

**HOMOLOGACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN DELIMITADA POR EL  
PLAN DE REFORMA INTERIOR DE C/VALENCIA, C/AL VOL,  
C/SENYERA Y C/LA BARRACA**

**SUMARIO**

**1. INTRODUCCIÓN**

- 1.1 La homologación parcial del planeamiento.
- 1.2 Justificación de la conveniencia y oportunidad.
- 1.3 Objetivo de la homologación propuesta.

**2. COMPARATIVA DE LA ORDENACIÓN VIGENTE CON  
LA PROPUESTA.**

**3. ELEMENTOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

- 3.1. Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.
- 3.2. Clasificación del suelo.
- 3.3. División del territorio en zonas de ordenación urbanística.
- 3.4. Delimitación de sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento.
- 3.5. Área de reparto y aprovechamiento tipo.



Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de fecha 16/10/2006 y es conforme a la subsanación de deficiencias requeridas por acuerdo de la CTU de 27/10/2008. En Ribarroja del Turia, a 4 de enero de 2010.  
LA SECRETARIA



**4. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

**5. ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

**6. FICHA DE GESTION**

**7. FICHA DE PLANEAMIENTO**

**8. PLANOS DE INFORMACIÓN.**

PLANO 1. Situación de los terrenos en el contexto de la ordenación urbanística.

PLANO 2. Topografía de la Unidad de Ejecución y entorno.

PLANO 3. Secciones (perfiles topográficos)

PLANO 4. Usos, Aprovechamientos y Edificaciones Existentes

PLANO 5. Infraestructuras. Redes generales de servicio y bienes demaniales.

PLANO 6. Plano Catastral

PLANO 7. Ordenación Estructural del Sector y de su entorno según el P.G.

- Clasificación del Suelo

- Calificación del Suelo

**9. PLANOS DE ORDENACION.**

PLANO 1. Delimitación de la Unidad de Ejecución.

PLANO 2. Clasificación del suelo y Estructura Urbana. Superficies.

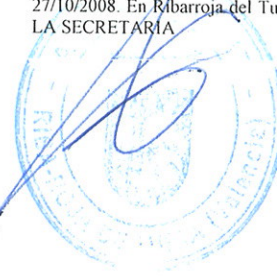
PLANO 3. Rasantes, Alineaciones, Alturas.

PLANO 4. Secciones Viales

PLANO 5. Perspectiva Axonométrica. Volúmenes



**ANEXO. INFORMES Y SUBSANACIONES EN FASE DE APROBACIÓN.**



## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1 HOMOLOGACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO.

Se redacta el presente documento a tenor de lo dispuesto en la Disposición Transitoria primera de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (Ley 6/1.994 de 15 de Noviembre D.O.G.V. nº 2.394 de 24 de noviembre de 1.994 y la orden de 29 de marzo de 1.996 del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba la Instrucción de Planeamiento 1/1.996, de 23 de enero de 1.996, sobre la homologación de Planes de Urbanismo a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística). Su objeto es homologar la UNIDAD DE EJECUCIÓN DE LA MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES CAMINO DE VALENCIA, C/ LA BARRACA, CALLE LA SENYERA Y CALLE AL VOL de Riba-roja del Turia.

El Plan General de Riba-roja del Turia fue aprobado el 23 de octubre 1996, se trata de un Plan no adaptado a la LRAU, pero existe la posibilidad de homologar el planeamiento de esta unidad de ejecución a dicha Ley sin necesidad de adaptar la totalidad del Plan General, según habilita la disposición Transitoria Primera de la propia Ley 6/94 de la Generalidad Valenciana.

Conforme a la Disposición Transitoria 2ª apartado 2 LRAU establece que no se podrá iniciar la tramitación de nuevos Programas de Actuación Urbanística en tanto no se produzca la homologación del correspondiente Plan.

En este documento se contempla un único sector, que requiere, en su ejecución, de la aprobación y desarrollo de un Programa de Actuación Integrada y el Plan de Reforma Interior de Mejora determina la ordenación pormenorizada.



La conveniencia y la oportunidad del documento de homologación viene justificado por el objetivo de la declaración, deslindando los contenidos del planeamiento en los dos niveles diferenciados especificados:

a) El nivel de las determinaciones con carácter de ordenación estructural, cuya modificación dependerá en última instancia de la Generalitat Valenciana, donde se define especialmente la reserva de suelo que integra la red primaria de dotaciones públicas.

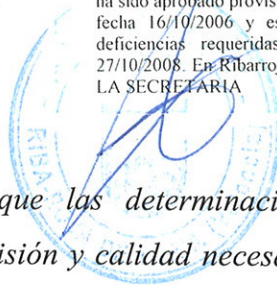
b) El nivel de determinaciones con carácter de ordenación pormenorizada objeto de plan de reforma interior de mejora.

## 1.2 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

La formulación de la presente homologación se integra, como documento, en la Alternativa Técnica del Programa para el Desarrollo de Actuaciones Integradas propuesta por el proponente **NUEVO HOGAR MEDITERRÁNEO, S.L.** dentro del ámbito del PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DE LA MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES CAMINO DE VALENCIA, C/LA BARRACA, C/LA SENYERA Y C/ AL VOL, en adelante PRI-UE-C/ LA BARRACA de Riba-Roja de Túria siendo necesaria su formulación puesto que el Plan General no se encuentra adaptado a la LRAU.

La justificación legal del documento de homologación se redacta tal y como se ha especificado en el apartado referente a la justificación de la conveniencia y oportunidad a tenor de lo dispuesto en la disposición transitoria primera de la Ley Reguladora de la actividad urbanística (Ley 6/1.994 de 15 de noviembre) sobre "innecesariedad de adaptación de los Planes a la presente Ley" en su apartado 2 B), que dice:





*"B) Un expediente justificativo de que las determinaciones del planeamiento vigente ya tienen la precisión y calidad necesaria para cumplir las exigencias de la presente Ley y, en particular, de su artículo 17, acompañado de la documentación que permita diferenciar e identificar qué determinaciones de las vigentes han de repercutir integrantes de la ordenación estructural y de la red primaria de reservas de suelo para dotaciones públicas."*

Así mismo, el presente documento contempla las determinaciones del Plan General que integran las determinaciones estructurales, partiendo de la premisa que la red primaria o estructural viene definida en el artículo 17.1 de la LRAU y que el presente documento definirá la ordenación primaria justificando su permanencia o variación.

En el Plan General de Ordenación Urbana de Ribarroja del Turia no existe una ordenanza específica aplicable a la tipología edificatoria prevista en este Plan de Reforma Interior, propia de la EDIFICACIÓN ABIERTA, por ese motivo las NORMAS URBANÍSTICAS se adoptan por remisión a la ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: EDIFICACIÓN ABIERTA, código EDA, definida en el Reglamento de zonas, fijando los valores concretos de los parámetros urbanísticos en la FICHA DE ZONA.

### 1.3. OBJETIVO DE LA HOMOLOGACIÓN



Con el presente documento de homologación modificativa de la Unidad de Ejecución C/ La Barraca y adyacentes, se definen aspectos no establecidos en el Plan General, pues el objetivo primordial es el de homologación y por consiguiente deslindar el contenido del planeamiento en dos niveles diferenciados:

a) El nivel de las determinaciones con carácter de ordenación estructural, cuya modificación dependerá en última instancia de la Generalitat Valenciana, donde se define especialmente la reserva de suelo que integra la red primaria de dotaciones públicas.

b) El nivel de determinaciones con carácter de ordenación pormenorizada, cuya modificación dependerá en última instancia del municipio.

Completado con aquellas determinaciones que se necesitan para justificar las modificaciones introducidas en el planeamiento vigente por el Plan de Reforma Interior de Mejora que se acompaña en el sentido de:

Modificación del uso del suelo, pasando de ser suelo urbano industrial a suelo urbano residencial, sin aumentar la edificabilidad.

Delimitación de Unidad de Ejecución.

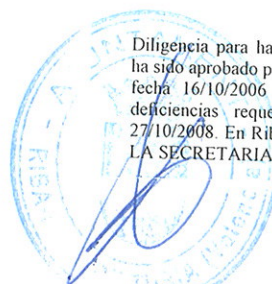
Establecer unas NORMAS URBANÍSTICAS por remisión a la ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA para EDIFICACIÓN ABIERTA, código EDA.

## 2. COMPARATIVA DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA CON LA VIGENTE.

Las previsiones contenidas en el P.G.O.U son las siguientes.:

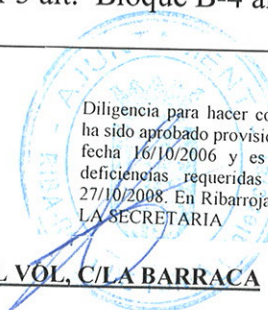
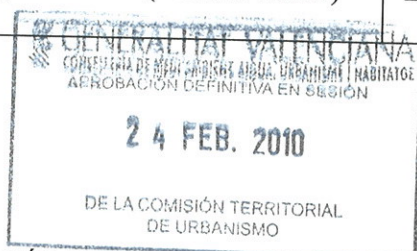


Clasificación	SUELO URBANO
Denominación	INDUSTRIAL COMPATIBLE
Superficie	312,13 m2 Viales 4714 m2 Edificables
Edificabilidad bruta total	9428 m2t
Coeficiente de Uso y tipología	-----
Uso predominante	INDUSTRIAL
Cesiones para viales y aparcamientos	312,13 M2
Cesiones espacios libres y zonas verdes	0 M2
Cesiones para equipamientos	0 M2
Total cesiones internas	312,13 M2
Cesión de aprovechamiento	0 %
Sistema de Actuación	INDIRECTO
Parcela mínima	150 M2
Alturas permitidas	2



Con la modificación prevista en este documento de Homologación quedarán establecidas de la siguiente manera:

Clasificación	SUELO URBANO
Denominación	EDIFICACIÓN ABIERTA
Superficie	5026,50 m2
Edificabilidad bruta total	9411,60 m2t
Coefficiente de Uso y tipología	No se define
Uso predominante	RESIDENCIAL
Cesiones para viales y aparcamientos	390,79 M2
Cesiones espacios libres (c. peatonales) y zonas verdes	2097,82 M2
Cesiones para C.T	27,30 M2
Total cesiones internas	2515,91 m2
Cesión de aprovechamiento	0 %
Sistema de Actuación	INDIRECTO
Parcela mínima (según Zona)	220 M2
Alturas permitidas (incluso áticos)	Bloque A-5 alt. Bloque B-4 alt.







### 3. ELEMENTOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

#### 3.1 DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCION URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.

El Plan General de Riba-roja es anterior a la LRAU y, por tanto, no recoge las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación de territorio, explícitamente.

Este documento de homologación, siendo coherente con las directrices implícitas contenidas en el Plan General, desarrolla una bolsa de suelo urbano para que sea capaz de albergar, en un futuro próximo, actuaciones integradas.

Por lo tanto, forma parte de la ordenación del ámbito del Programa la directriz de poder desarrollar a través de la Homologación una mejora modificativa de la ordenación.

#### 3.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Tal y como hemos indicado, la actuación se realiza sobre Suelo Urbano de uso industrial

Al considerar, ahora, el Suelo como Urbano Residencial se varía, en el ámbito de la Unidad de Ejecución delimitada, el uso previsto en el Plan General, circunstancia que permite efectuarlo mediante la presente Homologación modificativa de conformidad con las indicaciones del Ayuntamiento de Ribarroja y el PRI de Mejora de la UE C/ LA BARRACA, pero no se modifica la clasificación del suelo, que continua siendo urbano.





### 3.3 DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Se respeta la zonificación establecida en el Plan General de Ribarroja de Turia, estas zonas son homologables a las zonas de ordenación urbanística reguladas en el artículo 17.1.C de la LRAU y 13 del RPCV.

Se mantiene la clasificación del suelo pero se modifica la calificación de tolerancia industrial a residencial, siendo de aplicación las Ordenanzas urbanísticas establecidas en el Plan de Reforma Interior, adoptadas por remisión a la ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: EDIFICACIÓN ABIERTA, código EDA, definida en el Reglamento de zonas.

La presente homologación solamente afecta a un único Sector definido según el PRI-UE C/ LA BARRACA.

### 3.4 DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.



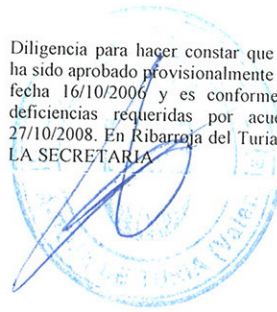
#### 3.4.1 DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.

Tal y como ya hemos dicho, la Instrucción de Planeamiento 1/1996 aprobada por Orden de 29 de marzo de 1996, establece en su apartado II.10.1º, “el Documento de homologación (...) debe identificar el sector que va a ser homologado y, si fuese preciso, delimitarlo ajustándose a los criterios del artículo 20 de la Ley Reguladora”. En todo caso el límite planteado se ajusta al indicado en el Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Ribarroja.

La superficie de la Unidad de Ejecución delimitada coincide con la del Sector y es de 5026,50 m2.

De manera pormenorizada, y en justificación del cumplimiento de lo establecido en el Art. 20 LRAU, los límites de la Unidad de Ejecución serán:

Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de fecha 16/10/2006 y es conforme a la subsanación de deficiencias requeridas por acuerdo de la CTU de 27/10/2008. En Ribarroja del Turia, a 4 de enero de 2010.  
LA SECRETARIA



NORTE: CALLE CAMINO VALENCIA

SUR : CALLE LA SENYERA

ESTE: CALLE AL VOL

OESTE: CALLE LA BARRACA

Dichos límites quedan perfectamente grafiados en los planos de situación.

#### 3.4.2. SUPERFICIE COMPUTABLE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.

La Unidad de Ejecución se delimita de acuerdo con lo establecido en el Plan General y según reciente medición topográfica, resulta en .5026,50 m2, obtenida in situ, por lo que es de mayor fiabilidad y certeza, motivo por el cual se ha tomado el alzamiento topográfico realizado a efectos de planimetría y superficies. De estos 5026,50 m2, el PGOU vigente establece la cesión, para ampliación del vial La Barraca, de 312,13 m2 de suelo, con lo que actualmente la unidad de ejecución abarca 4714,37 m2 edificables.

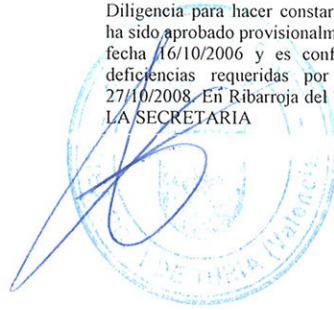
#### 3.4.3 DETERMINACIÓN

Es una determinación de carácter estructural la delimitación del sector y de la Unidad de Ejecución y su superficie, que conforma la superficie Computable a efectos de calcular el techo edificable.





Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de fecha 16/10/2006 y es conforme a la subsanación de deficiencias requeridas por acuerdo de la CTU de 27/10/2008. En Ribarroja del Turia, a 4 de enero de 2010.  
LA SECRETARIA



**3.5 ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.**

**3.5.1 ÁREA DE REPARTO**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 109 del Reglamento de Planeamiento, el área de reparto en suelo urbanizable ha de comprender uno o más sectores y suelos dotacionales de destino público- propios de la Red primaria de reservas de suelo dotacional público no adscritos a ningún sector.

Se establece una única área de reparto dentro del Plan de Reforma Interior.

El área coincide íntegramente con la Unidad de Ejecución delimitada en la presente Homologación. El Plan General de Riba-Roja de Turia clasifica la zona como Suelo Urbano Industrial. Mediante el presente documento se propone se mantenga la clasificación del suelo como urbano cambiando su uso de industrial a residencial, por ser más ajustado a la demanda actual de suelo en la zona, dado que actualmente la tendencia de las industrias es a ubicarse en polígonos industriales.

La delimitación del área y su correspondiente ámbito figuran reflejados en los planos de ordenación.

La superficie actual de la Unidad de Ejecución es de 5026,50 m<sup>2</sup>.

Coincidente con el ámbito del área se define, para su gestión urbanística una única Unidad de Ejecución, cuya finalidad primordial es someter la actividad urbanística a desarrollar en dicho ámbito al régimen propio de las Actuaciones Integradas, para de este modo posibilitar la urbanización simultánea de los terrenos incluidos en aquélla, asegurando así una mayor calidad y homogeneidad en la realización de las correspondientes obras de urbanización, de conformidad con los

artículos 115 y art. 117, y art. 103, párrafo segundo, letra C), del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

### 3.5.2. APROVECHAMIENTO TIPO.

En consonancia con lo preceptuado en el artículo 111.3 C) del Reglamento de Planeamiento, la totalidad de los terrenos comprendidos en la referida Unidad de de Ejecución conforman un Área de Reparto propia.

Así pues, y teniendo en cuenta que:

La edificabilidad bruta o aprovechamiento objetivo asignado por el PGOU a los terrenos incluidos en el área de que se trata es de 2. m2 techo por metro cuadrado bruto del sector –sólo para el suelo edificable actualmente-, siendo la superficie total del ámbito de esta área de .5026,50 m2. de los cuales 4.714,37 resultan edificables.

La edificabilidad bruta o techo edificable del área es la que resulta de aplicar sobre la totalidad de los terrenos edificables de la Unidad de Ejecución .4714,37 m2, el coeficiente de máxima edificabilidad, 2 m2t/m2s., establecido para la zona según el vigente PGOU La edificabilidad resultante es de  $4714,37 \times 2 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} = 9428,74 \text{ m}^2$  de techo.

Con la propuesta de ordenación y alturas planteadas se obtiene una edificabilidad total de 9.411,60 m2 de techo, resultando menor a la establecida por el PGOU.

La superficie del solar existente –5026,50 m2-, coincidente con la manzana es, en su estado actual, mayor que la superficie de la manzana definida según el vigente PGOU de Ribarroja –4714,37 m2-. La diferencia entre ambos –de unos 312,50 m2- se destinan, según dicho PGOU, para ampliación de la calle La Barraca ya existente.

Dado Que la edificabilidad actual de la manzana es de 2 m2t/m2s, tenemos que la edificabilidad total de la manzana es de  $4714 \text{ m}^2\text{s} \times 2 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} = 9428 \text{ m}^2\text{t}$ .

Con la propuesta de ordenación y alturas planteadas se obtiene una edificabilidad total de 9411,60 m2, que es menor que la asignada a la totalidad del sector.

Dicha edificabilidad se reparte entre los dos bloques edificables, el Bloque A y el Bloque B.

La edificabilidad por plantas de cada bloque es la siguiente:

BLOQUE A

Planta baja	1492,21 m2
Planta primera	1492,21 m2
Planta segunda	1492,21 m2
Planta tercera	1302,38 m2
Planta cuarta	803,52

**SUBTOTAL** 6.582,53 m2t

BLOQUE B

Planta baja	771,41 m2
Planta primera	771,41 m2
Planta segunda	771,41 m2
Planta tercera	514,84 m2

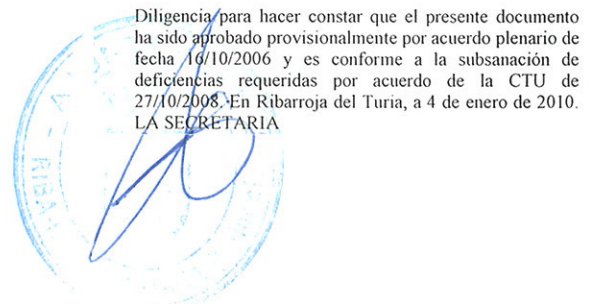
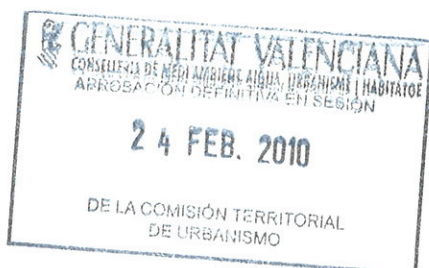
**SUBTOTAL** 2.829,07 m2t

**TOTAL A + B** **9411,60 m2t**

El aprovechamiento tipo, calculado conforme dispone el artículo 111.1 del aludido Reglamento, será el resultado de dividir el aprovechamiento objetivo por la superficie de la Unidad de Ejecución..

**Aprovechamiento tipo = 9.411,60 m2t/ 5.026,50 m2s = 1,8723963 m2 t/m2**

Por último, **el aprovechamiento subjetivo** o apropiable por los propietarios de los citados terrenos será el que la normativa urbanística en vigor les adjudique, actualmente el 100 % del aprovechamiento tipo.





#### 4. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

La ordenación estructural o primaria de dotaciones o infraestructuras públicas, la integran la reserva de terrenos y construcciones de destino dotacional público que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo, todo ello de acuerdo con las determinaciones del arto 17 apartado 1.J y 2 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Esta red primaria o estructural de dotaciones públicas dentro del sector está integrada por:

RED VIARIA PRIMARIA. Vial de .312,13 m2 grafiado en los planos que acompañan a este documento que se añaden al vial existente (calle La Barraca). Limita el Sector en su linde Oeste. Por otra parte, se produce un ensanchamiento del vial La Senyera, que permite por una parte la creación de plazas de aparcamiento y por otra la ordenación y urbanización del talud de la vía del tren recayente sobre dicho vial, permitiendo con ello, también, la conexión con el polígono industrial Entrevias desde el casco urbano sin necesidad de tomar la carretera CV-370.

En cuanto al resto de parámetros estructurales no se produce ninguna modificación pues la manzana se mantiene en cuanto a su forma exactamente igual que en la actualidad, es en el interior de la misma, con la disposición de la edificabilidad en dos bloques y la liberación de suelo, donde se establecen la mayoría de las modificaciones.



#### 5. ORDENACIÓN PORMENORIZADA. NORMAS URBANÍSTICAS

Se ha diseñado una ordenación de volúmenes edificables, concentrándose en dos bloques, con altura limitada a 5 y 4 alturas (áticos incluidos), en forma de L, que ha permitido la liberación de un gran espacio libre en el interior de la manzana como zona

verde y esparcimiento, de más de 2000 m2 (vias peatonales incluidas), que por su disposición abierta a la calle Camino de Valencia y a la Calle Al Vol, permite su uso tanto por los vecinos de las viviendas de los bloques definidos del sector como de zonas residenciales limítrofes. A la vez, a partir de la cuarta planta, se produce un retranqueo de las plantas (una en el Bloque B y dos en el Bloque A) que contribuye a reducir el impacto visual de dichos bloques en el entorno inmediato (especialmente en el margen en el que se incluyen), que a pesar de tener permitidas la construcción de hasta 4 alturas, actualmente la mayoría sólo tienen dos alturas construídas.

En el Plan General de Ordenación Urbana de Riba-roja del Turia no existe una ordenanza específica aplicable a la tipología edificatoria prevista en este Plan de Reforma Interior de la UE-CALLE LA BARRACA, propia de la EDIFICACIÓN ABIERTA.

Conforme al artículo 7 de la ORDEN 26 de Abril de 1999, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, la normativa aplicable a esta zona de ordenación se establece por remisión a la ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: EDIFICACIÓN ABIERTA, código EDA, definida en el Reglamento de zonas, fijando los valores concretos de los parámetros urbanísticos en la FICHA DE ZONA.







Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de fecha 16/10/2006 y es conforme a la subsanación de deficiencias requeridas por acuerdo de la CTU de 27/10/2008. En Ribarroja del Turia, a 4 de enero de 2010.  
LA SECRETARIA



## 6. FICHA DE GESTION

UNIDAD DE EJECUCIÓN DELIMITADA POR LAS CALLES CAMINO DE VALENCIA, C/ LA BARRACA, C/ SENYERA Y C/ AL VOL de RIBARROJA	
SUELO URBANO RESIDENCIAL	
SITUACIÓN: CARRETERA RIBA-ROJA – VALENCIA (CV-370)	
RIBA-ROJA DE TURIA	
<b>DESTINO DEL SUELO:</b>	
SUELO EDIFICABLE	2263,62 m2
PORCENTAJE EDIFICABLE	45,034 %
CESIONES TOTALES	2515,91 m2
PORCENTAJE CESIONES	50,052 %
EQUIPAMIENTO	0 m2
VIALES + AV	390,79 m2
SUELO PRIVADO NO EDIFICABLE	246,97 m2
ZONAS VERDES/ VIALES PEATONALES	2097,82 m2
CENTRO TRANSFORMACION	27,30 m2
SUPERFICIE TOTAL:	5026,50 m2

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA:	2 m2t/m2s
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA:	Bloque A - 4,41126 m2t/m2s
	Bloque B – 3,6674 m2t/m2s

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 m2 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 m2 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.

Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de fecha 16/10/2006 y es conforme a la subsanación de deficiencias requeridas por acuerdo de la CTU de 27/10/2008. En Ribarroja del Turia, a 4 de enero de 2010.  
LA SECRETARIA



**7.FICHA DE PLANEAMIENTO**

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>

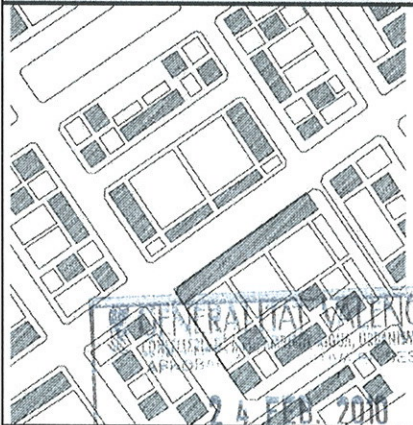
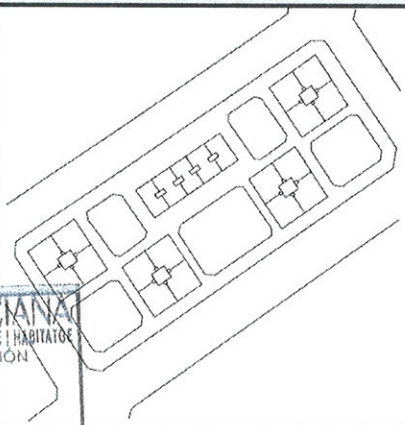
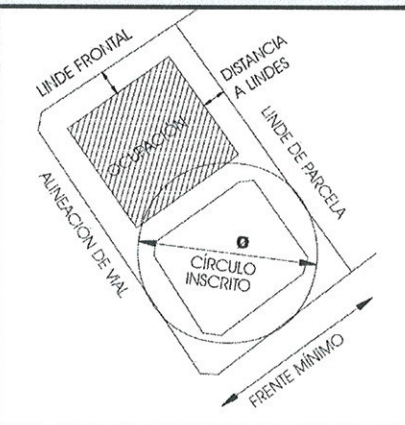
USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: múltiple	Además de los establecidos con carácter general para las Zonas de Edificación Intensiva definidos en el art. XIII.1 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Riba-Roja, se autoriza la instalación de bares, cafeterías, 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 m2. 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

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	220 m2	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 edificaciones	0 m
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	Bq-A - 4,41126 m2t/m2s Bq- B - 3,6674 m2t/m2s	Número máximo de plantas	BL-A 5 / BL-B 4
Coefficiente de ocupación	100 %	Altura máxima reguladora	Bloque A 16 m. Bloque B 13,20 m.
		Áticos	SI
		Semisótanos	SI
		Sótanos	SI
		Cuerpos volados	SI. 1m. de vuelo Según Condiciones



Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de fecha 16/10/2006 y es conforme a la subsanación de deficiencias requeridas por acuerdo de la CTU de 27/10/2008. En Ribarroja del Turia, a 4 de enero de 2010.  
LA SECRETARIA

<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 m2 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 Ribarroja
Zonas verdes y espacios libres: Según plano de delimitación de la UE.
Reserva 27,30 m2 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.

<b>DESCRIPCIÓN GRÁFICA</b>		
<b>ZONA</b>	<b>MANZANA</b>	<b>PARCELA</b>
		

DE LA COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO

**ANEXO. INFORMES Y SUBSANACIONES EN FASE DE APROBACIÓN.**

Durante la fase de tramitación del presente Plan de Reforma Interior y Homologación los diferentes organismos de la Generalitat Valenciana han emitido informes solicitando aclaraciones o complemento de la documentación acompañada. Los informes realizados son los siguientes:

- Informes emitidos por el Servicio de Planificación en fecha 23 de junio de 2006, 12 de junio de 2007 y 19 de febrero de 2008.

**En ellos se solicitaba definir y grafiar con precisión en planos de Ordenación, las zonas de policía ferroviaria conforme al Real Decreto 1211/1990.**

Atendiendo a estos informes, el Plan de Reforma Interior y la Homologación han sido completados con los siguientes planos de Ordenación

- 03- RASANTES, ALINEACIONES, ALTURAS (HOMOLOGACIÓN).
- 06- DISTANCIAS Y AFECCIONES A LINEA FERROCARRIL. (HOMOLOGACIÓN).
- 03- RASANTES, ALINEACIONES, ALTURAS (P.R.I.).

**- Informe del Área de Carreteras de la Diputación Provincial de Valencia de fecha 3 de marzo de 2008.**

El Servicio de Carreteras de la Diputación informa favorablemente condicionado a que el acceso del garaje se acometa por la calle de la Barraca y no por la carretera de Diputación.

**- Informe elaborado por el Servicio de Proyectos y Construcciones Educativas de la Dirección General de Régimen económico de fecha 21 de julio de 2006.**

El informe resulta favorable.

**- Certificado emitido por Aquagest Levante, S.A. sobre Capacidad de Acumulación de Caudales y Suficiencia en Red de Agua Potable, en fecha 18 de abril de 2007.**

El informe resulta favorable.



**- Certificado emitido por EPSAR sobre suficiencia EDAR "CAMP DE TURIA II", de fecha 26 de abril de 2007.**


El informe resulta favorable siempre que cumpla los condicionantes legales.


- **Justificación de reserva de vivienda protegida conforme a LUV, de fecha 27 de abril de 2007.**

La reserva de vivienda protegida se establece en el 20% de la edificabilidad total prevista.

- **Estudio acústico, presentado en enero de 2009.**

En Riba-Roja de Turia, Octubre de 2009.

  
Antonio Oliveros Roselló.  
Arquitecto.

  
Francisco Badía Roselló.  
Arquitecto.

Salvador Valero Salón.  
Abogado



Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de fecha 16/10/2006 y es conforme a la subsanación de deficiencias requeridas por acuerdo de la CTU de 27/10/2008. En Ribarroja del Turia, a 4 de enero de 2010.  
LA SECRETARIA