

**Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda**  
**Dirección Territorial de Valencia**  
**Servicio Territorial de Urbanismo**

*Anuncio de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda sobre aprobación definitiva del expediente de Homologación y Plan de Reforma Interior del municipio de Riba-Roja de Túria.*

ANUNCIO

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 24 de febrero de 2010, adoptó el siguiente acuerdo:

“Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Riba-Roja de Túria referido a la Homologación y Plan de Reforma Interior SUR, Unidad de Ejecución Calles Valencia, Al Vol, Senyera y Barraca, a los efectos de su aprobación definitiva, y de conformidad con lo siguientes:

Antecedentes

Uno. Tramitación municipal

El expediente, se sometió a información pública, según anuncio en el DOGV, de 26 de septiembre de 2005 y en el Diario de Valencia, el 21 de septiembre de 2005. El Ayuntamiento aprobó provisionalmente el Proyecto en sesión plenaria de 16 de octubre de 2006. Se remite para su aprobación definitiva con entrada ante la Comisión Territorial de Urbanismo el 28 de noviembre de 2006.

Dos. Documentación del proyecto

El Proyecto está formado por el documento de Homologación y un Plan de Reforma Interior de Mejora, contiene Memoria Informativa y Justificativa con los planos de información y de ordenación. También incluye Programa para el Desarrollo de Actuación Integrada, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación Voluntaria, Pliego de Prescripciones Técnicas General y Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.

Tres. Objeto.

El objeto es la delimitación de una unidad de ejecución en suelo urbano, con cambio de calificación del uso industrial vigente al uso residencial, manteniendo la edificabilidad, y estableciendo, como sistema de gestión, su desarrollo mediante el sistema de actuación integrada.

La homologación se propone para adaptación del ámbito a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana (en adelante LRAU), diferenciando las determinaciones de ordenación estructural de las que son objeto de ordenación pormenorizada.

La actuación se encuentra situada al Este del casco urbano de la población, con una superficie de 5.026,50 m<sup>2</sup> y sobre la parte Norte de la vía férrea ahora en desuso que va de Riba-Roja de Túria a Valencia.

Cuatro. Determinaciones del proyecto.

Ordenación Estructural

Directrices definitorias de la evolución urbana y la ocupación del territorio.

El Plan General de Riba-roja de Túria es anterior a la entrada en vigor de la LRAU, no encontrándose determinadas las directrices definitorias de la evolución urbana y de ocupación del territorio. En el documento se establece que se considera como directriz la mejora modificativa que la presente Homologación y el Plan Parcial aportan a la ordenación del Plan General.

Clasificación del suelo.

El suelo objeto de modificación se encuentra dentro del clasificado como suelo urbano. Se propone un cambio de uso o calificación: de uso industrial a uso residencial manteniéndose la edificabilidad vigente.

División del territorio en zonas de ordenación urbanística.

Al modificar la calificación del suelo se plantea que la ordenación urbanística cumpla lo regulado en el artículo 17.1.C LRAU y artículo 13 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (en adelante RPCV).

Se ha establecido, por remisión al Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, aprobadas por Orden de 26 de abril de 1999, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes (en adelante RZOUVCV), la normativa que regula la Edificación Abierta, código EDA, afectando únicamente a la man-

zana objeto de cambio de uso, estableciendo el número de plantas (de 3 a 5) para adecuarse a las alturas de las edificaciones colindantes, permitiendo consolidar la edificabilidad del uso actual.

Delimitación de la red primaria o estructural de dotaciones públicas.

No hay adscripción de superficie de red primaria o estructural, aunque dentro de la Unidad de Ejecución delimitada se establece parte de la red viaria coincidente con la CV-370, cuyo titular es la Diputación de Valencia, incluyéndose en el proyecto de urbanización para su mejora y adecuación, según las medidas correctoras establecidas en el Estudio Acústico.

La homologación establece las siguientes determinaciones:

El cambio de calificación del suelo: de suelo urbano Tolerancia Industrial a suelo urbano Residencial, con mantenimiento de la edificabilidad. Delimitación de una Unidad de Ejecución.

Las normas urbanísticas de la zona de ordenación urbanística: Edificación Abierta (EDA), tal y como se establece en el RZOUVCV

EL porcentaje de superficie de techo, o edificabilidad, destinada a vivienda protegida: 20%.

Ficha de Planeamiento y Gestión.

Se establecen dos fichas, la de Zona o Planeamiento y la de Gestión, tanto en el documento correspondiente con el Plan de Reforma Interior, como en el documento de Homologación.

La Ficha de Zona o Planeamiento establece las determinaciones indicadas para Edificación Abierta (EDA) en el RZOUVCV:

Zona de ordenación urbanística: Edificación Abierta.

Código: EDA

Sistema de ordenación: Edificación Aislada.

Tipología edificatoria: Bloque exento.

Uso global: Residencial

Usos pormenorizados: se indican los usos dominantes (residencial múltiple), los usos compatibles y los usos incompatibles.

Parámetros urbanísticos: de parcela, posición de la edificación, intensidad, volumen y forma.

La edificabilidad existente para uso industrial, 9.428 m<sup>2</sup>t, disminuye ligeramente, estableciendo con las nuevas condiciones de ordenación, uso y tipología, 9.411,60 m<sup>2</sup>t, agrupándose el techo propuesto entre dos edificaciones con alturas entre 3, 4 y 5 plantas.

Se establecen condiciones de desarrollo: Dotación de aparcamientos, condiciones estéticas, superficies destinadas a dotacionales (zona verde y centro de transformación), porcentaje de viviendas destinadas a VPO (20%), aunque sin localización expresa de las mismas y las condiciones derivadas del informe de Diputación de Valencia sobre accesibilidad a los garajes previstos en las edificaciones.

La Ficha de Gestión repite parámetros y condicionantes ya indicados en la Ficha de Planeamiento y otros nuevos, como la superficie de suelo edificable, el porcentaje edificable respecto al total, las cesiones por suelo dotacional y su porcentaje respecto del total, identificando también las superficies destinadas a viales, zonas verdes y centro de transformación. Asimismo se establecen los coeficientes de edificabilidad Bruta y Neta, y se determina el uso pormenorizado como residencial intensivo.

Se mantienen las mismas condiciones de desarrollo que la Ficha de Planeamiento.

Condiciones de partida

EL Plan General plantea, para el uso del suelo vigente, las siguientes condiciones:

Clasificación	Suelo Urbano
Denominación	Industrial Compatible
Superficie	4.714 m <sup>2</sup> edificables y 312,13 m <sup>2</sup> de viales
Edificabilidad Bruta total	9.428 m <sup>2</sup> t.
Coefficiente de uso y tipología	-----
Uso dominante	Industrial
Cesiones para viales y aparcamientos	312,13 m <sup>2</sup> .
Cesiones espacios libres y zonas verdes	0 m <sup>2</sup> .
Cesiones para equipamientos	0 m <sup>2</sup> .

Total cesiones internas	312,13 m2.
Cesión de aprovechamiento	0%
Sistema de actuación	Indirecto
Parcela mínima	150 m2.
Alturas permitidas	2

#### Condiciones propuestas

La nueva ordenación, con el cambio de calificación del suelo y las cesiones establecidas, manteniendo la edificabilidad, determinan las condiciones siguientes:

Clasificación	Suelo Urbano
Denominación	Edificación Abierta
Superficie	5.026,50 m2.
Edificabilidad Bruta total	9.411,60 m2t.
Coefficiente de uso y tipología	No se define
Uso dominante	Residencial
Cesiones para viales y aparcamientos	390,79 m2.
Cesiones espacios libres y zonas verdes	2.097,82 m2.
Cesiones para C.T.	27,30 m2.
Total cesiones internas	2.515,91 m2.
Cesión de aprovechamiento	0%
Sistema de actuación	Indirecto
Parcela mínima	220 m2.
Alturas permitidas	Bloque A-5 alt. Bloque B-4 alt.

#### Ordenación Pormenorizada

El Plan de Reforma Interior de mejora, establece la ordenación pormenorizada del ámbito, justificando el cumplimiento de los estándares urbanísticos que le son exigibles de acuerdo a la nueva calificación. El cambio de uso conlleva la determinación de los nuevos parámetros urbanísticos, de forma que el ámbito se equipara a las condiciones que para la edificación y usos del suelo establece el Plan General a la denominada zona de Ensanche.

En la ordenación pormenorizada se detalla:

2.097,82 m2 de superficie destinada a zona verde.

27,30 m2 de superficie para centro de transformación.

246,97 m2 como superficie no edificable privada.

390,79 m2 de superficie calificada de red viaria que incluye la dotación de aparcamiento público.

2.263,21 m2 de suelo destinado a superficie edificable.

Se plantea como tipología la edificación abierta con alturas de 3, 4 y 5 plantas y su regulación según RZOUCV, con tipología de Edificación Abierta.

Cinco. Informes sectoriales.

Durante la tramitación autonómica del expediente, se solicitó, con fecha 27 de diciembre de 2006 y 2 de enero de 2007, informe a los siguientes organismos o administraciones:

Dirección General de Obras Públicas, División de Carreteras. Conselleria de Infraestructuras y Transporte (en adelante CIT).

Servicio de Vías y Obras de la Diputación de Valencia.

Dirección General de Transportes. CIT.

Servicio Territorial de Medio Ambiente. Unidad de Vías Pecuarias.

Dirección General de Vivienda y Proyectos Urbanos.

Instituto Valenciano de la Vivienda (IVVSA).

Administración de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF).

Demarcación de Carreteras del Estado del Ministerio de Fomento.

Simultáneamente, el mismo 2 de enero de 2007, se requiere al Ayuntamiento que aporte documentación complementaria.

De las administraciones sectoriales consultadas, se recibe lo siguiente:

Con fecha 7 de diciembre de 2006 se recibe informe de la Dirección Territorial de Cultura, Educación y Deporte indicando la necesidad de realizar estudio previo arqueológico con anterioridad a la incoación del expediente de autorización arquitectónica. Del mismo se le dio traslado al Ayuntamiento con fecha 12 de febrero de 2007.

Con fecha 02.03.2007 se emite informe favorable de la División de Carreteras de la CIT.

La Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento, el 21.03.2007, indican la innecesariedad de emitir informe.

Con fecha 30.05.2007 se recibe de la Unidad de Vías Pecuarias informe favorable.

Con fecha 14.06.2007 y 22.02.2008 se recibe de la Dirección General de Transportes, informe favorable condicionado. Dichos informes se dió traslado al Ayuntamiento. Tras subsanación de documentación, el 10.03.2008 se recibe último informe favorable de la Dirección General de Transportes.

Seis. Documentación aportada por el ayuntamiento.

El Ayuntamiento remite el 08.05.2007 documentación complementaria requerida. Entre la documentación aportada, se encuentra informe de Aquages Levante, S.A., del 18 de abril de 2007, como concesionaria del servicio municipal de agua potable, en sentido favorable para cubrir las necesidades de los dos bloques o edificios para un total de 103 viviendas.

Siete. Alegaciones en sede autonómica. No consta alegación alguna.

Ocho. Comisión territorial de urbanismo de 26 de marzo de 2008

Este expediente tiene su antecedente en el Acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión de 26 de marzo de 2008 donde se acordó: dejar sobre la mesa para un mejor estudio y notificar al Ayuntamiento las actuaciones hasta la fecha practicadas.

Nueve.- Documentación presentada con posterioridad al acuerdo de la CTU de 26 de marzo de 2008

Tras comunicación al Ayuntamiento, el 13 de marzo de 2008, del estado del expediente, el promotor de la actuación presenta, el 18 de julio de 2008, nueva documentación similar en contenido a la existente.

Diez. Informes sectoriales con posterioridad al acuerdo de CTU de 26 de marzo de 2008

El 09 de abril de 2008 se recibe de la Diputación de Valencia informe favorable condicionado a los siguientes aspectos:

El acceso del garaje de los inmuebles deberá acometerse por la C/ de La Barraca y no por la Carretera de La Diputación.

Previo al desarrollo del sector se deberá presentar proyecto de construcción en la zona de afección de la carretera y solicitar el preceptivo permiso.

Se deberá presentar un estudio de ruido y tomar todas las medidas necesarias tanto en el entorno como en la edificación.

De dicho informe se da traslado al Ayuntamiento el 10 de abril de 2008.

Once. Nueva documentación aportada

El Promotor aporta el 18 de julio de 2008: Informe Urbanístico, Estudio Acústico y Justificación de la integración paisajística.

De la nueva documentación aportada se da traslado para emisión de informe a:

Servicio de Apoyo Técnico de la Dirección General de Paisaje, el 14 de julio de 2008.

Servicio de Protección del Ambiente Atmosférico el 25 de julio de 2008 (Estudio Acústico).

Doce. Informes sectoriales emitidos

El 16 de octubre de 2008 se recibe, de la Dirección General de Paisaje, informe indicando la innecesariedad de instrumento de paisaje, no obstante señala:

“..... Que por la fecha de información pública del expediente de referencia no es necesario que se acompañe de Instrumento de Paisaje, si bien se debería aportar la documentación requerida en el párrafo anterior para valorar la integración de esta actuación en el entorno urbano en el que se ubica”.

La documentación aludida que debería aportarse, seguirá las consideraciones determinadas:

“..... Que las técnicas de modelización y previsualización que permitirían conocer el resultado de la acción que se proyecta deberían ser secciones y alzados de conjunto y/o fotomontajes en los que se inserte la actuación en fotografías del entorno, mostrando siempre, y en cualquier caso, dicho entorno (al menos las manzanas colindan-

tes, tanto las de uso residencial como las de terciario e industrial, también al otro lado de la CV-370)".

Se da traslado de dicho informe al Ayuntamiento el 04 de noviembre de 2008.

El 20 de octubre de 2008 se recibe, del Servicio de Protección del Ambiente Atmosférico, nuevo informe desfavorable del Estudio Acústico. Se da traslado de dicho informe al Ayuntamiento el 04 de noviembre de 2008.

Trece. Comisión territorial de urbanismo de 27 de octubre de 2008 A la vista de cuanto antecede la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 27 de octubre de 2008, por unanimidad, acuerda:

"Suspender la HOMO y PRIM SUR UE Calles Valencia, Al Vol, Senyera y Barraca, hasta el cumplimiento de lo siguiente:

Adequar la documentación a las exigencias del art. 85 y 79 LRAU. Aportar la documentación exigida por el Servicio de Protección Ambiental Atmosférico respecto al Estudio Acústico presentado.

Justificar la dotación de recursos hídricos previstos que, caso de superar a la dotación actual requerirá informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

Cumplir con los condicionantes establecidos en el informe de la Diputación Provincial de Valencia."

Catorce.- Documentación presentada con posterioridad al acuerdo de la C.T.U. de 27 de octubre de 2008.

El 26 de febrero de 2009 el Ayuntamiento de Riba-Roja de Túria remite, Estudio Acústico, texto refundido e informe justificativo de disponibilidad de recursos hídricos. En este último se concluye:

"...el caudal necesario es suministrable con las actuales fuentes de suministro del municipio."

El 14 de mayo de 2009, desde el Servicio Territorial de Ordenación del Territorio, se remite escrito al Ayuntamiento indicándosele la falta de diligencia de aprobación municipal.

El Ayuntamiento, el 11 de enero de 2010, aporta la documentación diligenciada.

Tras una primera subsanación del Estudio Acústico, el 29 de enero de 2010 se remite al Servicio de Protección de Ambiente Atmosférico para su informe.

Quince. Análisis de los informes sectoriales emitidos.

Respecto a Infraestructuras: Red Viaria, Transportes y Ferrocarriles.

Todos los informes de las administraciones competentes son favorables.

No obstante el Área de Carreteras de la Diputación de Valencia, determina una serie de condicionantes que ya han sido establecidos en las Fichas de Planeamiento y Gestión como condiciones de ejecución del Proyecto.

Respecto a aspectos ambientales.

Estando clasificado el suelo que forma la actuación como suelo urbano, no requiere de intervención de la administración con competencias en el medio ambiente.

El informe de la Unidad de Vías Pecuarias es favorable.

Deben tenerse en cuenta, tanto en la urbanización del ámbito como para la redacción y ejecución de la edificación, las consideraciones que, respecto a paisaje urbano, han sido manifestadas por el Servicio de Apoyo Técnico de la Dirección General de Territorio y Paisaje.

En fecha 16 de febrero de 2010 se ha emitido informe favorable del Servicio de Protección del Ambiente Atmosférico respecto a la documentación subsanatoria del Estudio Acústico, señalando la necesidad de asegurar el cumplimiento del límite de circulación máxima de los vehículos en 50 km/h, correspondiendo al Ayuntamiento velar por dicho cumplimiento.

Respecto a Vivienda Protegida.

Se ha establecido un porcentaje del 20% sobre el total de viviendas a realizar con destinado a vivienda de protección pública.

Respecto a recursos hídricos.

Teniendo en cuenta que la actuación está prevista en suelo urbano, en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo se consideró suficiente justificar que en el caso de superar la dotación actual correspondiente al uso industrial, se requeriría informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar. En este sentido el informe de la entidad

gestora es favorable y se indica que el caudal necesario para abastecer la actuación es suministrable con las actuales fuentes de suministro del municipio.

Dieciseis. Riba-Roja de Túria cuenta con Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente el 23 de octubre de 1996.

Diecisiete.- Informe de la Comisión Informativa.

La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 17 de febrero de 2010, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en el art. 11 del Decreto 162/2007, de 21 de septiembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

Fundamentos Jurídicos

PRIMERO.- TRAMITACIÓN

Al expediente le es aplicable la tramitación conforme al procedimiento de la LRAU y RPCV.

SEGUNDO.- CUMPLIMIENTO DEL ACUERDO ADOPTADO POR LA CTU DE 27.10.2008

La documentación aportada como Texto Refundido resuelve las cuestiones que motivaron el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 27.10.2008 y en conclusión:

El texto ha sido adecuado a las exigencias del art. 79 y 85 de la LRAU.

Se ha aportado la documentación exigida por el Servicio de Protección del Ambiente Atmosférico y emitido informe favorable.

El informe de Aquagest Levante, S.A. concluye que, el caudal necesario para abastecer la actuación es suministrable con las actuales fuentes de suministro del municipio, entendiendo que los recursos hídricos previstos para el abastecimiento de las necesidades de la actuación son inferiores a la dotación hídrica de la actual actividad industrial.

Tanto la Ficha de Planeamiento como la de Gestión incluyen los condicionantes indicados por el Área de Carreteras de la Diputación de Valencia.

TERCERO.- Respecto al cumplimiento del art. 55.3 de la LRAU, la propuesta mantiene la proporción y calidad de las dotaciones públicas.

CUARTO.- La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del Director General de Urbanismo, es el órgano competente para emitir dictamen resolutorio sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales -y de sus modificaciones- de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 por remisión del art. 55.1 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación Decreto 162/2007 del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo, por unanimidad, ACUERDA: APROBAR DEFINITIVAMENTE el expediente de Homologación y Plan de Reforma Interior del municipio de Riba-Roja de Túria.

Contra el instrumento de planeamiento aprobado podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso administrativa.

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).

Valencia, 24 de febrero de 2010.—El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo, Juan Ramón Castaño Martínez.

6. FICHA DE ZONA PROPUESTA.

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>EDIFICACIÓN ABIERTA</b>		CÓDIGO: <b>EDA</b>
MUNICIPIO: RIBA-ROJA DEL TURIA		PRI: CALLE LA BARRACA
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>EDIFICACIÓN AISLADA</b>	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>BLOQUE EXENTO</b>	USO GLOBAL <b>RESIDENCIAL</b>

<b>USOS PORMENORIZADOS</b>		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: múltiple	Además de los establecidos con carácter general para las Zonas de Edificación Intensiva definidos en el art. XIII.1 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Riba-Roja, se autoriza la instalación de bares, cafeterías, restaurantes y similares, sin limitación de superficie siempre que carezca de ambientación musical o espectáculos. Cuando cuenten con ambientación musical o espectáculos podrán autorizarse siempre que se respete la limitación de 250 m <sup>2</sup> . Se autorizan los rotacionales según su uso pormenorizado y régimen general establecido en las Normas Urbanísticas del PGOU de Riba-Roja	Los no previstos como Dominante y Compatible

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	220 m <sup>2</sup>	Distancia mínima al linde frontal	0 m
Frente mínimo de parcela	12 m	Distancia mínima al resto de lindes	0 m
Círculo inscrito mínimo	10 m	Separación mínima entre	0 m
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coeficiente de edificabilidad neta	Bq-A - 4,41126 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s Bq- B - 3,6674 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	Número máximo de plantas	BL-A 5 / BL-B 4
Coeficiente de ocupación	100 %	Altura máxima reguladora	Bloque A 16 m. Bloque B 13,20
		Áticos	SI
		Semisótanos	SI
		Sótanos	SI
		Cuerpos volados	SI. 1 m. de vuelo Según

**OTRAS CONDICIONES**

Dotación de aparcamientos: Según régimen general de la ordenanza de dotación de plazas de aparcamiento establecida en el PGOU y sus modificaciones puntuales realizadas. Para promociones de nueva planta de 4 o de menos viviendas no es obligatorio la reserva de aparcamientos: en el resto de los casos la reserva será de 1 plaza por vivienda, más una por cada 100 m<sup>2</sup> destinados a otros usos. La cifra resultante si el número es fraccionario, se elevará a la unidad siguiente.

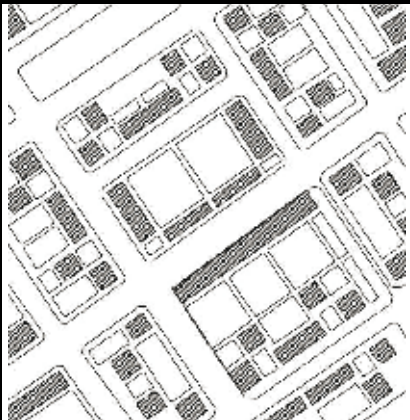
En cuanto a las CONDICIONES ESTÉTICAS, se estará a lo que para la Zona ENSANCHE se defina en el PGOU de Riba-Roia

Zonas verdes y espacios libres: Según plano de delimitación de la UE.

Reserva 27,30 m<sup>2</sup> de suelo para centro de transformación.

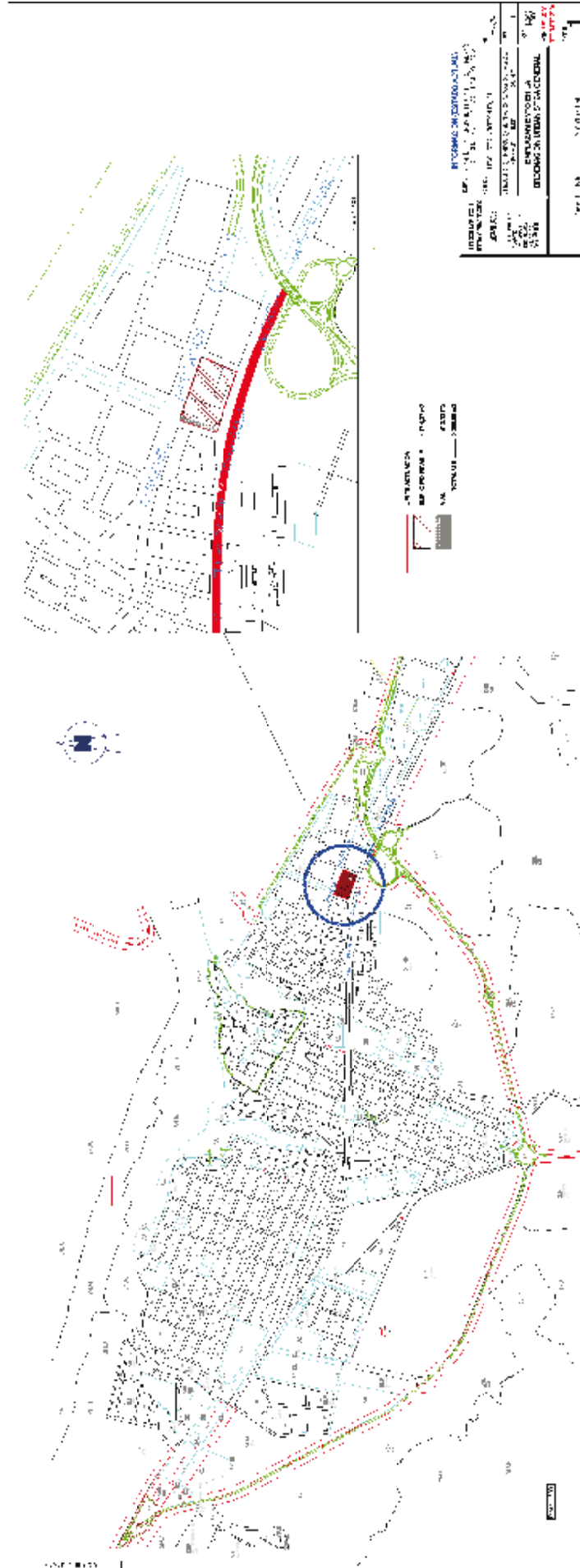
Se establece un porcentaje de Vivienda Protegida VPP del 20 % sobre el total nº de viviendas proyectadas, pudiendo éstas distribuirse entre los dos bloques en la proporción que se estime o concentrarse en uno de ellos.

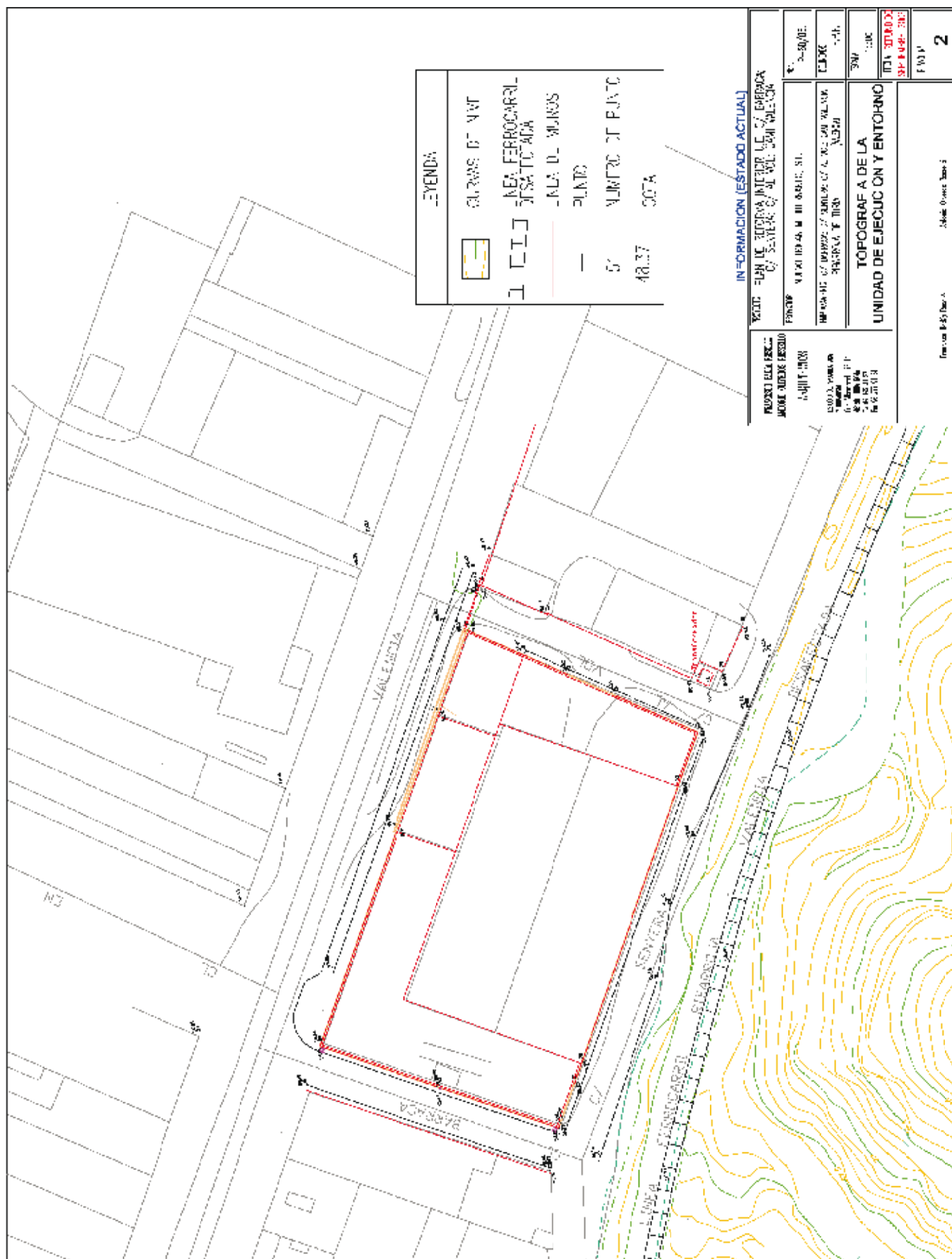
El acceso del garaje de los bloques en ningún caso se podrá realizar por la carretera de la Diputación CV-370, debiéndose realizar por la calle de la Barraca.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

## 7. FICHA DE GESTIÓN

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN DELIMITADA POR LAS CALLES CAMINO DE VALENCIA, C/ LA BARRACA, C/ SENYERA Y C/ AL VOL de RIBARROJA</b>	
<b>SUELO URBANO RESIDENCIAL</b>	
SITUACIÓN: CARRETERA RIBA-ROJA – VALENCIA (CV-370) RIBA-ROJA DE TURIA	
<b>DESTINO DEL SUELO:</b>	
SUELO EDIFICABLE	2263,62 m <sup>2</sup>
PORCENTAJE EDIFICABLE	45,034 %
CESIONES TOTALES	2515,91 m <sup>2</sup>
PORCENTAJE CESIONES	50,052 %
EQUIPAMIENTO	0 m <sup>2</sup>
VIALES + AV	390,79 m <sup>2</sup>
SUELO PRIVADO NO EDIFICABLE	246,97 m <sup>2</sup>
ZONAS VERDES/ VIALES PEATONALES	2097,82 m <sup>2</sup>
CENTRO TRANSFORMACION	27,30 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL:	5026,50 m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA:	2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA:	Bloque A - 4,41126 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s Bloque B – 3,6674 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
USO PORMENORIZADO:	<b>RESIDENCIAL INTENSIVO</b>
<b>OBSERVACIONES:</b>	
No podrá redelimitarse la unidad de ejecución.	
<b>OTRAS CONDICIONES</b>	
Dotación de aparcamientos: Según régimen general de la ordenanza de dotación de plazas de aparcamiento establecida en el PGOU y sus modificaciones puntuales realizadas. Para promociones de nueva planta de 4 o de menos viviendas no es obligatorio la reserva de aparcamientos: en el resto de los casos la reserva será de 1 plaza por vivienda, más una por cada 100 m <sup>2</sup> destinados a otros usos. La cifra resultante si el número es fraccionario, se elevará a la unidad siguiente.	
En cuanto a las CONDICIONES ESTÉTICAS, se estará a lo que para la Zona ENSANCHE se defina en el PGOU de Riba-Roja	
Zonas verdes y espacios libres: Según plano de delimitación de la UE.	
Reserva 27,30 m <sup>2</sup> de suelo para centro de transformación.	
Se establece un porcentaje de Vivienda Protegida VPP del 20 % sobre el total nº de viviendas proyectadas, pudiendo éstas distribuirse entre los dos bloques en la proporción que se estime o concentrarse en uno de ellos.	
El acceso del garaje de los bloques en ningún caso se podrá realizar por la carretera de la Diputación CV-370, debiéndose realizar por la calle de la Barraca.	





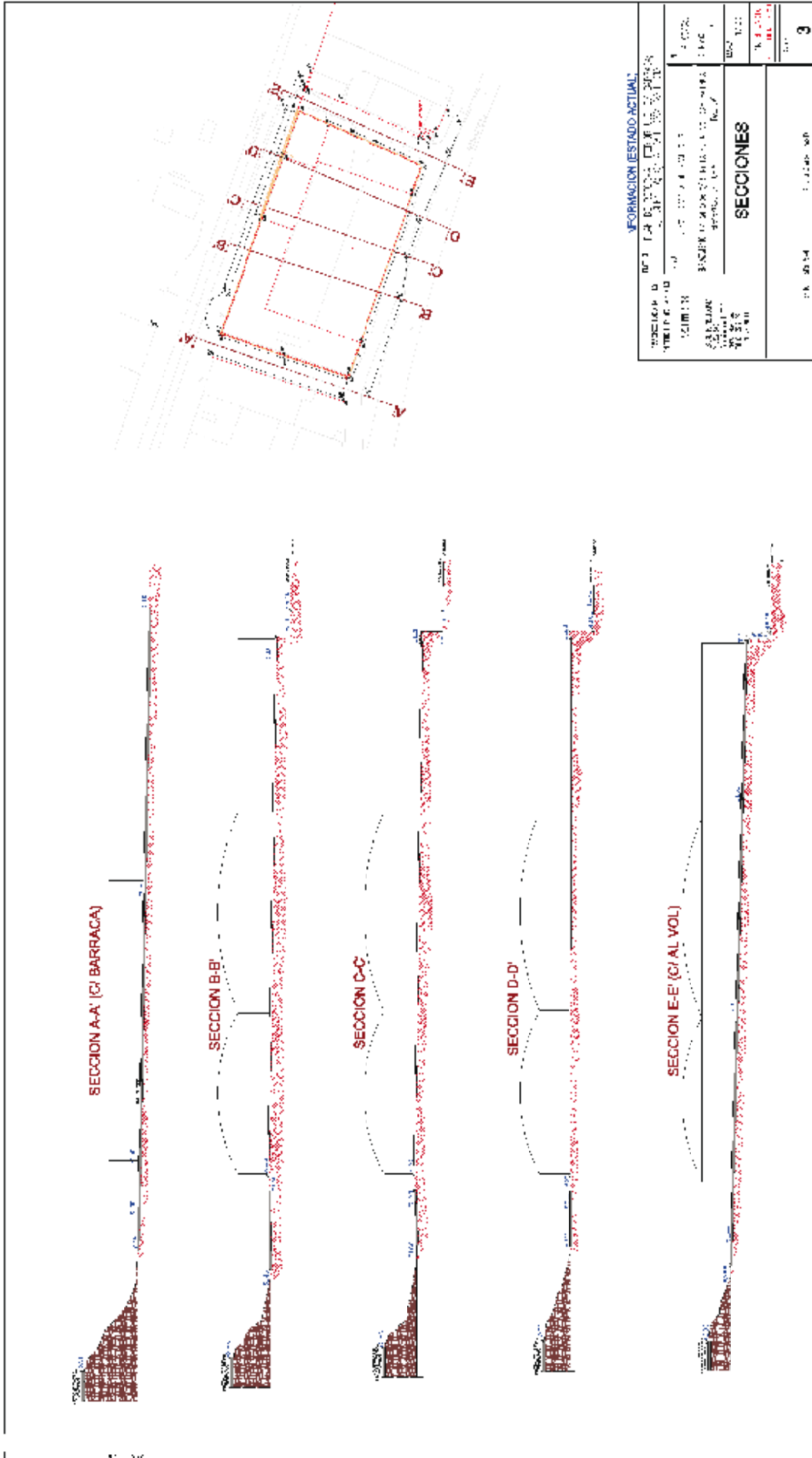
LEYENDA	
	EDIFICIOS DE VIVIENDA
	AREA FERROCARRIL
	ASFALTADA
	AREA DE MURIS
	PLANTAS
	PUNTO DE PUNTO
	48.37 507A

INFORMACION (ESTADO ACTUAL)

PROYECTO DE EJECUCION DE OBRAS DE RECONSTRUCCION DEL PUEBLO DE ALTOVALENTIN DE LA SIERRA DEL VALLE DE LOS NAVARROS	ESQUEMA DE PLAN DE EJECUCION DE OBRAS DE RECONSTRUCCION DEL PUEBLO DE ALTOVALENTIN DE LA SIERRA DEL VALLE DE LOS NAVARROS	FECHA DE ELABORACION	2010
PROYECTO DE EJECUCION DE OBRAS DE RECONSTRUCCION DEL PUEBLO DE ALTOVALENTIN DE LA SIERRA DEL VALLE DE LOS NAVARROS	ESQUEMA DE PLAN DE EJECUCION DE OBRAS DE RECONSTRUCCION DEL PUEBLO DE ALTOVALENTIN DE LA SIERRA DEL VALLE DE LOS NAVARROS	FECHA DE APROBACION	2010
PROYECTO DE EJECUCION DE OBRAS DE RECONSTRUCCION DEL PUEBLO DE ALTOVALENTIN DE LA SIERRA DEL VALLE DE LOS NAVARROS	ESQUEMA DE PLAN DE EJECUCION DE OBRAS DE RECONSTRUCCION DEL PUEBLO DE ALTOVALENTIN DE LA SIERRA DEL VALLE DE LOS NAVARROS	FECHA DE EJECUCION	2010
TOPOGRAFIA DE LA UNIDAD DE EJECUCION Y ENTORNO		FECHA DE EJECUCION	2010
TOPOGRAFIA DE LA UNIDAD DE EJECUCION Y ENTORNO		FECHA DE EJECUCION	2010

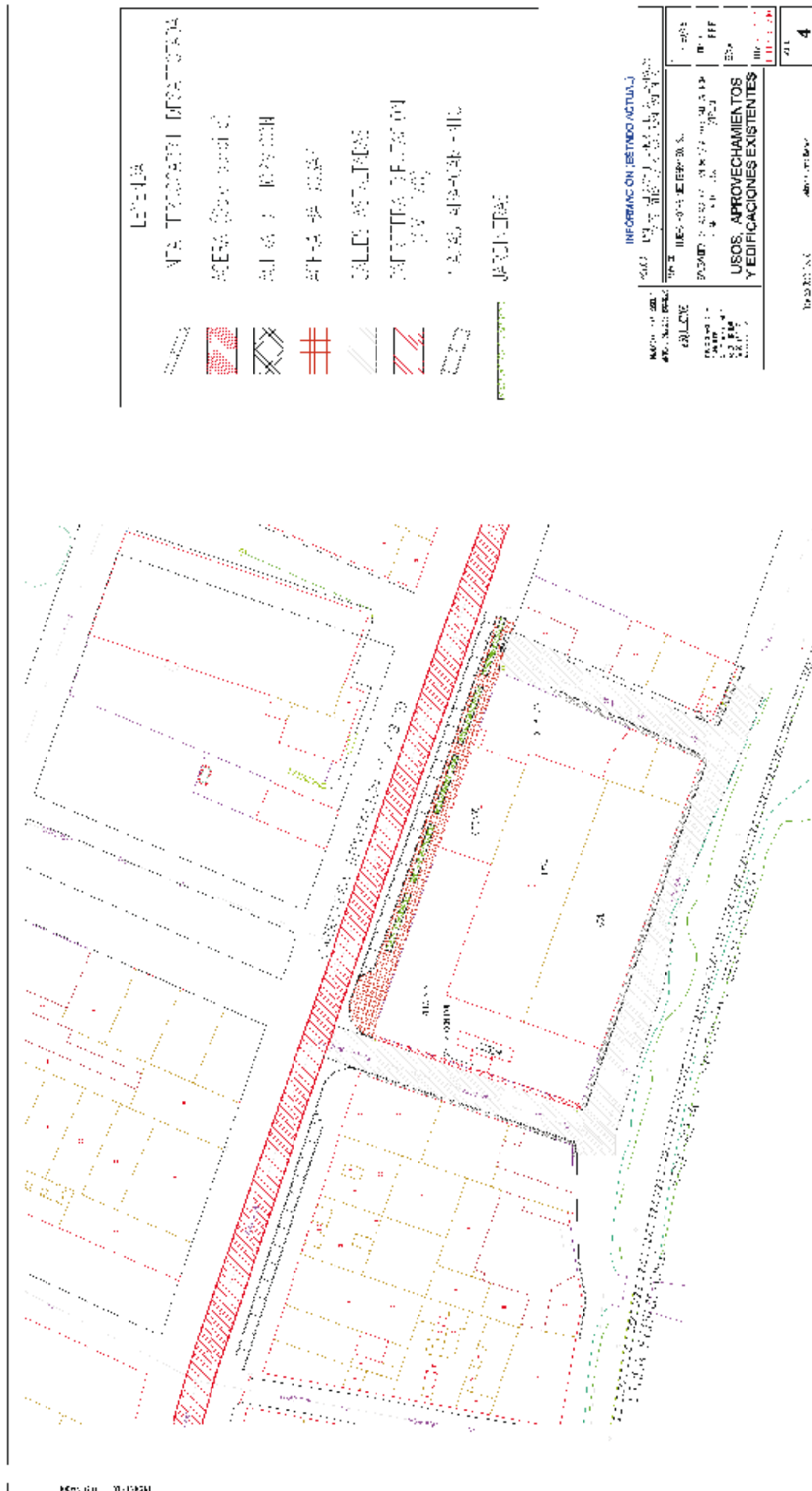
ESCUELA DE INGENIERIA





INFORMACION (ESTADO ACTUAL)

PROYECTO	REF. 1.ª FASE	PROYECTO DE RECONSTRUCCION DEL PAVILLO DE LA BARRACA	FECHA	2010
PROYECTANTE	COLABORADOR	INGENIERO DE OBRAS CIVILES	PROYECTANTE	INGENIERO DE OBRAS CIVILES
PROYECTANTE	PROYECTANTE	PROYECTANTE	PROYECTANTE	PROYECTANTE
PROYECTANTE	PROYECTANTE	PROYECTANTE	PROYECTANTE	PROYECTANTE
<b>SECCIONES</b>				<b>3</b>
Escala: 1:50				

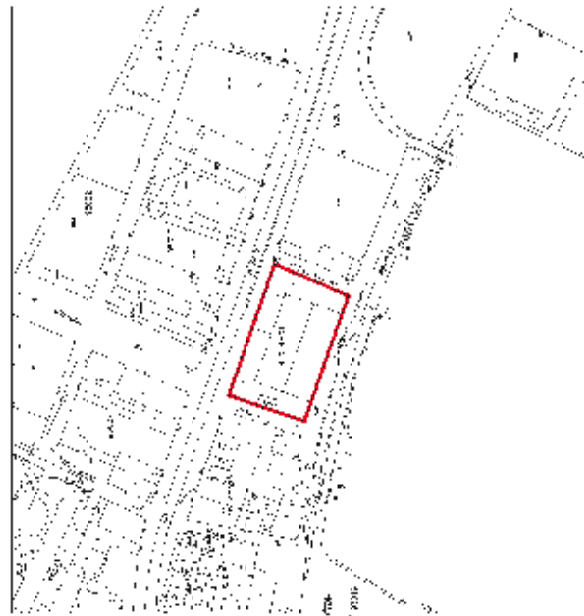






Relación de fincas catastrales afectadas	
Inscripción	Superficie
97028-01	5.026,50 m <sup>2</sup>
TOTAL SUP. 5.026,50 m <sup>2</sup>	

LÍMITE ACTUAL



CATASTRAL ACTUAL

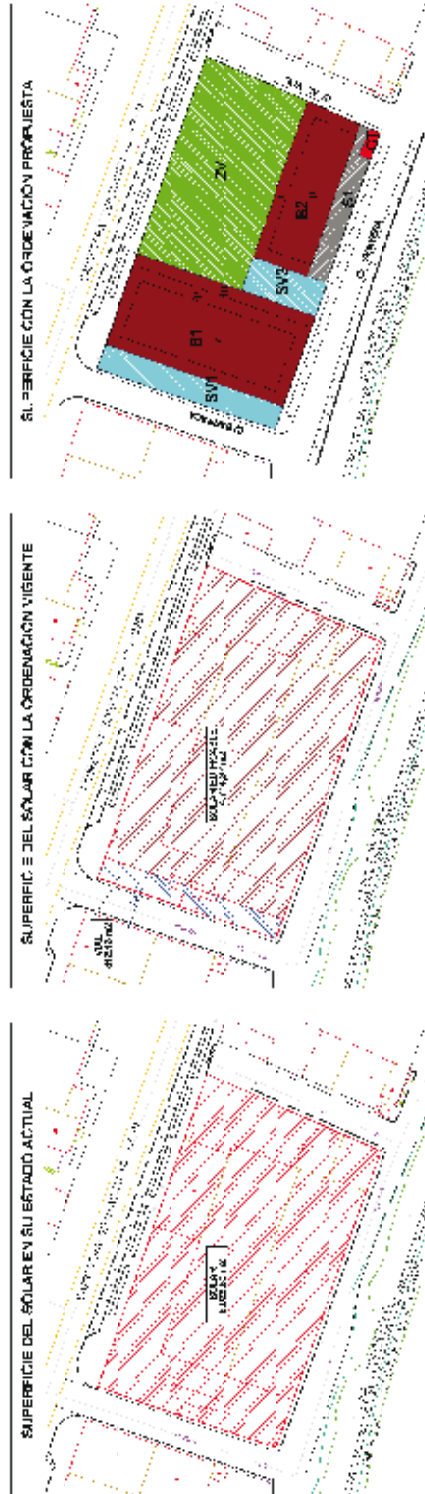


CATASTRAL ANTIGUO

INFORMACIÓN (ESTADO ACTUAL)	
<b>PROVINCIA</b> VALÈNCIA <b>MUNICIPIO</b> BURJASSOT <b>TERMINO</b> BURJASSOT <b>PARCELA</b> 97028-01	<b>CLASIFICACIÓN</b> 1-1-1-1-1 <b>USO</b> URBANIZABLE <b>USO DESTINADO</b> URBANIZABLE <b>USO REALIZADO</b> URBANIZABLE
<b>PROVINCIA</b> VALÈNCIA <b>MUNICIPIO</b> BURJASSOT <b>TERMINO</b> BURJASSOT <b>PARCELA</b> 97028-01	<b>CLASIFICACIÓN</b> 1-1-1-1-1 <b>USO</b> URBANIZABLE <b>USO DESTINADO</b> URBANIZABLE <b>USO REALIZADO</b> URBANIZABLE
<b>CATASTRAL</b>	
<b>PROVINCIA</b> VALÈNCIA <b>MUNICIPIO</b> BURJASSOT <b>TERMINO</b> BURJASSOT <b>PARCELA</b> 97028-01	<b>CLASIFICACIÓN</b> 1-1-1-1-1 <b>USO</b> URBANIZABLE <b>USO DESTINADO</b> URBANIZABLE <b>USO REALIZADO</b> URBANIZABLE
<b>6</b>	







**CLASIFICACION DE USOS**

USO	AREA (m²)	PERCENTAJE (%)
TOTAL SÒLAR	1.005,70 m²	100,00%
B1	424,00 m²	42,16%
B2	330,00 m²	32,81%
SVA	251,70 m²	25,03%
OTROS	0,00 m²	0,00%
<b>TOTAL</b>	<b>1.005,70 m²</b>	<b>100,00%</b>

**PLANOS DE ORDENACION**

PLANO	FECHA	CONTENIDO
01	15/03/2010	CONDICIONES GENERALES Y PLAN DE ORDENACION
02	15/03/2010	CONDICIONES GENERALES Y PLAN DE ORDENACION

**D** DENOMINACION DE CALLES  
**M1** NUMERACION DE MANZANAS  
**C4** NUMERACION CRUCES

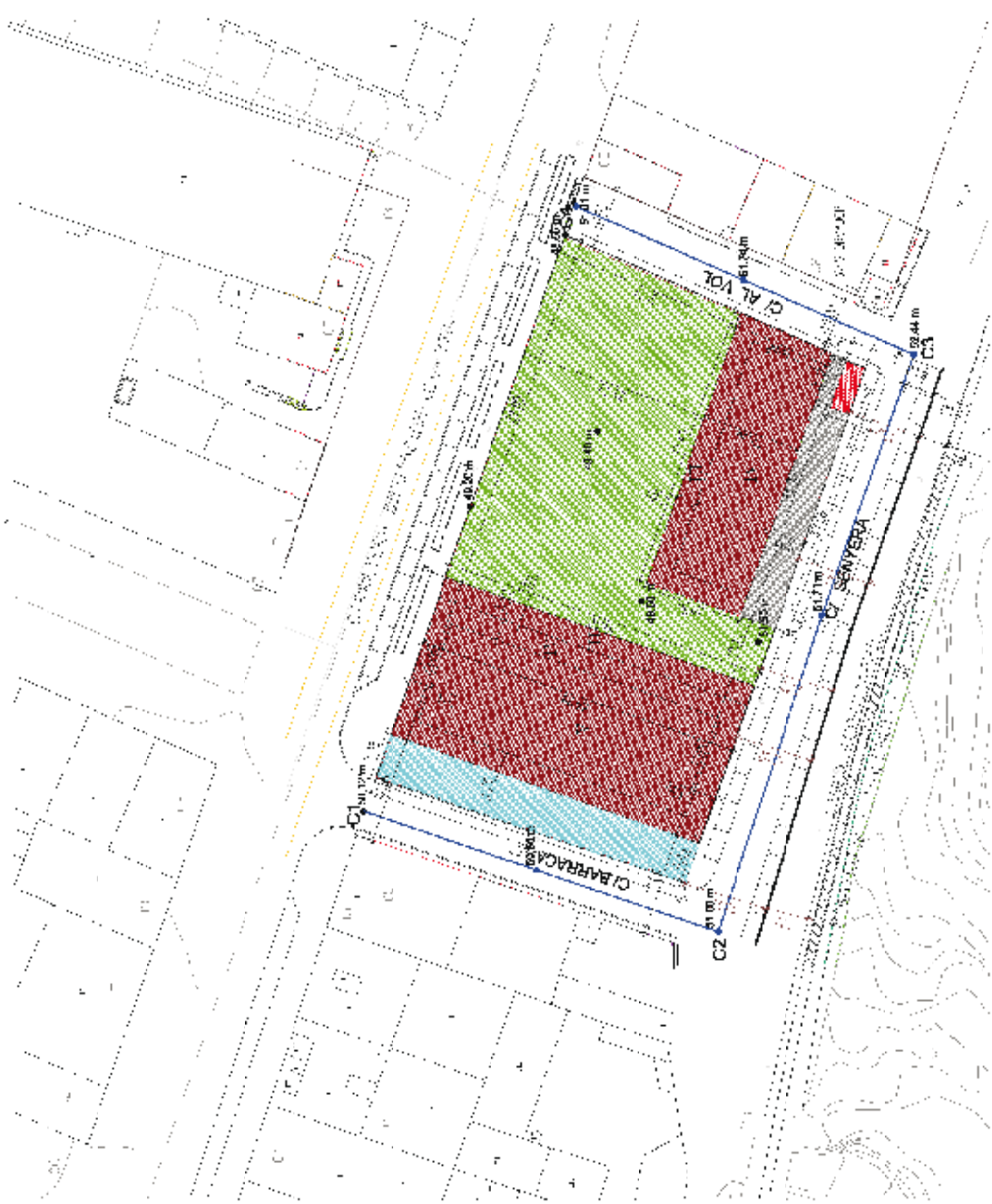
97.70 m RASANTES EN METROS  
 1:250 COTAS EN METROS

ZONA VIAL (RED Y AREA DE LA RED SECUNDARIA DE DOTACIONES PUBLICAS)  
 ZONA EDIFICABLE  
 ZONA NO EFICAZ (PRIVADO)  
 CENTRO DE TRANSFORMACION  
 ZONA VERDE / VIALES (dominio publico)  
 LINEA FERROCARRIL (DESAFECTADA)

TOTAL SOLAR 5.026,50 m<sup>2</sup>

PLANOS DE ORDENACION

MAPA DE ORDENACION	MAPA DE CALLES	MAPA DE MANZANAS	MAPA DE CRUCES	MAPA DE RASANTES	MAPA DE COTAS	MAPA DE ZONAS VIALES	MAPA DE ZONAS EDIFICABLES	MAPA DE ZONAS NO EFICAZES	MAPA DE CENTROS DE TRANSFORMACION	MAPA DE ZONAS VERDES	MAPA DE LINEAS FERROCARRILES
2001-03	2001-03	2001-03	2001-03	2001-03	2001-03	2001-03	2001-03	2001-03	2001-03	2001-03	2001-03

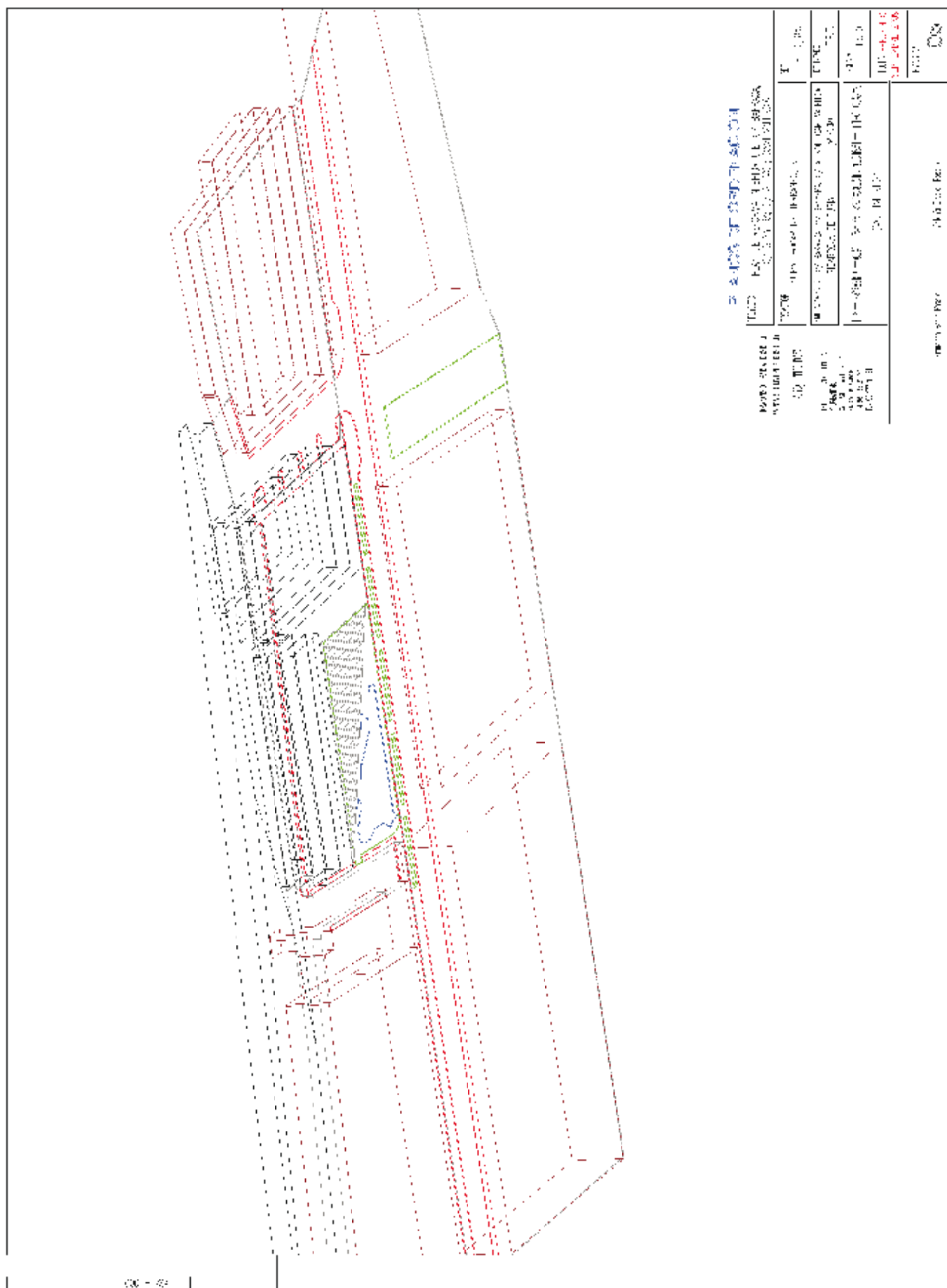


INSTITUTO DE ENGINYERIA DE ENGINYERIA

03

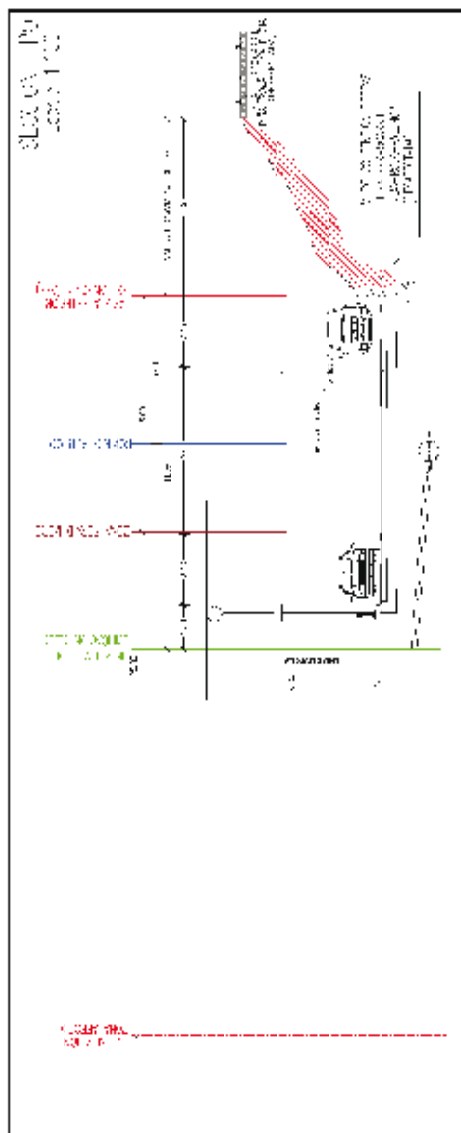
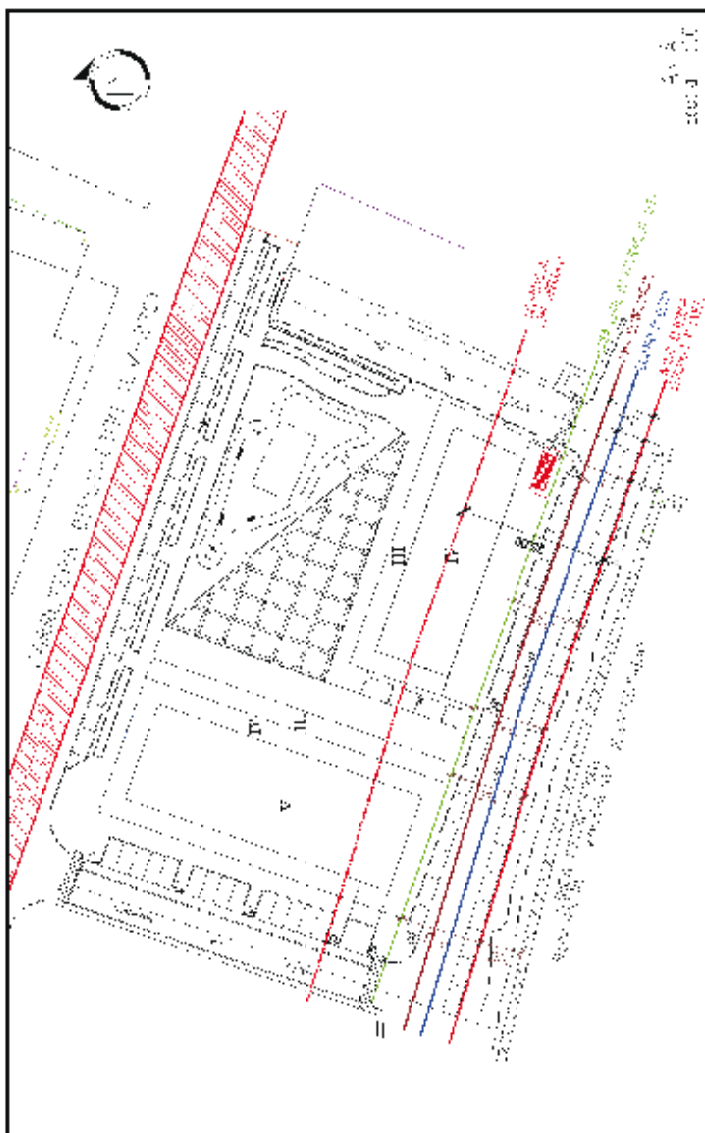






**PLANO DE REGISTRO**

TITULO: PLAN DE REGISTRO DE LA OBRA DE RECONSTRUCCION DE LA VIVIENDA...		FOLIO: 01	
AUTOR: OFICINA DE DISEÑO Y CONSTRUCCION...	DISEÑADOR: D. M. J. J.	FECHA DE ELABORACION: 10-11-2009	FECHA DE HOMOLOGACION: 10-11-2009
OBJETO: RECONSTRUCCION DE LA VIVIENDA...	UBICACION: C/ D. M. J. J.	MUNICIPIO: D. M. J. J.	PROYECTO DE REGISTRO DE LA OBRA...
Nº de plano: 01		Nº de expediente: 01	



**PLANOS DE ORDENACION**

IDENTIFICACION DEL ELEMENTO	PLAN DE ORDENACION DEL TERMINO MUNICIPAL DE TORRENT	NO. PLAN	06
INDICACION DEL ELEMENTO	PLANO DE ORDENACION DEL TERMINO MUNICIPAL DE TORRENT	NO. PLAN	06
INDICACION DEL ELEMENTO	PLANO DE ORDENACION DEL TERMINO MUNICIPAL DE TORRENT	NO. PLAN	06
INDICACION DEL ELEMENTO	PLANO DE ORDENACION DEL TERMINO MUNICIPAL DE TORRENT	NO. PLAN	06
INDICACION DEL ELEMENTO	PLANO DE ORDENACION DEL TERMINO MUNICIPAL DE TORRENT	NO. PLAN	06

Elaborado por: [Nombre]

06