordenanza.

Sección primera.—Zona 1. Residencia unifamiliar aislada (A).

- Artículo 3.26. Parcela edificable.
- Artículo 3.27. Tipología de la edificación.
- Artículo 3.28. Condiciones de edificabilidad y forma de los edificios.
- Artículo 3.29. Altura total y número de plantas.
- Artículo 3.30. Retiros.
- Artículo 3.31. Condiciones de uso.

Sección segunda.—Zona 2. Residencia unifamiliar en hilera (H).

- Artículo 3.32. Parcela edificable.
- Artículo 3.33. Tipología de la edificación.
- Artículo 3.34. Condiciones de edificabilidad y forma de los edificios.
- Artículo 3.35. Altura total y número de plantas.
- Artículo 3.36. Retiros.
- Artículo 3.37. Condiciones de uso.

Sección tercera.—Zona 3. Residencia con volumetría definida (bloques).

- Artículo 3.38. Parcela edificable.
- Artículo 3.39. Tipología de la edificación.
- Artículo 3.40. Condiciones de edificabilidad y forma de los edificios.
- Artículo 3.41. Altura total y número de plantas.
- Artículo 3.42. Cuerpos volados.
- Artículo 3.43. Condiciones de uso.

Anexo.—Ficha de gestión.

Primero.—Normas generales.

- Artículo 1.1. Naturaleza.

El Plan Parcial Residencial del Sector número 2 Calvario, del que forman parte las presentes normas, tiene por objeto la ordenación urbanística del sector de suelo urbanizable definido en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Riba-roja de Túria.

El plan parcial se ha formulado de acuerdo a las prescripciones del ordenamiento urbanístico de rango superior y, en especial:

—Ley 6/1988, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y preceptos vigentes del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y modificaciones posteriores.

—Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (Ley 6/1994, de la Generalitat Valenciana «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» número 2.394, de 24 de noviembre de 1994).

—Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. (Decreto 201/1998, de 15 diciembre, del Gobierno Valenciano, «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» de 29 de enero de 1999).

—Orden de 29 de marzo de 1996, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba la instrucción de planeamiento 1/1996, de 23 de enero, sobre la homologación de los planes de urbanismo de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística. («Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» número 2.732, de 27 de abril de 1996).

—Plan General de Ordenación Urbana de Riba-roja de Túria, aprobado definitivamente el 23 de octubre de 1996.

- Artículo 1.2. Concepto.

El plan parcial contiene la ordenación pormenorizada del ámbito del sector, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Riba-roja de Túria. Detalla las alineaciones, rasantes y las reservas dotacionales, fija las condiciones de parcelación y define los destinos urbanísticos y las edificabilidades previstas para los terrenos.

- Artículo 1.3. Contenido.

La ordenación del sector está contenida en los siguientes documentos:

- Documento 1: Memoria.
- Documento 2: Planos de información.
- Documento 3: Planos de ordenación.
- Documento 4: Normas urbanísticas y ordenanzas.

Los anteriores documentos tienen carácter normativo, excepto los planos de información y los contenidos informativos de la memoria.

- Artículo 1.4. Normas complementarias.

En lo que no se oponga a lo especificado en estas normas y a la legislación vigente resultan de aplicación al sector todos los contenidos de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Riba-roja de Túria.

Las referencias a preceptos legales y reglamentarios vigentes se entenderán hechas sin perjuicio de la aplicación de los preceptos de derecho necesario que se dicten con posterioridad.

- Artículo 1.5. Vigencia.

El presente plan parcial tiene vigencia indefinida en las condiciones establecidas por la legislación urbanística y en tanto no se apruebe otro documento urbanístico de igual o superior rango que lo sustituya o modifique.

- Artículo 1.6. Obligatoriedad.

Los particulares, al igual que la Administración, quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones del plan, de manera que cualquier iniciativa sobre el área de actuación ha de ajustarse a las mismas.

- Artículo 1.7. Modificación.

La modificación de cualquiera de los elementos del plan se regirá por lo dispuesto en los artículos 54 y 55 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística. En particular no se considera modificación del plan parcial:

- a. La precisión de límites efectuada con arreglo a lo establecido en estas normas, así como la localización y adaptación de las parcelas en que se sitúen los centros de transformación a las condiciones particularizadas de instalación resultantes del proyecto de urbanización.
- b. La complementación o adaptación de determinaciones realizada mediante estudio de detalle formulado en desarrollo del plan, con las condiciones que posteriormente se enumeran.
- c. La modificación de la delimitación de la unidad de ejecución prevista, o de la forma de gestión propuesta.

- Artículo 1.8. Publicidad.

La entrada en vigor del plan exige la previa publicación de la resolución aprobatoria, en las condiciones señaladas por el artículo 59 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Todos los documentos integrantes de este plan serán públicos y podrán ser consultados por cualquier persona en todo momento, en la forma y lugar que determine el Ayuntamiento.

- Artículo 1.9. Precisión de límites.

1. Las delimitaciones de estudios de detalle, unidades de ejecución, zonas o dotaciones podrán precisarse en sus respectivos casos de utilización cuando se trate de ajustes debidos a las alineaciones o líneas de edificación actuales, las características topográficas del terreno, la mayor precisión de la cartografía de que se disponga, la presencia de arbolado o vegetación u otros elementos naturales o artificiales de interés que justifiquen el ajuste.

2. La referida precisión de límites deberá cumplir las siguientes condiciones.

- a. Se mantendrá sensiblemente la forma de las determinaciones gráficas.
- b. No se producirán aumentos o disminuciones de la superficie delimitada superiores al tres por ciento (3 %).
- c. No disminuirán los niveles de servicio de las vías de circulación.
- d. No disminuirá la superficie destinada a sistemas dotacionales.

- Artículo 1.10. Edificios y usos anteriores al plan.

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del plan que resultaren disconformes con éste, se consideran fuera de ordenación en los términos establecidos por la legislación urbanística.

Título segundo.—Normas de ordenación estructural (homologación).

- Artículo 2.1. Directrices de la estrategia de evolución urbana.

Se establecen las siguientes directrices de la estrategia de evolución urbana:

1. Imagen global unitaria: Completar el desarrollo coherente de la zona residencial sur de ampliación del suelo urbano como un proyecto unitario y de características claramente reconocibles.
2. Respeto a la forma del sustrato físico y de las infraestructuras existentes: Adaptar el trazado del viario a la complicada orografía del

terreno, potenciando al máximo la continuidad de la trama urbana de los barrios colindantes. Respeto por los elementos de infraestructura, depósitos y conducciones generales existentes. Utilización de las zonas de mayor altura como espacios libres públicos, con una finalidad de mejora paisajística y ambiental. Recurso a trazados orgánicos y geometrías curvilíneas por sus valores paisajísticos y de adaptación topográfica.

3. Diversidad tipológica: Integrar una diversidad de tipos residenciales, con edificaciones plurifamiliares en las zonas inmediatas al suelo urbano, parcelas unifamiliares en hilera y viviendas unifamiliares aisladas.

4. Calidad del espacio público: Crear espacios públicos de calidad, en cuanto a sus dimensiones, características y significado público. Jerarquización de los espacios y creación de elementos singulares de centralidad: bulevares y plazas públicas.

Artículo 2.2. Clasificación del suelo.

El suelo comprendido en el sector se clasifica como urbanizable de uso residencial, sometido por tanto al régimen de actuaciones integradas.

Artículo 2.3. División en zonas de ordenación.

El uso dominante del sector es el residencial, en sus distintas modalidades. El plan parcial establecerá la ordenación pormenorizada de las distintas zonas de ordenación urbanística, de acuerdo con la tipología siguiente:

—Bloques lineales.

—Viviendas unifamiliares en hilera.

—Viviendas unifamiliares aisladas.

Artículo 2.4. Delimitación sectorial.

Se establece un único sector, al que se adscriben los terrenos adyacentes destinados por el Plan General a elementos de la red primaria dotacional asignados al sector.

Artículo 2.5. Tratamiento de los bienes públicos no municipales.

Se respeta el trazado las zonas de afección previstas por la Excelentísima Diputación Provincial para la variante que constituye el límite sur de la ordenación.

Artículo 2.6. Área de reparto y aprovechamiento tipo.

Todo el suelo del sector y los elementos de la red primaria constituyen una única área de reparto, con una superficie total de 338.394 m². Considerando la edificabilidad de 110.730 m² asignada al sector por el Plan General, se obtiene la cifra de 0,327 m²/m²s como aprovechamiento tipo del Área de Reparto.

Artículo 2.7. Condiciones de los instrumentos de desarrollo.

1. Plan parcial.

La ordenación pormenorizada del sector se contendrá en el plan parcial, que incluirá todo el suelo en unidades de ejecución.

2. Tipología y usos.

Se establece una variedad en los tipos residenciales, permitiéndose los siguientes:

—Bloques lineales en parcela con espacios libres privados, regulados mediante alineaciones y condiciones geométricas y volumétricas definidas en los planos de ordenación y condiciones de ocupación y de edificabilidad establecidos en las ordenanzas.

—Viviendas unifamiliares en hilera, reguladas mediante coeficiente de edificabilidad, separación a vial y linderos y altura máxima.

—Viviendas unifamiliares aisladas, reguladas mediante coeficiente de edificabilidad, separación a vial y linderos y altura máxima.

No se permitirán los usos incompatibles con las condiciones de habitabilidad y de calidad urbana aconsejables para una zona residencial.

3. Densidad y edificabilidad máxima.

El número máximo es de 830 viviendas, correspondiente a una densidad máxima de 31,5 viviendas por hectárea. La edificabilidad máxima del sector será de 110.730 m², correspondiente aproximadamente a un coeficiente de edificabilidad de 0,42 m² construidos por m² de suelo aplicado sobre la total superficie computable del sector (263.625 m²).

4. Reservas dotacionales.

Constituyen elementos de la red primaria de dotaciones asignadas al sector los elementos siguientes:

Elementos de la red primaria adscritos al sector

PJL espacios libres (H-L)	34.585 m ²
PRV red viaria.....	28.993 m ²
PID infraestructuras (K)	1.111 m ²
PTD asistencial (M).....	10.080 m ²
Total	74.769 m ²

El resto de elementos dotacionales incluidos en el sector podrán ser computados como suelo dotacional de la red secundaria del sector.

Artículo 2.8. Ordenación de los centros cívicos.

No existe en el interior del sector ninguna zona que puede considerarse como centro de confluencia de flujos importantes de personas ni reunir edificios o actividades significativas en el municipio.

Artículo 2.9. Condiciones de las actuaciones integradas.

Las condiciones de conexión a las infraestructuras de la población son las establecidas con carácter general por las normas del Plan General, sin que sea necesario establecer condiciones previas para la programación y desarrollo de las actuaciones integradas, a causa de su relación de continuidad con los suelos e infraestructuras ya desarrollados. Se señalan como condiciones específicas las siguientes:

—Las conducciones eléctricas y telefónicas se realizarán mediante canalizaciones subterráneas en todo el ámbito del sector.

—El programa de actuación integrada deberá garantizar la evacuación de las aguas pluviales y la conducción de las aguas residuales al colector general.

Artículo 2.10. Condiciones de los elementos de la red de servicios.

Las conducciones eléctricas y telefónicas se realizarán mediante canalizaciones subterráneas en todo el ámbito del sector.

El programa de actuación integrada deberá garantizar la conducción de las aguas residuales al colector general y asegurar la correcta evacuación de las aguas pluviales.

Artículo 2.11. Ordenación de los municipios adyacentes.

La ordenación del sector no tiene ninguna incidencia sobre el planeamiento de los municipios colindantes.

Título tercero.—Normas de ordenación pormenorizada (plan parcial).

Capítulo primero.—Régimen urbanístico del suelo.

Artículo 3.1. Clasificación y calificación del suelo.

El ámbito del sector está clasificado como suelo urbanizable. La denominación contenida en el Plan General de Riba-roja de Túria es de Sector número 2 Residencial del suelo urbanizable programado.

Este plan parcial califica los terrenos en dos categorías iniciales: Zonas de dominio público y zonas de dominio privado.

Suelo de dominio público

El total de superficie de uso y dominio público del sector se encuentra afectada a diferentes usos según su localización, tal como se representa en el plano de calificación del suelo, distinguiéndose los siguientes:

—Espacios libres y zonas verdes públicas.

—Dotaciones de equipamiento público.

—Red viaria.

Suelo de dominio privado

Es el suelo que se destina a usos privados compatibles con el planeamiento, y se divide en las siguientes zonas de ordenación:

Zona 1. Residencia unifamiliar aislada.

Zona 2. Residencia unifamiliar en hilera.

Zona 3. Residencia con volumetría definida (bloques).

Capítulo segundo.—Normas generales de ejecución.

Artículo 3.2. Régimen de actuación.

La ejecución de este plan se realiza por medio del régimen de actuaciones integradas, por ejecución indirecta por un agente urbanizador.

Artículo 3.3. Unidad de ejecución y programa de actuación integrada.

El ámbito del sector comprende una unidad de ejecución con el contenido que se recoge en la memoria y en los planos de ordenación.

Para la ejecución del plan será preciso aprobar el correspondiente programa para el desarrollo de la actuación integrada.

Artículo 3.4. Principios generales.

La ejecución del planeamiento garantizará el cumplimiento de la función social del derecho de propiedad y de los demás derechos sobre bienes inmuebles, según su régimen urbanístico.

Artículo 3.5. Facultades y deberes de los propietarios.

1. Las facultades del derecho de propiedad relativas al uso y edificación de los terrenos serán las establecidas por la legislación vigente. Su ejercicio está condicionado al cumplimiento efectivo de las siguientes obligaciones atribuidas a los propietarios:

- a. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, parques y jardines y demás dotaciones públicas.
- b. Ceder gratuitamente el suelo en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, por exceder del susceptible de apropiación privada.
- c. Costear y, en su caso, ejecutar en los plazos previstos las siguientes obras de urbanización:

— Construcción de la red viaria completa y de las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado y telefonía.
— Construcción de las necesarias conexiones entre las redes señaladas en el punto anterior y las generales de la población.

— Ejecución de los espacios libres públicos, incluida la plantación de arbolado y jardinería en ellos y en los viales.

d. Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.

e. Edificar los solares en los plazos fijados en el planeamiento y en la preceptiva licencia.

Artículo 3.6. Aprovechamiento tipo y cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento.

Todo el suelo del sector y los elementos de la red primaria asociados constituyen una única área de reparto, con una superficie total de 338.394 m². Considerando la edificabilidad de 110.730 m² asignada al sector por el Plan General, se obtiene la cifra de 0,327 m²c/m² como aprovechamiento tipo del sector.

Corresponde al Ayuntamiento, por exceder del susceptible de apropiación por los propietarios, el 10 por 100 del aprovechamiento lucrativo del sector.

Artículo 3.7. Coeficientes de ponderación.

Con la finalidad de regular el proceso de distribución reparcelatoria se establecen como coeficientes de ponderación por uso y tipología los siguientes:

- Residencia unifamiliar en bloque lineal, incluyendo la sujeta a algún régimen de protección pública: 1.
- Residencia unifamiliar en hilera: 1,4.
- Residencia unifamiliar aislada: 1,7.

Estos valores podrán ser actualizados y pormenorizados por el proyecto de reparcelación forzosa, atendiendo a una mejor adecuación a las condiciones concretas de valoración de los usos y tipología permitidos.

Capítulo tercero.—Normas de ejecución del suelo de dominio público.

Artículo 3.8. Proyecto de urbanización.

1. El diseño de los viales y espacios libres de dominio público y de los elementos de las redes de infraestructura será desarrollado constructivamente por un proyecto de urbanización único para la unidad de ejecución. Deberá cumplir las prescripciones de los artículos 28 y 34 de la LRAU, respetando las determinaciones contenidas en este plan. El proyecto contendrá la definición de las necesarias conexiones entre las redes señaladas en el punto anterior y las generales de la población.

2. El proyecto podrá efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y del subsuelo en la ejecución material de las obras de urbanización. Cuando esta adaptación suponga la alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación de plan parcial (artículo 55 de la LRAU), excepto en los casos previstos en el artículo 1.7 anterior o los que pudieran adaptarse mediante estudio de detalle.

Artículo 3.9. Equipamientos.

Los equipamientos de uso y dominio público son los siguientes:

Equipamientos	Uso
SED	8.511 Educativo-cultural
SID1	3.656 Servicio urbano-infraestructuras
SID2	4.160 Servicio urbano-infraestructuras
SID-CT	140 Servicio urbano-infraestructuras
Total	16.487

— La parcela de uso educativo-cultural (SED) está situada en el límite norte del sector. Se permite una altura máxima de tres plantas y una edificabilidad máxima de 1,5 m²/m².

— Las parcelas de uso servicio urbano-infraestructuras (SID) están situadas sobre los pozos e instalaciones de impulsión existentes (SID1), en el entorno de los depósitos de agua de la población (SID2) y en espacios libres, para albergar los centros de transformación. Se permite una altura máxima de una planta y una edificabilidad máxima de 1 m²/m².

Sobre el suelo destinado a equipamientos, tanto de la red primaria como secundaria, se permiten toda clase de usos y obras dotacionales públicos. En tanto no se proceda a la edificación de los equipamientos previstos en el plan, o en los terrenos que queden libres de edificación, el suelo podrá tratarse como zona verde.

Artículo 3.10. Espacios libres.

Los espacios libres públicos propios del sector serán diseñados en el proyecto de urbanización, dotándolos del correspondiente arbolado, jardinería, tratamiento de suelos, alumbrado y mobiliario adecuado, con las condiciones de diseño establecidas para las obras municipales. En ellas se permite la ubicación de:

- Instalaciones deportivas y áreas de juego de todo tipo.
- Construcciones complementarias, como almacenes, bares, etc., de una sola planta, que no superarán una edificabilidad de 0,05 m²c/m².
- Bandas de aparcamiento de vehículos, con una ocupación máxima del 5 por 100 de su superficie.

Artículo 3.11. Sistema viario e infraestructuras.

1. Las obras de urbanización de los viales se realizarán de acuerdo con las especificaciones de diseño contenidas en este plan y las establecidas para las obras municipales. El esquema de aceras, calzadas y aparcamientos podrá ser alterado en el proyecto de urbanización sin modificar las alineaciones y manteniendo una anchura de aceras no inferior a 2 m.

Todas las calles se dotarán de alcorques para arbolado incluidos en las bandas de aparcamiento, excepto en aceras de anchura superior a 3 m, en las que podrán situarse en el interior de la acera.

El viario principal de distribución interior del sector, así como el viario de circunvalación incorporarán la ejecución de carriles bici que eviten la polarización en torno al vehículo privado de la movilidad del sector.

No se otorgarán licencias de ocupación hasta que esté ejecutado y en servicio el tramo de la ronda de Riba-roja de Túria que afecta al sector.

2. Los centros de transformación se situarán en las parcelas destinadas a dotación de infraestructuras. En caso de exigirse algún nuevo centro podrá situarse sobre los espacios libres públicos o privados. Sus características constructivas serán las derivadas de sus exigencias funcionales y del respeto a los valores ambientales y paisajísticos de las zonas verdes y equipamientos colindantes. En el caso de no ser necesarios para la ejecución de las infraestructuras o cesar definitivamente los usos de infraestructura, los terrenos podrán utilizarse para otros usos dotacionales.

3. Los esquemas contenidos en los planos de infraestructura para las redes de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica y alumbrado tienen un carácter orientativo, debiendo el proyecto de urbanización adaptar sus condiciones de cálculo y diseño a las necesidades de la red.

Capítulo cuarto.—Normas del suelo de dominio privado.

Sección primera.—Normas de desarrollo.

Artículo 3.12. Estudios de detalle.

1. Los estudios de detalle tienen por objeto desarrollar el plan, de acuerdo con el contenido del artículo 26 de la LRAU y artículo 100 del RPCV, reajustando o estableciendo alineaciones y redistribuyendo la edificabilidad asignada por el planeamiento, sin aumentarla en ningún caso.

2. Podrán redactarse estudios de detalle con las finalidades que, sin carácter limitativo, se señalan a continuación.

- a. Definir alineaciones o rasantes, cuando no pueda efectuarse el ajuste mediante la precisión de límites prevista en estas normas. En las manzanas de edificación aislada podrán establecerse viales privados en «cul de sac», de acceso a las parcelas a las que no pueda accederse desde el viario definido por el plan.

b. Ordenar los volúmenes edificables de los sistemas de equipamientos e infraestructuras y servicios, de acuerdo con lo previsto en estas normas.

c. Reordenar los volúmenes edificables de manzanas completas, sin incrementar la edificabilidad ni el número máximo de plantas establecido para cada manzana.

d. Ajustar el emplazamiento de los sistemas de equipamientos e infraestructuras y servicios, sin modificación de la superficie de las dotaciones afectadas, cuando así se requiera por exigencias de su funcionamiento o resulte conveniente por razones de parcelación.

e. Cambiar la calificación de zonas de ordenanza de residencial en hilera a residencial aislada siempre que afecten como mínimo todo el frente de una manzana recayente a una vía. El ámbito del estudio de detalle comprenderá toda la manzana afectada por el cambio.

3. Los estudios de detalle estarán sujetos a las siguientes limitaciones.

a. La definición de alineaciones no podrá comportar reducción de la superficie de las dotaciones previstas por el planeamiento ni suponer alteraciones en la continuidad del recorrido establecido para el viario que discorra por su ámbito.

b. No podrán aumentar la edificabilidad prevista por el plan, sin perjuicio de su posible redistribución.

Artículo 3.13. Parcelaciones.

1. Las parcelaciones están sujetas a previa licencia municipal o a la aprobación del proyecto de reparcelación forzosa que las contenga.

2. Son indivisibles:

a. Las parcelas determinadas como mínimas para cada zona.

b. Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas para cada zona, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.

c. Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima para cada zona, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el párrafo anterior.

3. El proyecto de reparcelación forzosa, por razones justificadas en la racionalidad de la distribución de las parcelas adjudicadas y en las condiciones idóneas de edificación, podrá fijar condiciones más restrictivas de parcela mínima que las establecidas por este plan.

4. Sobre las parcelas resultantes del proyecto de reparcelación forzosa no podrán hacerse futuras parcelaciones que no cumplan las condiciones establecidas como mínimas por el presente plan parcial.

Artículo 3.14. Solicitud de licencias.

Podrán concederse licencias de construcción cuando las obras de urbanización estén finalizadas o cuando, aun en caso contrario, se garantice su urbanización simultánea en los términos del apartado 2 del artículo 73 de la LRAU.

El programa de actuación integrada fijará los plazos para edificar, según lo dispuesto en el artículo 85 de la LRAU.

Artículo 3.15. Proyecto de obras.

Para la ejecución de las edificaciones correspondientes a las parcelas edificables del plan será preciso solicitar una licencia municipal, para cuya concesión se exigirá la presentación de proyecto firmado por técnico competente, que deberá adecuarse a todas las determinaciones contenidas en este capítulo. Para ello será preceptiva la inclusión de un apartado en la memoria que contenga una justificación expresa de su cumplimiento.

Sección segunda.—Condiciones generales de la edificación.

Artículo 3.16. Parámetros relativos a la manzana y el vial.

Se estará a lo dispuesto en el capítulo segundo del Reglamento de Zonas de la Comunidad Valenciana.

Las alineaciones están reflejadas en los planos de ordenación del plan parcial. Corresponde al Ayuntamiento la fijación de las alineaciones y rasantes sobre el terreno, pudiendo realizarse los ajustes mínimos necesarios que exija el replanteo.

Artículo 3.17. Parámetros relativos a la parcela.

Se estará a lo dispuesto en el capítulo segundo del Reglamento de Zonas con las siguientes precisiones.

1. Parcela.

Se denomina parcela a cada una de las porciones de suelo de titularidad pública o privada en las que, en su caso, se subdivide el suelo objeto de ordenación por el presente plan.

2. Parcela edificable.

Se entiende por parcela edificable la porción de parcela que cumple las condiciones dimensionales, formales y de ubicación que exija el plan para que pueda autorizarse en ella la edificación, sea con aprovechamiento lucrativo o con destino dotacional.

Dichas condiciones se refieren a parámetros tales como la parcela mínima, el frente mínimo de parcela, el círculo inscrito mínimo, edificabilidad, los ángulos medianeros u otros similares.

Podrán edificarse aquellas parcelas que, aun no cumpliendo las condiciones de parcela mínima establecidas en la correspondiente zona de ordenanza, se hallen enclavadas entre dos edificaciones no consideradas en «Fuera de ordenación manifiesta» según la definición de tal concepto en estas normas.

3. Solar.

Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que cumplan las condiciones exigidas a las mismas por las presentes normas.

Artículo 3.18. Parámetros relativos a la posición de la edificación en la parcela.

Se estará a lo dispuesto en el capítulo segundo del Reglamento de Zonas con las siguientes precisiones:

4. Retranqueo de la edificación.

Se entiende por retranqueo de la edificación el retiro de todo elemento edificado —incluidos vuelos— respecto de la alineación de vial, medido sobre una recta perpendicular a dicha alineación.

Se expresa en metros (m), sin perjuicio del establecimiento de condiciones formales.

5. Profundidad edificable.

Se define la profundidad edificable como la distancia desde la alineación de vial, medida sobre una recta perpendicular a dicha alineación, que establece un límite a la edificación por la parte posterior, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes. Puede exigirse a todas las plantas del edificio o sólo a parte de éstas.

Se expresa en metros (m) o según la definición geométrica de la edificación definida para los bloques en los planos de ordenación.

Artículo 3.19. Parámetros relativos a la intensidad de la edificación. Se estará a lo dispuesto en el capítulo segundo del Reglamento de Zonas con las siguientes excepciones:

1. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de parcela se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación cerrada, incluidos los cuerpos volados y vuelos cerrados o abiertos.

Los terrenos que quedan libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima total de parcela no podrán ser objeto, en superficie de otro aprovechamiento, que el correspondiente a espacios libres al servicio de las edificaciones levantadas en la parcela o parcelas.

Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de estos espacios libres con sujeción a los requisitos formales establecidos en estas normas para los patios mancomunados.

2. Coeficiente de edificabilidad bruta.

Se entiende por coeficiente de edificabilidad bruta de un ámbito determinado la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas del ámbito de referencia. Cuando se refiere al sector se incluye en su superficie tanto la superficie de las parcelas como la de los suelos dotacionales incluidos en el sector, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m^2/m^2s).

Artículo 3.20. Parámetros relativos al volumen y forma de los edificios.

Se estará a lo dispuesto en el capítulo segundo del Reglamento de Zonas con las siguientes precisiones.

1. Altura reguladora.

Se denomina altura reguladora o altura máxima de cornisa a la dimensión vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta. Se expresa en metros (m).

La altura de cornisa y la altura reguladora de un edificio o tramo de edificio se medirán en el punto medio de su longitud de fachada. Cuando la pendiente de la calle o la longitud de la fachada determinen diferencias de cota de rasante entre los extremos del edificio superiores a 2 metros la fachada se descompondrá en tramos que no superen esa condición, a efectos de la medición de este parámetro.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera la altura reguladora se medirá, en vertical, desde la rasante de la acera hasta una línea perpendicular a la alineación y paralela a la rasante natural del terreno que pase por la intersección entre el plano de fachada y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Cuando en edificación aislada la diferencia entre la rasante natural del terreno y la cota de rasante de la alineación de parcela sea superior a 2 metros la altura máxima de edificación deberá respetarse en cualquier punto de las fachadas y se medirá en vertical a partir de la cota del terreno natural, o según las condiciones establecidas explícitamente para la zona.

En el caso de parcelas con fachadas a dos calles formando esquina la medición de la altura se referirá a la alineación de manzana que tenga mayor longitud.

Cuando en una parcela cambien las condiciones de volumen o la zona de ordenanzas en dos fachadas diferentes se aplicará a cada una de ellas su normativa independientemente.

Como criterio general las parcelas en pendiente nunca tendrán una edificabilidad superior a la que le correspondería sobre terreno llano.

2. Límites de la altura reguladora o altura de cornisa.

En función del número máximo de plantas permitido y salvo especificación en contrario la altura reguladora o altura máxima de cornisa se calculará del siguiente modo:

En edificios plurifamiliares, según la siguiente fórmula:

$$H = 4,5 + (3,2 \times n)$$

Siendo n el número total de plantas autorizadas en la parcela menos uno.

Núm. de plantas	I	II	III	IV
Altura de cornisa	4,5	7,7	10,9	14,1

En edificios de vivienda unifamiliar, según la siguiente fórmula:

$$H = 3,5 + (3,2 \times n)$$

Siendo n el número total de plantas autorizadas en la parcela menos uno.

Número de plantas	I	II
Altura de cornisa	3,5	6,7

3. Edificaciones por encima de la altura máxima de cornisa.

Por encima de la altura de cornisa sólo se permitirán:

1. La cubierta terminal del edificio, que en caso de ser inclinada no superará el 45 por 100 de pendiente. La altura máxima de la cumbre no podrá superar una altura de 3,60 metros sobre la altura de cornisa del edificio.

En el caso de recurrir a cubiertas inclinadas éstas serán continuas, de pendiente uniforme y semejante en todas las vertientes. El espacio situado bajo la vertiente de la cubierta inclinada podrá ser utilizado para escaleras, ascensores u otras instalaciones. También podrá utilizarse como complemento de las viviendas de las que forme parte.

2. Las cajas de escaleras y ascensores, depósitos y otras instalaciones, que en ningún caso podrán rebasar un plano de 45° trazado desde los bordes de forjado de fachadas exteriores e interiores ni sobrepasar una altura de 4 metros sobre la altura reguladora del edificio.

3. Las cámaras de aire y elementos de cobertura en los casos de azotea o cubierta plana, con altura máxima de 70 centímetros sobre la altura reguladora.

4. Los antepechos o remates ornamentales de protección de cubiertas, siempre que no rebasen una altura de 1,70 metros sobre la altura reguladora. Sobre esta altura sólo se permitirán ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

5. Los elementos de separación entre azoteas, situados directamente sobre la altura reguladora. La altura máxima de estos elementos sobre la altura reguladora no podrá exceder de 2 metros si son opacos y de 2,80 metros si son transparentes, rejas o similares.

6. Las antenas y elementos técnicos similares de las instalaciones.

4. Altura total.

Se define la altura total como la dimensión vertical medida desde la rasante de la acera hasta el punto más alto del edificio, excluidos los elementos técnicos de las instalaciones o derivados de exigencias relacionadas con la prevención de incendios.

En las calles con pendiente y en los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera la medición de este parámetro se realizará de forma similar a la indicada para la altura de cornisa.

Se expresa en metros (m).

5. Número de plantas.

El número máximo de plantas permitido es el que se indica en los planos de ordenación o en las condiciones particulares de zona de ordenanzas. En él se incluye la planta baja y se excluyen los sótanos. Este número de plantas no podrá ser superado aun cuando la altura máxima de la edificación lo permitiese.

6. Medianeras.

Cuando como consecuencia de diferentes alturas, retranqueos, profundidad edificable u otra causa, puedan surgir medianeras al descubierto, deberán acabarse con tratamiento de fachada o, de acuerdo con la regulación de zona, retirarse la medida necesaria para permitir la aparición de aberturas como si de una fachada con huecos se tratase.

Si la medianera que resultara de la edificación de dos solares contiguos no es normal a la línea de fachada sólo podrán edificarse los solares cuando el ángulo formado por la medianera con la normal de la fachada en el punto de su intersección sea inferior a 25° grados.

En los demás casos, para poder edificar, deberán regularizarse los solares para que cumplan la condición indicada. Los casos especiales o que den lugar a linderos de parcela curvos o quebrados o parcelas en ángulo, se resolverán aplicando los criterios técnicos inspirados en las reglas que se contienen en este artículo.

7. Planta baja.

Es aquella cuyo nivel de piso se halla situado entre 1 metro por encima o por debajo de la rasante de la calle. En las calles con pendiente se escalonará la planta baja para mantenerla dentro del margen señalado.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la de la acera la rasante de comparación será la rasante natural del terreno.

8. Sótano y semisótano.

Se denomina sótano a aquella planta que tiene la cara inferior del forjado del techo a menos de 0,80 metros por encima de la rasante de la calle. Se incluye en esta definición el concepto de semisótano.

La medición de la altura en los sótanos se realizará con los mismos criterios indicados para la altura reguladora.

Se permiten plantas sótano, salvo en las zonas expresamente prohibidas. Sólo se permite su utilización como lugares de residencia, de trabajo o de actividad que implique la permanencia de personas en aquellas piezas cuyo pavimento de suelo esté situado por encima de la rasante de los espacios públicos o espacios libres privados sobre los que recaigan. La altura libre de las plantas de sótano será al menos de 2,20 metros.

La red de saneamiento podrá no incluir los desagües de los locales cuya cota de suelo sea inferior a la rasante de la calle.

Los sótanos por debajo del primero sólo podrán destinarse a aparcamientos, instalaciones técnicas del edificio y similares.

9. Cuerpos volados.

Se entienden por cuerpos volados aquellas partes de la edificación que sobresalen de las alineaciones lindantes con suelos dotacionales públicos y que tienen carácter habitable u ocupable por las personas, tales como balcones, miradores, terrazas o similares.

Se consideran cuerpos volados cerrados aquellos que tienen cerramiento en más de dos lados como los miradores. Cuando están cubiertos computan a efectos del cálculo de la superficie.

Son cuerpos volados abiertos los cuerpos volados que sólo tengan cerrados uno o dos de sus lados, como los balcones. Cuando están cubiertos computan a efectos del cálculo de la superficie. Los balcones con cerramiento único en lado de la fachada no son computables.

La altura mínima de los cuerpos volados sobre la rasante de la acera será de 3,50 metros.

10. Elementos salientes.

Son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables, de carácter fijo o móvil, que sobresalen de la alineación lindante con suelos dotacionales públicos o de los planos que definen el volumen del edificio, tales como zócalos, aleros, cornisas, marquesinas, rótulos, escaparates, expositores, recercado de huecos o similares.

Se admiten los elementos salientes en planta baja de edificación que dé frente a suelos de dominio y uso público siempre que no sobresalgan más de 6 centímetros. Deberán quedar perfectamente perceptibles para personas con visibilidad disminuida y no producirán estrechamientos tales en la acera que se infrinjan las condiciones establecidas para la accesibilidad de personas con la capacidad de movilidad disminuida.

A partir de 2,50 metros por encima de la rasante de la acera se admiten los elementos salientes cuyo vuelo no rebasa una distancia de 0,60 metros, medidos perpendicularmente desde la fachada. En todo caso en los primeros 6 metros de altura se separarán un mínimo de 50 centímetros del bordillo de la acera.

11. Elementos de instalaciones.

Son las partes integrantes de los servicios de carácter común del edificio, como maquinaria, ascensor, antena de TV y otros.

Los volúmenes correspondientes a los elementos técnicos de las instalaciones, definidos en estas normas, deberán preverse en el proyecto de edificación como composición arquitectónica conjunta con todo el edificio.

Todos los proyectos deberán incluir la previsión de los elementos de climatización de todas las viviendas y locales resultantes de la edificación, de modo que no deterioren las características arquitectónicas y estéticas de los edificios.

Las dimensiones de los volúmenes correspondientes a estos elementos son función de las exigencias técnicas de cada edificio o sistema de instalación.

12. Cerramientos y vallados.

Los cerramientos de las parcelas son obligatorios. Cuando la alineación no este definida por los cuerpos edificados los cerramientos recayentes a vial o espacio público sólo podrán ser macizos hasta una altura de 1,2 m, pudiendo continuarse mediante verjas metálicas caladas, setos, etc.

Las cercas con frente a espacios públicos deberán sujetarse en toda su longitud, a las alineaciones y rasantes de éstos, sin embargo, en determinados casos, se permitirá retrasarla o retranquearla en parte, con el fin de mejor relacionar la edificación principal o las edificaciones auxiliares a la alineación del vial. La altura máxima de las cercas opacas en los lindes restantes será tal que en ningún caso se rebasa la altura de 1,50 metros medidos desde la cota natural del terreno en dicho linde.

Artículo 3.21. Forma de medición de las superficies edificadas.

El cómputo de la superficie construida se realizará con los siguientes criterios:

1. Se considerará superficie edificada la constituida por todos los elementos construidos cerrados; se exceptúan de esta regla los sótanos, semisótanos y construcciones permitidas por encima de la altura de cornisa, que no computarán a efectos del cálculo de la edificabilidad. En el caso de espacios complementarios de la vivienda situados bajo la cubierta inclinada computará aquella superficie con altura libre superior a 2,5 m.

2. Los cuerpos que estén cubiertos computarán su superficie total cuando se hallen limitados lateralmente por paredes en más del 50 por 100 de su perímetro. En caso contrario no se computarán.

Artículo 3.22. Condiciones de habitabilidad de los edificios.

Las condiciones de habitabilidad que deben cumplir todos los edificios destinados a vivienda, tanto los existentes como los de nueva construcción, son las establecidas por las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el Ambito de la Comunidad Valenciana vigentes.

Artículo 3.23. Previsión de aparcamientos en los edificios.

Cada parcela resolverá el alojamiento de vehículos generado por la actividad interior, con una reserva mínima de 1 plaza por vivienda y por cada 100 m² construidos destinados a otros usos.

Deberán respetarse asimismo las reservas de aparcamiento establecidas para usos distintos del residencial por el anexo del RPCV.

Artículo 3.24. Condiciones de los aparcamientos.

Las condiciones de los aparcamientos serán establecidas en el Plan General o en las normativas particulares que sean de aplicación en el municipio.

Sección tercera.—Normas de uso.

Artículo 3.25. Condiciones de uso.

1. Se establece como uso dominante el residencial, en todas sus modalidades.

2. Se consideran como usos permitidos los establecidos por el Plan General para la zona de Interior en suelo urbano.

3. El resto de los usos se considera como prohibidos.

4. Mediante ordenanza municipal específica y complementaria podrán limitarse o ampliarse los usos posibles y las condiciones de implantación en las distintas zonas calificadas por el plan.

Capítulo quinto.—Condiciones de las zonas de ordenanza.

Sección primera.—Zona 1. Residencia unifamiliar aislada (A).

Artículo 3.26. Parcela edificable.

Para ser edificables las parcelas tendrán una superficie mínima de 400 metros cuadrados, un frente mínimo a todos los viales de 14 metros y en su interior podrá inscribirse un rectángulo de dimensiones 14 por 18 metros.

Artículo 3.27. Tipología de la edificación.

Es la definida como vivienda aislada: edificación situada en parcela exclusiva para ella, retranqueándose de los lindes y de la alineación exterior, presentando todas sus fachadas vistas (excepto en el caso de acuerdos entre propietarios colindantes) y tratamiento ajardinado del espacio libre de parcela.

Artículo 3.28. Condiciones de edificabilidad y forma de los edificios.

La edificabilidad máxima se fija en 0,455 m²c/m². La edificabilidad mínima se fija en el 40 por 100 de la máxima. La ocupación máxima de parcela por la edificación será del 45,5 por 100 de su superficie.

Artículo 3.29. Altura total y número de plantas.

Las edificaciones tendrán una altura máxima de 2 plantas y mínima de una planta. La altura máxima de cornisa será la establecida con carácter general en el artículo 2.20 de estas normas.

Artículo 3.30. Retiros.

Las construcciones deberán mantener una distancia mínima de 5 m a las alineaciones de vial y de 3 m al resto de linderos. Las edificaciones abiertas auxiliares, como barbacoas, paelleros, etc., que no computen edificabilidad ni superen una altura de 3 metros, que únicamente deberán respetar la distancia de 5 metros respecto a la alineación a vial.

Si existe acuerdo entre dos propietarios colindantes podrán adosarse las edificaciones, siempre que se mantengan las distancias a terceros y no se sobrepasen los aprovechamientos de cada parcela individualmente. La solicitud de licencia incluirá una propuesta conjunta definiendo la situación y características de las dos edificaciones, suscrita por ambas partes. Esta propuesta será vinculante sin límite de tiempo y sus condiciones deberán ser inscritas en el Registro de la Propiedad.

Artículo 3.31. Condiciones de uso.

Son los establecidos con carácter general, sin que se permitan en esta zona los talleres artesanales.

Sección segunda.—Zona 2. Residencia unifamiliar en hilera (H).

Artículo 3.32. Parcela edificable.

Para ser edificables las parcelas tendrán una superficie mínima de 120 metros cuadrados, un frente mínimo a todos los viales de 5,5 m, una profundidad mínima de 18 m y en su interior podrá inscribirse un rectángulo de dimensiones 5,5 por 18 m.

Artículo 3.33. Tipología de la edificación.

Es la definida como vivienda unifamiliar en hilera: edificación situada en parcela exclusiva, retranqueándose de la alineación delantera y del lindero trasero, presentando dos fachadas vistas y tratamiento ajardinado del espacio libre de parcela.

Artículo 3.34. Condiciones de edificabilidad y forma de los edificios.

La edificabilidad máxima se fija en 1 m²c/m². La edificabilidad mínima se fija en el 40 por 100 de la máxima.

La ocupación máxima de parcela por la edificación será del 60 por 100 de su superficie.

Artículo 3.35. Altura total y número de plantas.

Las edificaciones tendrán una altura máxima de dos plantas y mínima de una planta. La altura máxima de cornisa será la establecida con carácter general en el artículo 2.20 de estas normas.

Artículo 3.36. Retiros.

Las construcciones deberán mantener una distancia mínima de 5 m a la alineación delantera de vial y al lindero trasero. En parcelas en esquina se entiende por alineación delantera la definida por la alineación de manzana de mayor longitud. Se exceptúan de esta norma las edificaciones abiertas auxiliares, como barbacoas, paellos, etc., que no computen edificabilidad ni superen una altura de 3 metros, que únicamente deberán respetar la distancia de 5 metros respecto a la alineación a vial.

Artículo 3.37. Condiciones de uso.

Son los establecidos con carácter general. En esta zona no están permitidos los talleres artesanales.

Sección tercera.—Zona 3. Residencia con volumetría definida (bloques).

Artículo 3.38. Parcela edificable.

Para ser edificables las parcelas tendrán una superficie mínima de 200 metros cuadrados y un frente mínimo a todos los viales de 12 m.

Artículo 3.39. Tipología de la edificación.

Es la definida como vivienda plurifamiliar entre medianeras en edificios con volumetría definida, en bloques lineales, con las plantas bajas destinadas, al menos parcialmente, a usos diferentes de las viviendas. Algunas parcelas cuentan, asimismo, con espacios libres de uso privado.

Anexo. Ficha de gestión.

Unidad de Ejecución Unica del Sector número 2 Calvari, del suelo urbanizable programado de Riba-roja de Túria.

Artículo 3.40. Condiciones de edificabilidad y forma de los edificios.

Las edificaciones deberán situarse en el interior de envolvente máxima definida en los planos de ordenación mediante el establecimiento de alineaciones exteriores e interiores y del número máximo de plantas.

La edificabilidad máxima de las plantas bajas es la permitida por la envolvente máxima dibujada en los planos.

La edificabilidad máxima de las plantas altas es el 95 por 100 de la edificabilidad máxima definida para estas mismas plantas por la envolvente máxima grafiada en los planos.

Artículo 3.41. Altura total y número de plantas.

Las edificaciones tendrán la altura máxima especificada en los planos de ordenación. La altura mínima será una menos de la máxima, excepto en las plantas bajas, cuya edificabilidad mínima coincide con la máxima.

La altura máxima de cornisa y la altura total será la definida con carácter general en el artículo 2.20 de estas normas para edificios plurifamiliares.

Artículo 3.42. Cuerpos volados.

Sobre las fachadas exteriores podrán construirse cuerpos volados con un saliente máximo de 1 m. La suma de longitudes de los cuerpos volados no excederá del 50 por 100 de la suma de longitudes de fachada exterior en plantas superiores a la baja.

Artículo 3.43. Condiciones de uso.

Son los establecidos con carácter general para el suelo residencial. La edificabilidad residencial de las manzanas F1, F2 y O deberá destinarse obligatoriamente a la construcción de viviendas de protección pública. En estas manzanas y en el edificio de 5 plantas de la manzana D las plantas bajas no podrán destinarse a usos residenciales.

UNIDAD DE EJECUCIÓN	UE-única del Sector 2 Calvari del suelo urbanizable programado de uso residencial.
SUPERFICIE	La Unidad de Ejecución está constituida por los suelos incluidos en el sector, 263.625 m ² , y por los suelos de la Red Primaria Dotacional adscritos al mismo, 74.769 m ² , con un total de 338.394 m ² .
EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO	La edificabilidad total obtenida en el sector según la ordenación pormenorizada es de 110.730 m ² techo, y el aprovechamiento tipo del área de reparto es de 0,327 m ² techo/m ² suelo.
FORMA DE GESTIÓN	Iniciativa privada, debiendo tramitarse el Programa de Actuación Integrada de gestión indirecta.
CONDICIONES DE CONEXION DE INFRAESTRUCTURAS.	
RED VIARIA	Las obras de urbanización de los viales se realizarán de acuerdo con las especificaciones de diseño contenidas en este plan y las establecidas para las obras municipales. El esquema de aceras, calzadas y aparcamientos podrá ser alterado en el Proyecto de Urbanización sin modificar las alineaciones y manteniendo una anchura de aceras no inferior a 2 M. Todas las calles se dotarán de alcorques para arbolado incluidos en las bandas de aparcamiento, excepto en aceras de anchura superior a 3 M., en las que podrán situarse en el interior de la acera. El viario principal de distribución interior del sector, así como el viario de circunvalación incorporarán la ejecución de carriles bici que eviten la polarización en torno al vehículo privado de la movilidad del sector. No se otorgarán licencias de ocupación hasta que esté ejecutado y en servicio el tramo de la ronda de Riba-roja que afecta al sector.
REDES DE INFRAESTRUCTURAS	Las condiciones establecidas para las redes de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica y alumbrado tienen un carácter orientativo, debiendo el Proyecto de Urbanización adaptar sus condiciones de cálculo y diseño a las necesidades de la red.