

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

**PLAN PARCIAL
SECTOR NPR5
"Mas d' Escoto"**

**RIBARROJA DEL TURIA
(VALENCIA)**

PROMOTOR:
FUTURO RESIDENCIAL S.L.

DILIGENCIA para hacer constar que el pre.doc. junto con sus planos, corresponde al PAI NPR5 que cumple los requerimiento de la C.T.H según inf. del Arq. Municipal de fecha 29/06/05, y ha sido aprobado por el Pleno de esta Corporación en fecha 11 de Julio de 2005. En Ribarroja del Turia, a 1 de agosto de 2005. EL SECRETARIO ACCTAL.



GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN
- 2 FEB. 2006
**DE LA COMISIÓN TERRITORIAL
DE URBANISMO**

IGNACIO PUENTE LEÓN
ARQUITECTO

8 AGO 2005

INDICE

Memoria.

Capítulo 1. Información urbanística.

1.1. Identificación del Plan Parcial.

1.2. Información física del territorio.

- 1.2.1. Situación y delimitación.
- 1.2.2. Topografía
- 1.2.3. Usos del suelo
 - 1.2.3.1. Caminos
 - 1.2.3.2. Red de riego
 - 1.2.3.3. Edificaciones existentes
- 1.2.4. Infraestructuras existentes.
- 1.2.5. Bienes de dominio publico no municipal.
- 1.2.6. Estructura de la propiedad del suelo.

DILIGENCIA para hacer constar que el pte.doc. junto con sus planos, corresponde al PAI INPR y cumple los requerimiento de la C.T.H según ini. del Arq. mpal de fecha 29/06/05, y ha sido aprobado por el Pleno de esta Corporación en fecha 11 de junio de 2005. En Ribarroja del Turia, a 1 de agosto de 2005. EL SECRETARIO ACCTAL.



Capítulo-2. Memoria justificativa de la ordenación.

2.1. Adecuación a las directrices de rango superior.

- 2.1.1. Aspectos generales
- 2.1.2. Calificación jurídica otorgada por el Plan General.
- 2.1.3. Plazos de formación.
- 2.1.4. Aprovechamiento medio - Aprovechamiento tipo.

2.2. Cumplimiento de la ficha de planeamiento.

- 2.2.1. Ámbito del sector.
- 2.2.2. Sistemas generales de cesión gratuita.
- 2.2.3. Sistemas generales de cesión y urbanización obligatoria.
- 2.2.4. Tipología edificatoria.
- 2.2.5. Reservas dotacionales.
- 2.2.6. Edificabilidad.

2.3. Ordenación del sector.

- 2.3.1. Objetivos.
- 2.3.2. Criterios.
- 2.3.3. Justificación de la propuesta.
- 2.3.4. Análisis de alternativas de la ordenación y justificación de la opción adoptada.
- 2.3.5. Definición de la Red Primaria o Estructural de Dotaciones Públicas.

2.4. Justificación del cumplimiento de las determinaciones legales y de la propuesta desarrollada.

- 2.4.1. Definición elementos de la red primaria.
- 2.4.2. Definición, cómputo y justificación de los estándares legales y elementos propios de la red secundaria.
 - 2.4.2.1. Usos pormenorizados y delimitación de zonas.
 - Zona residencial de destino privado.
 - Dotaciones.
 - Zonas verdes (sAL/sZV).
 - Equipamiento público (sED).
 - Red viaria (sRV/sAV).
- 2.4.3. Cumplimiento de los estándares dotacionales.
 - 2.4.3.1. Computo de las superficies dotacionales.
 - 2.4.3.2. Cuadro resumen superficies dotacionales.

2.5. Unidades de ejecución.

2.6. Aprovechamiento tipo.

2.7. Condiciones para la edificación simultánea.

Ordenanzas reguladoras.

Título I. Generalidades y terminología de conceptos.

Capítulo 1. Objeto y efectos del Plan Parcial.

- Artículo 1º. Objeto.
- Artículo 2º. Ámbito de aplicación.
- Artículo 3º. Normativa complementaria.
- Artículo 4º. Vigencia.
- Artículo 5º. Contenido e interpretación del Plan Parcial.

Capítulo 2. Definiciones.

- Artículo 6º. Definiciones.

Título II. Régimen Urbanístico del suelo.

Capítulo 1. Calificación de usos del suelo

- Artículo 7º. Calificación del suelo.
- Artículo 8º. Régimen de usos en la zona de edificación unifamiliar (R U).
- Artículo 9º. Régimen de usos para el sistema local de dotaciones públicas.
- Artículo 10º. Régimen de usos para los espacios públicos libres.
- Artículo 11º. Régimen de propiedad del suelo y cesiones.

Capítulo 2. Desarrollo y ejecución del Plan Parcial.

- Artículo 12º. Gestión urbanística del Plan Parcial.
- Artículo 13º. Proyectos de Urbanización.
- Artículo 14º. Proyectos de reparcelación.
- Artículo 15º. Estudios de detalle.

Título III.- Normas de Edificación.

Capítulo 1. Comunes.

- Artículo 16º. Remisión a normativa general.
- Artículo 17º. Garajes y aparcamientos.

Capítulo 2. Condiciones particulares de la zona de calificación "Edificación Unifamiliar".

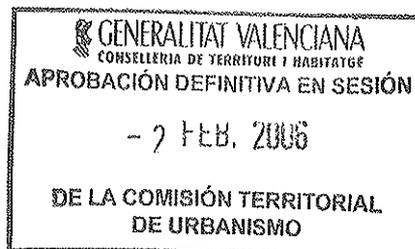
- Artículo 18º. Edificabilidad.
- Artículo 19º. Tipología de la Edificación.
- Artículo 20º. Condiciones de volumen.
- Artículo 21º. Condiciones estéticas.

Capítulo 3. Condiciones particulares de la zona de calificación "Equipamiento público".

- Artículo 22º. Parámetros de edificación.

Capítulo 4. Condiciones particulares de la zona de calificación "Espacios públicos libres".

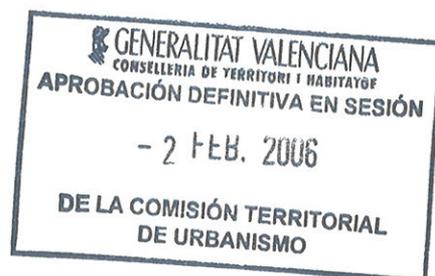
- Artículo 23º. Parámetros de edificación.



PLANOS

01 PLANO información. SITUACIÓN Y ENTORNO	1/10.000-1/2.000
02 PLANO información ESTRUCTURA DE PROPIEDAD DEL SUELO.....	1/1.500
03 PLANO información TOPOGRAFIA DEL TERRENO.....	1/2.000
04 PLANO información USOS, APROVECHAMIENTOS VEGETACION Y EDIFICACIONES EXISTENTES .	1/2.000
05 PLANO información INFRAESTRUCTURAS Y REDES DE SERVICIO GENERALES DE SERVICIO....	1/1.000
06 PLANO información ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SECTOR Y DE SU ENTORNO	1/1.000
07 PLANO información AFECCIONES.....	1/1.000
08 PLANO ordenación CALIFICACION DEL SUELO	1/1.000
09 PLANO ordenación RED DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PUBLICO.....	1/1.000
10 PLANO ordenación ACTUACION INTEGRADA U. EJECUCION UNICA.....	1/1.000
11 PLANO ordenación ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANISTICA	1/1.000
12 PLANO ordenación SECCIONES VIARIAS.....	1/50-1/1.000
13 PLANO ordenación ACCESIBILIDAD Y SEÑALIZACIÓN VIARIA.....	1/500

DILIGENCIA para hacer constar que el pte.doc. junto con sus planos, corresponde al P.M.U. N.º 5 y cumple los requerimiento de la CST.H según m.º del Arq. m.º de esta Corporación en fecha 11 de julio de 2005. En Ribarroja del Turia a 1 de agosto de 2005.
EL SECRETARIO ACCTUAL



MEMORIA

Capítulo 1. Información urbanística.

1.1 Identificación del Plan Parcial

El presente Plan Parcial, desarrolla el sector NPR-5 "Mas d'Escorabals" como urbanizable no programado en el Plan General de Ribarroja del Turia, con aprobación definitiva en fecha de veintiséis de octubre de mil novecientos noventa y seis y publicado en el B.O.P. número 117 de fecha 23 de octubre de mil novecientos noventa y seis.

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN
- 7 FEB. 2006
DE LA COMISIÓN TERRITORIAL

1.2 Información física del territorio

1.2.1. Situación y delimitación.

El sector objeto de este Plan Parcial se encuentra situado al oeste del Termino Municipal, junto al límite actual del suelo urbano existente en el casco.

El sector posee una forma irregular motivada por el entorno en el que se ubica. Limitando al este con el suelo urbano consolidado (SU CASC), al norte y al oeste con el suelo no urbanizable (SNUA) y al sur con la carretera Riba-Roja del Turia a Villamarchante.

El límite norte se caracteriza por un gran desnivel sobre el cauce del Río Turia, el oeste por la continuidad de las fincas de cultivo cítrico existentes en la zona. En el límite este, se encuentra el final del actual casco urbano, constituido por tipología de vivienda unifamiliar aislada que ha ido evolucionando de una ocupación estival a permanente en la actualidad, desarrollándose en este momento tipologías de mayor densidad como unifamiliar adosada.

1.2.2. Topografía

El aspecto paisajístico original del sector era una ladera con pendiente descendente de norte a sur en dirección al cauce del río Turia, posteriormente se altero la topografía natural por la acción del hombre, aterrazándose para formar campos de cultivo, siendo este su aspecto actual.

Encontramos en el ámbito del sector dos plataformas horizontales, una situada a una cota similar al suelo urbano consolidado, con una cota de referencia que el Plan General sitúa entorno al +95 y la siguiente plataforma, situada en la zona del sector recayente al cauce del río Turia, se encuentra situada a una cota de +91,5, es decir 3,5 metros inferior a la anterior, salvándose este desnivel con la presencia de un muro de contención.

1.2.3. Usos del suelo

1.2.3.1. Caminos

El sector se encuentra atravesado de este a oeste por un camino de propiedad privada, con una anchura media de tres metros, este se bifurca en el sector dando un acceso directo a la carretera Ribarroja del Turia a Villamarchante.

1.2.3.2. Red de riego

En todo el sector existe un trazado de acequias de riego, siendo todas ellas terminales de riego a las parcelas del sector. Ninguna de ellas afecta a un ámbito mayor que el considerado en el sector.

1.2.3.3. Edificaciones existentes

En la zona este del sector se encuentra una edificación aislada, como construcción vinculada a las labores agrarias, y junto a ella se encuentra una balsa de riego. Las dimensiones aproximadas de la construcción son 35 por 15 metros, constituida exclusivamente por una planta edificada.

1.2.4. Infraestructuras existentes

En el sector existe un trazado aéreo eléctrico que proporciona suministro a la edificación existente y a otras edificaciones situadas fuera del sector.

En el límite del sector respecto a la carretera Ribarroja del Turia a Villamarchante y en el lateral recayente a la Avenida Camp de Turia, existe un tendido aéreo de telefonía.

1.2.5. Bienes de dominio público no municipal.

Tal como se refleja en los planos de Información Urbanística, el límite sur del sector NPR-5, MAS D'ESCOTO", está definido por la carretera Ribarroja del Turia a Villamarchante (CV-370), gestionada por la Excelentísima Diputación de Valencia. El Plan General calificó esta carretera como Sistema General Viario y recogió entre sus determinaciones y reflejó gráficamente la reserva de suelo de dominio público y protección que establece la legislación vigente de carreteras (L6/1991 de la Generalitat Valenciana de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana) sobre este vial.

En consecuencia, la zona de protección de dicha carretera se califica en el Plan Parcial como ESPACIO LIBRE DE RESERVA VIARIA y le serán de aplicación las determinaciones del artículo 33 de la citada Ley.

1.2.6. Estructura de la propiedad del suelo

El sector según reciente medición tiene una superficie de TREINTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (34.944,00 m²).

La propiedad del suelo referente al sector esta constituida por una única propiedad catastral, con una superficie total de 48.878 m² de la que se ve afectada por el presente Plan Parcial 34.944,00 m².

Esta relación de propietarios tiene carácter provisional que habrá que ser verificada por los correspondientes títulos de propiedad y medida con precisión sobre el terreno a la hora de efectuar el reparto de beneficios y cargas.

Nº	Propietario	Dirección	Parcela total	Parcela afectada
31/271	Futuro Residencial, S.L.	Av. Corts Valencianes, 43-Bajo. Valencia	34.298,13	34.298,13 m ²
	Camino público			645,87 m ²
TOTAL			34.298,13	34.944,00 m²

Por otra parte, la red primaria adscrita al sector, está formada por la rotonda de conexión entre la actual carretera y la futura ronda de circunvalación del municipio, que tiene una superficie de 6.557,25 m², y por una parcela de zona verde de Sistema General de 616 m², correspondiendo con la siguiente relación de propietarios catastrales, la cual tiene carácter provisional que habrá que ser verificada por los correspondientes títulos de propiedad y medida con precisión sobre el terreno a la hora de efectuar el reparto de beneficios y cargas.

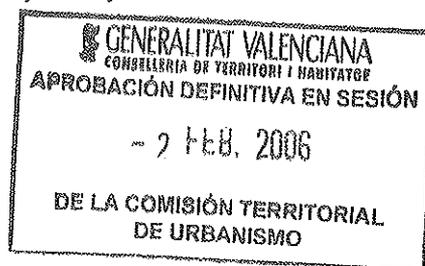
Parcela / Polígono	Propietario	Dirección	Parcela afectada
271/31	Anfusal, S.L.	C/Taquigrafo Marti, 4, pta 8. Valencia	277,62 m ²
163/31	Ucribul S.L.	C/ Reino de Valencia, 77. Valencia	2.190,53 m ²
4/30	Rafael Fernandez Alcantara	C/ Corazón de Jesús 9, Ribarroja del Túria	142,80 m ²
61/30	Pascual Capella Dura	C/ Guadalaviar 5, 7, Valencia	918,51 m ²
62/30	M ^a Julia Ribera Belenguer	Ctra Villamarchante 41, Ribarroja del Turia	1.059,98 m ²
127/30	Jose Raga Montaner	Ctra Villamarchante 12, Ribarroja del Turia	1.681,15 m ²
235/30	Vicente Navarro Ferrer	Avd. de la Paz 42, Ribarroja del Turia	286,66 m ²
TOTAL			6.557,25 m²

Capítulo 2. Memoria Justificativa.

2.1. Adecuación a las directrices de rango superior

2.1.1. Aspectos generales.

El ámbito territorial sobre el que se desarrollan las determinaciones contenidas en el presente Plan Parcial corresponde al suelo urbanizable no programado NPR.5, denominado "Mas d'Escoto" en el Plan General de Ordenación Urbana de Ribarroja del Turia con aprobación definitiva en fecha veintitrés de octubre de mil novecientos noventa y seis y al documento de Homologación Modificativa del referido sector.



El Plan Parcial desarrolla las determinaciones impuestas por la Ley 6/1994, de 15 de Noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, la Ley 6/1998 de 13 de Abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y el resto de preceptos legales de aplicación.

2.1.2. Calificación jurídica otorgada por la Homologación Modificativa del Sector.

Las características del sector NPR.5 "Mas d'Escoto" se desarrollan en la correspondiente ficha de la Homologación Modificativa, definidas del siguiente modo:

Clase de suelo:

Suelo Urbanizable Sectorial Sin Ordenación Pormenorizada

Figura de planeamiento: Plan Parcial

Uso Dominante:

Residencial

Usos Prohibidos:

Residencial plurifamiliar, taller, artesanía, comercial concentrado, oficinas, recreativo en superficies mayores de 250 m², recreativos calificados (salvo bares sin ambiente musical), industria en todas sus categorías, defensa y fuerzas de seguridad.

Datos del-sector:

Superficie total	34.944 m ²
Parcela mínima	S/PP
Coef. Edif. neta	S/PP
Coef. Edif. Bruta	0,4 m ² t/m ² s.
Edificabilidad	13.978 m ² t
Densidad	22 viv/Ha
Nº viv	S/PP <= 77

Sistemas generales-de cesión gratuita.

Obtención del suelo de la rotonda de conexión entre la actual carretera Ribarroja del Turia-Villamarchante y la futura circunvalación del municipio.

Sistemas Generales de cesión y urbanización obligatoria.

616 m² correspondientes a 8 m² de zona verde de S.G. por vivienda.

2.1.3. Plazos de formación.

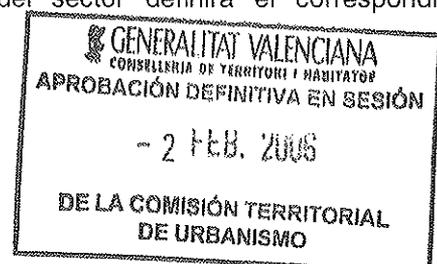
La ficha de planeamiento del sector NPR.5 del Plan General no establece la programación del sector, ya que según se establecía en la anterior legislación del suelo estatal, corresponde su desarrollo previa aprobación del correspondiente P.A.U., documento en el que se define su programación.

Según establece la L.R.A.U. y la Ley 6/1998 "Régimen del suelo y valoraciones" en su disposición transitoria primera, el suelo urbanizable no programado y el suelo urbanizable programado definido en la legislación urbanística anterior, pasa todo él a contemplarse como suelo urbanizable, desarrollándose según los principios de este tipo de suelo.

En aplicación de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, los sectores que tengan que desarrollarse mediante Planes Parciales según el P.G.O.U. vigente, a la entrada en vigor de la citada Ley se gestionarán mediante un Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas. Por tanto, a la vista del presente punto y del anterior, los plazos de formación indicados en el Plan General vigente quedan sin efecto.

2.1.4. Aprovechamiento medio - Aprovechamiento tipo.

El Plan General en su artículo 15, establece "en este tipo de suelo los ámbitos de cada P.A.U. con los sistemas generales adscritos integrarán un área de reparto", por lo tanto y adaptándonos a la presente legislación, el Plan Parcial de desarrollo del sector definirá el correspondiente aprovechamiento tipo.



La homologación modificativa del sector establece el siguiente aprovechamiento tipo:

El artículo 15 "Suelo urbanizable no programado" del Plan General, establece que en este tipo de suelos, los ámbitos de cada sector con los sistemas generales adscritos formarán un área de reparto.

En la ficha de planeamiento del Plan General, se adscribe al presente sector la obtención de los siguientes sistemas generales:

SISTEMA GENERAL DE CESIÓN GRATUITA

Sistema General de red viaria 10.330 m²

SISTEMA GENERAL DE CESIÓN Y URBANIZACIÓN OBLIGATORIA.

8 m² de zona verde de S.G. por vivienda.

El sistema general de red viaria de cesión gratuita corresponde al enlace de la ronda de circunvalación del municipio con la carretera de Ribarroja del Turia a Villamarchante. Este nudo de conexión viaria ha sido modificado respecto al definido en el Plan General, recogiendo la homologación las nuevas características del enlace. La superficie de suelo a adscribir, de acuerdo con la presente homologación, es de 6.557,25 m². En dicha superficie no se incluye la correspondiente a la actual carretera de Ribarroja a Villamarchante porque ya es de titularidad pública, pero se incluyen todos los terrenos de dominio público necesarios para la ejecución del enlace.

El sistema general de cesión y urbanización obligatoria supone la obtención y urbanización de 616 m² de sistema general, estableciéndose en la presente homologación como carga al sector que deberá ser ejecutada en el plazo de programación del mismo, eliminando este factor del cálculo del aprovechamiento tipo del sector, dada la complejidad de la definición del ámbito de cesión, al estar vinculado a las necesidades municipales.

Por tanto, el aprovechamiento tipo del sector será:

Superficie Sector NPR.5	34.944,00 m ²
Sistemas generales adscritos:	
Sistema General viario	6.557,25 m ²
S.G. Espacios Libres	616,00 m ²
Sup. Total del área de reparto	42.117,25 m ²
Edificabilidad residencial	13.978,00 m ²
Aprovechamiento Tipo:	
Edificabilidad Total/Superficie AR	0,331883 m ² /m ² s



2.2. Cumplimiento ficha de planeamiento.

2.2.1. Ámbito del sector.

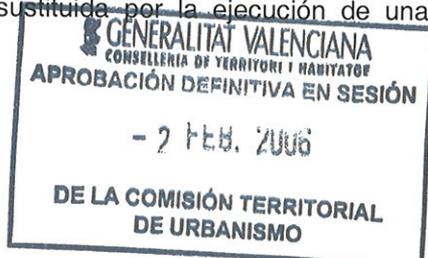
El ámbito del sector propuesto por el presente Plan Parcial coincide con el definido desde el Plan General.

	Superficie
Ficha de planeamiento	34.944,00 m ²
Plan Parcial	34.944,00 m ²

2.2.2. Sistemas generales de cesión gratuita.

La ficha del Plan General adscribe al sector NPR.5 la obtención del sistema general de red viaria situado junto a la carretera de Villamarchante, para resolver el enlace de la ronda perimetral al municipio con la actual carretera.

Tal como se recoge en la homologación modificativa del sector, el proyecto definitivo de enlace entre la Ronda de Circunvalación del municipio y la carretera de Ribarroja del Turia a Villamarchante modifica las previsiones establecidas en el Plan General, con lo que el sistema general adscrito al sector para este fin no coincide con la solución técnica propuesta, habiendo sustituida por la ejecución de una rotonda en el enlace de la carretera Ribarroja del Turia-



Villamarchante, estando incluida en la gestión del presente sector la obtención de dicha rotonda de la red primaria.

Las características de diseño y trazado de la rotonda aparecen reflejadas en el Plano 8 de la Homologación Modificativa, siendo la superficie ocupada por la rotonda de 6.557,25 m².

2.2.3. Sistemas generales de cesión y urbanización obligatoria.

La ficha del Plan General, establece a su vez sobre el sector una cesión de zona verde de sistema general, calculada en 8 m² por vivienda, lo que se traduce en el presente Plan en una cesión de 616 m² de zona verde de sistema general, cesión que se concretará una vez aprobada la correspondiente reparcelación.

2.2.4. Tipología edificatoria.

La ficha de planeamiento establece como tipologías edificatorias para el sector la vivienda unifamiliar.

Según se establece en el Título "Usos", artículo 3 "Clasificación por su función", y en el punto 1.Residencial, se define vivienda unifamiliar como "vivienda en parcela independiente y edificio aislado o agrupado horizontalmente y con acceso independiente y exclusivo".

Por lo tanto según se establece en el Plan General, en el sector se pueden desarrollar tipologías de vivienda unifamiliar aislada, pareada y adosada, tipologías que se recogen en el presente Plan Parcial.

2.2.5. Reservas dotacionales.

La ficha de planeamiento no establece una reserva dotacional previa al desarrollo del sector, debiendo por tanto adaptarse las dotaciones a las definidas en la L.R.A.U. y desarrolladas en el Anexo al Reglamento de Planeamiento. Justificación que se desarrollara en el punto 2.4.3. "Cumplimiento y calculo de los estándares dotacionales" del Plan Parcial, así como los criterios establecidos en el Art. 6. Reserva de suelo dotacional público del citado Reglamento y los artículos relacionados de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

2.2.6. Edificabilidad.

La ficha de planeamiento considera la siguiente edificabilidad en el sector:

EDIFICABILIDAD	FICHA DEL PLAN PARCIAL
Unifamiliar	13.978 m ²
Total	13.978 m ²

2.3. Ordenación del sector

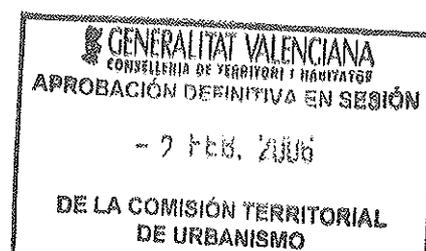
2.3.1. Objetivos.

Se ha partido de la idea de conseguir una actuación urbanística de calidad, no solo en cuanto a la existencia de las debidas dotaciones, sino también en cuanto a la conveniencia de mantener un modelo urbanístico experimentado, ajustado al lugar y a la tipología de vivienda que se pretende establecer.

2.3.2. Criterios.

La ordenación propuesta se ajusta fundamentalmente a los criterios definidos en la ficha de planeamiento al contemplar las siguientes directrices:

1. Armonización de la estructura urbana propuesta con la existente en el entorno.
2. Continuidad de las vías de comunicación, así como su adecuación al entorno paisajístico existente.
3. Continuidad del trazado viario existente en el entorno con el definido en el sector.
4. Desarrollo de edificación de baja densidad en continuación del suelo urbano existente.
5. Integración de la edificación en el entorno natural.



6. Por otra parte se definen otros criterios como elementos básicos en la ordenación propuesta:

7. Potenciación del uso de los espacios dotacionales, mediante una ubicación adecuada dentro de la Ordenación, facilitando su uso.

8. Protección del suelo ocupado por la edificación del tráfico existente en la carretera adyacente, a través de la creación de barreras vegetales y concentración de la zona verde en esta zona.

9. Consideración del sistema viario y los espacios libres de la ordenación como elementos configuradores del diseño urbano.

2.3.3. Justificación de la propuesta.

De acuerdo con los criterios definidos anteriormente, se ha diseñado la propuesta, cuyos aspectos fundamentales son los siguientes:

Se produce el enlace entre los viales del sector y el resto del suelo urbano en la confluencia de estos en la Avenida Camp de Turia. Disponiendo desde este punto acceso al resto de vías de tráfico del municipio.

Ubicación de las zonas dotacionales en el centro de la actuación, obteniendo de este modo un fácil acceso desde todo el sector a los espacios dotacionales, cumpliéndose a su vez la condiciones de calidad descritas en el Reglamento de Planeamiento.

Enlace de la trama viaria exterior al sector con la del sector, manteniendo la continuidad viaria posibilitando el enlace de esta red viaria con vías de comunicación de ámbito municipal.

Diseño de las manzanas con condiciones adecuadas para implantar los usos definidos.

2.3.4. Análisis de alternativas de la ordenación y justificación de la opción adoptada.

Con la ordenación que se propone, se cumplen los objetivos marcados por el Plan General y la ordenación propuesta es la resultante del análisis de las alternativas posibles, eligiéndose esta como la más conveniente en el cumplimiento de los objetivos descritos en el Plan General y el criterio del Ayuntamiento de Ribarroja del Turia.

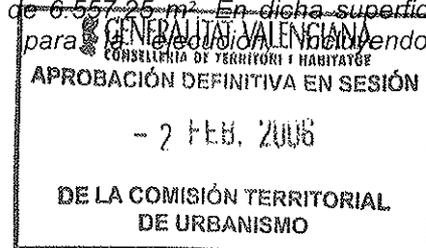
2.3.5. Definición de la Red Primaria o Estructural de Dotaciones Públicas.

La homologación modificativa del sector establece la siguiente red primaria en el sector:

La presente Homologación no modifica la red primaria o estructural de dotaciones públicas que determina el art.17.2 de la L.R.A.U. previstas en el Plan General de Ribarroja ni las reservas de suelo precisas para su establecimiento, excepto en los terrenos correspondientes al enlace de la ronda de circunvalación del casco urbano de la población con la carretera de Ribarroja del Turia a Villamarchante, por las razones que se exponen en el punto 4.5 de la homologación:

"El proyecto de la ronda de circunvalación del casco urbano de Ribarroja ha sido redactado por la Diputación Provincial de Valencia, y en él se ha modificado la conexión propuesta en el Plan General (clasificada como Sistema General) entre dicha ronda y la carretera de Ribarroja a Villamarchante, resolviendo dicha conexión mediante un nudo de diseño diferente al previsto en el Plan General. Esta circunstancia obliga a modificar la reserva de suelo establecida en el Plan General para este elemento estructural viario y adaptarla al proyecto redactado por la Diputación Valencia. Esta modificación puntual del Plan General se plantea en la presente homologación modificativa a fin de que corresponda a este sector la obtención del suelo que realmente será necesario para la ejecución del nudo de conexión perteneciente al sistema general viario.

Las características de diseño y trazado del nudo de comunicación viaria aparecen reflejadas en el plano 8 del presente documento, siendo la superficie total de suelo cuya obtención se vincula a la urbanización del Sector de 6.557,25 m². En dicha superficie se han incluidos todos los terrenos necesarios para la ejecución del nudo, incluyendo los



correspondientes a las zonas de dominio público determinados por la legislación de carreteras vigente en la Comunidad Valenciana.”

La Homologación Modificativa supone, por consiguiente, una modificación puntual del Plan General de Ribarroja, comprendida dentro de las determinaciones establecidas en el artículo 17 de la L.R.A.U., que afecta únicamente al elemento de la red estructural descrito, pero que respeta los criterios definidos en dicho Plan General (Plano 8).

2.4. Justificación del cumplimiento de las determinaciones legales y de la propuesta desarrollada.

2.4.1. Definición elementos de la red primaria.

La ficha el Plan General adscribe al sector NPR.5 la obtención del sistema general de red viaria situado junto a la carretera de Villamarchante, para resolver el enlace de la ronda al municipio con la actual carretera.

Tal como se recoge en la homologación modificativa del sector, el proyecto definitivo de enlace entre la Ronda de Circunvalación del municipio y la carretera de Ribarroja del Turia a Villamarchante modifica las previsiones establecidas en el Plan General, con lo que el sistema general adscrito al sector para este fin no coincide con la solución técnica propuesta, habiendo sido sustituida por la ejecución de una rotonda en el enlace de la carretera Ribarroja del Turia-Villamarchante, estando incluida en la gestión del presente sector la obtención de dicha rotonda de la red primaria.

Las características de diseño y trazado de la rotonda aparecen reflejadas en el Plano 8 de la Homologación Modificativa, siendo la superficie ocupada por la rotonda de 6.557,25 m². No se incorpora en la superficie obtener por el sector la porción de la carretera actualmente afecta a su destino.

2.4.2. Definición, cómputo y justificación de los estándares y elementos propios de la red secundaria.

2.4.2.1. Usos Pormenorizados y delimitación de zonas

Zona residencial y destino privado.

El uso dominante de la actuación es edificación aislada o pareada grafiándose su ubicación en el plano 8 "Calificación urbanística". Se configuran 5 manzanas con destino residencial de las siguientes superficies:

Manzana	Superficie	Nº de viviendas	Edificabilidad (m ² t/m ² s)
M1	3.572,67 m ²	11	0,64
M2	603,59 m ²	2	0,64
M3	6.142,48 m ²	20	0,64
M4	6.912,57 m ²	35	0,78
M5	302,13 m ²	1	0,64
M6	3.941,18 m ²	8	0,64
TOTAL	20.249,80m²	77	13.927,63 m²

Infraestructura eléctrica:

Se define una parcela destinada a la ubicación de un centro de transformación localizada en la manzana M4. Esta parcela podrá sufrir modificaciones en su ubicación definitiva en virtud de las exigencias de las compañías eléctricas, concretándose esta en la reparcelación.

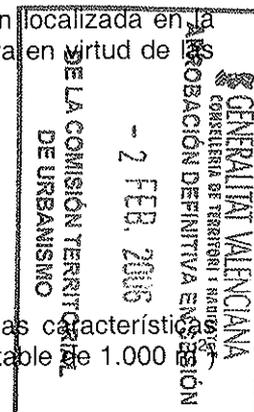
Infraestructura eléctrica (IE) 30,00 m²

Dotaciones:

Zona de espacios libres de uso y dominio publico adscritos a la red secundaria.

Zonas verdes (sAL/sZV)

Jardines (sZV-1 y sZV-2): Se computan aquellas zonas verdes que reúnen las características dimensionales (diámetro mínimo inscribible de 25 m y superficie mínima computable de 1.000



y de calidad establecidas en el Reglamento de Planeamiento (art. 34 y art. 35), no computándose aquellas zonas verdes que no cumplen las características anteriores ni aquellas incluidas en parcela privada, que contribuyen a mejorar las condiciones medioambientales.

Áreas de Juego (sZV-3): Se computan aquellas zonas verdes que reúnen las características dimensionales (diámetro mínimo inscribible de 12 m y superficie mínima computable de 200 m²) y de calidad establecidas en el Reglamento de Planeamiento (art. 34 y art. 3 del Anexo del R.P.C.V.) no siendo computables a efectos de cumplimiento más que las zonas verdes colindantes a un equipamiento y su superficie computable no será superior al 20% del total de las zonas verdes públicas.

Áreas de Juego (sAL) y Jardín (sZV):

	Superficie real	Superficie Computable (Reglamento)
sZV-1	1.507,56 m ²	1.507,56 m ²
sZV-2	1.287,96 m ²	1.287,96 m ²
sZV-3 (área de Juego)	1.114,63 m ²	698,88 m ²
TOTAL	3.910,15 m ²	3.494,40 m ²

Equipamiento dotacional (sED-1)

Al igual que la zona verde se han definido los equipamientos prescritos en la L.R.A.U. y el Reglamento de Planeamiento, agrupándose toda la superficie de dichos equipamientos en dos parcelas independientes.

Equipamiento	Superficie
sED - 1	300,00 m ²
sED - 2	1.103,11 m ²

Red viaria (sRV/sAV)

Viarío (sRV). Constituido por las vías de comunicación, integrando en ellas zonas ajardinadas tales como rotondas, setos separadores, isletas etc... necesarias para la ordenación del tráfico rodado y que no cumplen los requisitos para ser computadas como zona verde.

Vial	Superficie
sRV-1	985,60 m ²
sRV-2	5.744,84 m ²
A.d.c.	2.620,50 m ²
Total	9.350,94 m²

sRV-vial rodado

A.d.c.- servidumbre, carreteras

sRV-1 Superficie: 985,60 m²

Tiene una anchura media de 6 metros, correspondiente a un camino existente incluido en el sector para resolver su urbanización.

sRV-2 Superficie: 5.744,84 m²

Son el conjunto de viales interiores de la ordenación. El vial tipo es un vial de doble carril de circulación, aceras a ambos lados y un carril de aparcamiento en uno de los laterales.

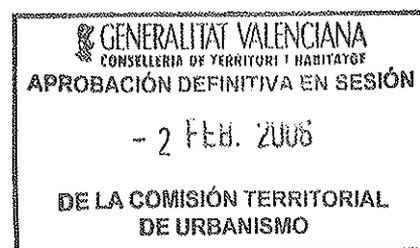
Aparcamiento (AV). Los aparcamientos están directamente vinculados a las vías de circulación, contabilizándose su superficie en la superficie de los viales. Se han dispuesto en la vía pública 78 plazas de aparcamiento, en cumplimiento del art. 10.2 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

2.4.3. Cumplimiento y cálculo estándares dotacionales:

2.4.3.1. Cuadro resumen superficies dotacionales.

Elementos red secundaria.

Zonas--verde (sAL/sZV) (superficies computables) Jardín



ZV-1-2-3	3.910,15 m ²
Equipamiento (sED)	
sED-1	300,00 m ²
sED-2	1.103,11 m ²
Red viaria (sRV/sAV) Vial	
sRV-1	985,60 m ²
sRV-2	5.744,84 m ²
Adc	2.620,50 m ²
TOTAL	14.664,20 m²

DILIGENCIA para hacer constar que el pte.doc. junto con sus planos, corresponde al PAI NPR-15 y cumple los requerimientos de la C.T.H. según el Pleno de esta Corporación en fecha 11 de Julio de 2005. En Ribarroja del Turia, a 1 de agosto de 2005. EL SECRETARIO ACCTAL.



2.4.3.2. Calculo de los estándares dotacionales.

Para el calculo de las reservas dotacionales que es necesario incluir en el sector según las exigencias del art. 22 "Estándares mínimos de cumplimiento perceptivo por el planeamiento parcial", de la L.R.A.U., debiendo ser superiores a 35 m² s/ 100 m² t potencialmente edificable.

Superficie del Sector	Indice. Edif. Bruta	Edificabilidad Total	35 m ² s/ 100 m ² t	< S. Dot. Plan Parcial.
34.944,00 m ² s	0,40	13.978 m ² t	4.892,30 m ² s	< 5.313,26 m ²

El art. 22.c de la L.R.A.U. establece un mínimo de zonas verdes superior a 15m²s/100m²t edificable y a su vez superior al 10% de la superficie del sector:

Superf. Sector	Índice Edif. Bruta	Edific. Total	15 m ² s/ 100 m ² t	10 % S. sector	< S. dot. Plan Parcial
34.944,00 m ² s	0,40	13.978 m ² t	2.096,70 m ² s	3.494,40m ² s	<3.910,15 m ²

El presente plan parcial cumple los requisitos establecidos en al art. 19 de la L.R.A.U. respecto a la densidad máxima de viviendas por hectárea.

Densidad Plan Parcial	Densidad máxima
22 viv./Ha	75 viv/ Ha

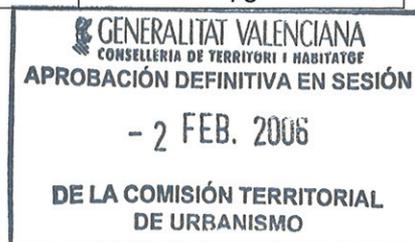
El cuadro de cumplimiento de estándares dotacionales del Anexo I al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana es:

Superficie sector	IEB (m ² t/m ² s)	IER (m ² t/m ² s)	SD %	SD-RV-AV %	ZV %	EQ %	RV+AV %
34.944 m ²	0,40	0,40	37%	14%	10%	4%	23%
Estándares legales			12.929,28m ²	4.892.16m ²	3.494,4m ²	1.397,76m ²	8.037,12m ²
Plan Parcial			14.664,20m ²	5.313,26m ²	3.910,15m ²	1.403,11m ²	9.350,94m ²

El art. 22.d de la L.R.A.U. establece la reserva de una plaza de aparcamiento fuera de la superficie viaria por cada vivienda, apartamento, chalet, estudio, etc..., este se complementa con el art. 10.1 del Anexo al Reglamento de planeamiento de la Comunidad Valenciana que establece el mismo concepto anterior siempre que se construyan menos de 10 viviendas en la parcela, reservándose una plaza adicional por cada 10 viviendas cuando se superen las diez viviendas por parcela.

El art. 10.2 del anexo establece un mínimo de reserva de plazas de aparcamiento en la vía pública superior al 50% de las reservas previstas de plazas de aparcamiento en parcela privada.

Nº máximo viviendas	Nº de plazas aparc. parcela privada	Nº plazas aparc.via publica EXIGIBLE	Nº plazas aparc.via pública EN PROYECTO
77	77	43	78



2.5. Unidades de ejecución

El conjunto del sector se considera una unidad de ejecución única, no obstante los programas a realizar podrán redelimitar nuevas unidades de ejecución según art. 33.6 de la L.R.A.U.

2.6. Aprovechamiento tipo.

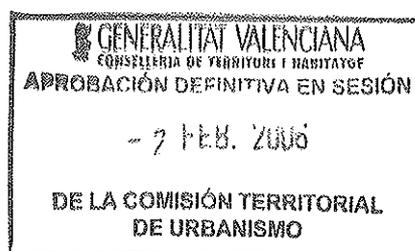
El cálculo del aprovechamiento tipo en el sector corresponde con el definido en la homologación modificativa del sector, siendo:

Sup. Total del área de reparto	42.117,25 m ²
Edificabilidad residencial	13.978,00 m ² t
Aprovechamiento Tipo:	
Edificabilidad Total/Superficie AR	0,331883 m ² t/m ² s

2.7 Condiciones para la simultánea edificación.

Se definirán en el correspondiente proyecto de urbanización que acompañara al Programa de Actuación Integrada.

Se concederá licencia de construcción y parcelación en el sector ateniéndose al artículo 66.b de la L.R.A.U.



Ordenanzas reguladoras.

Título I. Generalidades y terminología de conceptos.

Capítulo 1. Objeto y efectos del Plan Parcial.

- Artículo 1º. Objeto.
- Artículo 2º. Ámbito de aplicación.
- Artículo 3º. Normativa complementaria.
- Artículo 4º. Vigencia.
- Artículo 5º. Contenido e interpretación del Plan Parcial.

Capítulo 2. Definiciones.

- Artículo 6º. Definiciones.

Título II. Régimen Urbanístico del suelo.

Capítulo 1. Calificación de usos del suelo

- Artículo 7º. Calificación del suelo.
- Artículo 8º. Régimen de usos en la zona de edificación unifamiliar (R U).
- Artículo 9º. Régimen de usos para el sistema local de dotaciones publicas.
- Artículo 10º. Régimen de usos para los espacios públicos libres.
- Artículo 11º. Régimen de propiedad del suelo y cesiones.

Capítulo 2. Desarrollo y ejecución del Plan Parcial.

- Artículo 12º. Gestión urbanística del Plan Parcial.
- Artículo 13º. Proyectos de Urbanización.
- Artículo 14º. Proyectos de reparcelación.
- Artículo 15º. Estudios de detalle.

Título III.- Normas de Edificación.

Capítulo 1. Comunes.

- Artículo 16º. Remisión a normativa general.
- Artículo 17º. Garajes y aparcamientos.

Capítulo 2. Condiciones particulares de la zona de calificación "Edificación Unifamiliar".

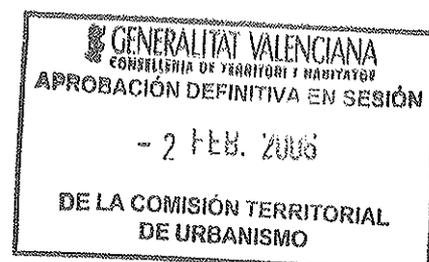
- Artículo 18º. Edificabilidad.
- Artículo 19º. Tipología de la Edificación.
- Artículo 20º. Condiciones de volumen.
- Artículo 21º. Condiciones estéticas.

Capítulo 3. Condiciones particulares de la zona de calificación "Equipamiento publico".

- Artículo 22º. Parámetros de edificación.

Capítulo 4. Condiciones particulares de la zona de calificación "Espacios públicos libres".

- Artículo 23º. Parámetros de edificación.



Ordenanzas reguladoras.

TITULO 1. Generalidades y terminología de conceptos.

Capítulo 1. Objeto y efectos del Plan Parcial.

Artículo 1º. Objeto.

El presente Plan Parcial tiene por objeto la regulación de las actividades de edificación y usos del suelo que han de desarrollarse en suelo definido en la ficha de planeamiento del Plan General de Ordenación Urbana de Ribarroja del Turia como suelo urbanizable no programado, denominado NPR.5 "Mas D'Escoto".

La ordenación del sector considerado pretende la creación de un conjunto urbanístico de carácter residencial de baja densidad.

Artículo 2º. Ambito de aplicación.

El ámbito de aplicación es el NPR.5 "Mas D'Escoto", definido en el Plan General de Ordenación Urbana de Ribarroja del Turia.

Artículo 3º. Normativa complementaria.

Para lo no previsto en estas ordenanzas será de aplicación de modo complementario los preceptos contenidos en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ribarroja del Turia, que constituyen el marco normativo de su desarrollo y en general la vigente legislación urbanística.

Artículo 4º. Vigencia.

Según el art. 59 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.), se establece:

1. Los planes son inmediatamente ejecutivos, desde la mera publicación del contenido del acuerdo de su aprobación definitiva, pero solo por lo que se refiere a la legitimación de expropiaciones para ejecutar las obras públicas en ellos previstas, así como a la clasificación del suelo y la sujeción de este a las normas legales de ordenación de directa aplicación.
2. Los planes entran plenamente en vigor, a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus Normas Urbanísticas, de la que será responsable el órgano editor del Boletín Oficial de la Provincia tan pronto reciba el documento de la Administración que lo apruebe definitivamente. La publicación de la aprobación definitiva excusa su notificación individualizada.

El presente Plan Parcial tiene vigencia indefinida. Cualquier alteración de las determinaciones del presente Plan Parcial, será tramitada conforme a lo legalmente establecido como modificación del Plan Parcial.

No será necesario la modificación del Plan Parcial para la adición de nuevos viarios de dominio privado, complementarios de la red viaria básica del Plan Parcial y exigidos por la ordenación de la parcela que establezcan los proyectos de edificación o los Estudios de Detalle que se redacten.

Artículo 5º. Contenido e interpretación del Plan Parcial.

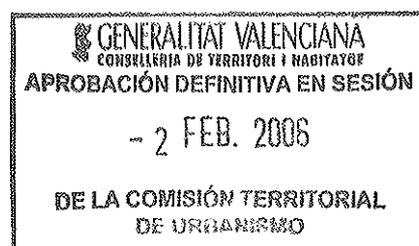
El Plan Parcial esta integrado por los siguientes documentos: Memoria, Planos y Ordenanzas Reguladoras.

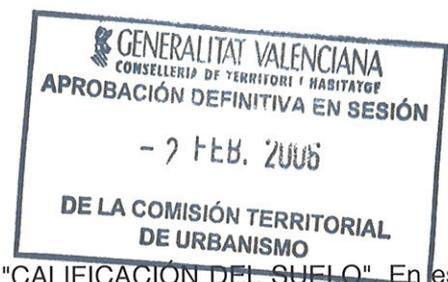
En caso de que existiera discrepancia o contradicción entre los documentos que integran el Plan Parcial, se atenderá para resolverla, por este orden, Ordenanzas Reguladores, Planos de Ordenación y Memoria.

Capítulo 2. Definiciones

Artículo 6º. Definiciones.

La terminología urbanística que se utiliza en este texto normativo se corresponde con la contenida en el Plan General de Ordenación Urbana de Ribarroja del Turia, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia nº 117 de 19 de Mayo de 1997.





TITULO II 'Régimen Urbanístico del Suelo.-

Capítulo 1. Calificación de usos del suelo.

Artículo 7º. Calificación de suelo.

Las calificaciones de suelo están definidas en el Plano 8 "CALIFICACIÓN DEL SUELO". En este plano se grafía:

1. El límite del sector según establece el presente Plan Parcial.
2. La estructura general, con el trazado viario y sus conexiones.
3. El sistema de equipamientos de dominio público, tanto los sistemas locales como estructuradores interiores al sector.
4. Las manzanas edificables privadamente, su calificación, alineaciones exteriores de parcela y superficie.

Las calificaciones de suelo contenidas en el presente Plan Parcial, agrupadas por el carácter básico de su propiedad y con expresión de sus superficies son las siguientes:

Suelos de dominio y uso público (espacios públicos libres).

Red viaria (sRV)	9.791,15 m ²
Jardines Públicos (sZV)	3.494,40 m ²
Equipamiento (sED)	1.403,11 m ²
Total suelo de uso y dominio público	14.688,66 m ²

Suelos de dominio y uso privado.

Edificación unifamiliar (RU)	20.305,34 m ²
Infraestructura eléctrica (IE)	30,00 m ²
Superficie Sector Plan Parcial	34.944,00 m ²

DILIGENCIA para hacer constar que el ple.doc. junto con sus planos, correspondiente al PAU MPA-5 y cumple los requerimientos de la C.T.U. según info del Arq. mpal de fecha 29/06/05, y ha sido aprobado por el Pleno de esta Corporación en fecha 11 de julio de 2005. En Ribarroja del Turia, a 1 de agosto de 2005.
EL SECRETARIO ACCTUAL

Artículo 8º. Régimen de usos en la zona de edificación unitario (RU).

El régimen de usos que corresponde a esta zona de calificación es el siguiente:

1. Uso dominante
 - 1.1 Manzana 1, Manzana 2 Manzana 3 y Manzana 5
Residencial Unitario Bloque Aislado
 - 1.2 Manzana 4:
Residencial Unitario Bloque Adosado
2. Usos compatibles
 - 2.1. Todos aquellos usos no contemplados entre los prohibidos.

3. Usos prohibidos.

Residencial plurifamiliar, taller, artesanía, comercial concentrado, oficinas, espectáculos públicos, actividades taurinas, actividades feriales y parques de atracciones, actividades de ocio y entretenimiento con ambientación musical, exhibición de animales, industrial en todas sus categorías, defensa y fuerzas de seguridad.

Se establece un régimen de usos transitorio para los usos y edificaciones existentes actualmente en el sector, que podrán mantenerse en el mismo quedando en condición de fuera de ordenación.

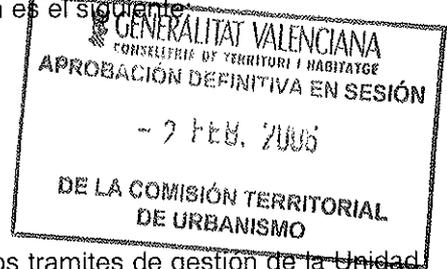
Artículo 9º. Régimen de usos para el sistema local de dotaciones publicas.

El régimen de usos que corresponde a esta zona de calificación será el definido por el Ayuntamiento en el momento de su implantación.

Artículo 10°. Régimen de usos para los espacios públicos libres.

El régimen de usos que corresponde a esta zona de calificación es el siguiente

1. Uso dominante.
 - 1.1 Zona verde.
 - 1.2 Viario.
2. Usos incompatibles
 - 2.1 Los restantes usos.



Artículo 11°. Régimen de propiedad del suelo y cesiones.

Serán de cesión obligada al municipio, a través de los oportunos tramites de gestión de la Unidad de Ejecución Unica del presente plan, la totalidad de los suelos reservados para dotaciones publicas agrupadas en el epígrafe "Suelos de dominio y uso público" del artículo 7 de estas Ordenanzas. Conservaran régimen de titularidad privada de suelo el resto de terrenos del sector comprendidos en la calificación que bajo el epígrafe "Suelos de uso y dominio privado" establece el art. 7 de estas Ordenanzas, sin perjuicio del estricto cumplimiento del régimen de usos establecido en el art 8.

Capitulo 2. Desarrollo y ejecución del Plan Parcial.

Artículo 12°. Gestión urbanística del Plan Parcial.

El presente Plan Parcial contiene delimitada una Unidad de Ejecución Unica, que será desarrollada a través de los mecanismos de gestión establecidos en los artículos 29 y 30 de la L.R.A.U. El programa tiene por objeto identificar el ámbito de Actuación Integrada con expresión de las obras que han de acometerse, programar plazos para su ejecución, establecer las bases técnicas y económicas para gestionar la actuación, regular los compromisos y obligaciones que asume el Urbanizador designado al aprobar el programa, definiendo, conforme a la L.R.A.U. sus relaciones con la administración y con los propietarios afectados; y fijar las garantías de cumplimiento y las sanciones por incumplimiento de dichas obligaciones.

Artículo 13°. Proyectos de urbanización.

De acuerdo con lo estipulado en el art. 34 de la L.R.A.U., toda obra de urbanización, ya sea actuación integrada o aislada, exige la elaboración del correspondiente Proyecto de Urbanización, su aprobación administrativa, en el que se definan técnicamente las obras, servicios e infraestructuras a realizar, con la precisión establecida en la propia ley y los artículos 67, 68, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento.

La Unidad de Ejecución Unica del presente Plan Parcial será objeto de un Proyecto de Ejecución único, que no obstante podrá contener diferentes fases de ejecución. Este proyecto contendrá la urbanización de las dotaciones públicas (jardines, red viaria) integrantes del sector.

La urbanización de los suelos de dominio privado se llevaran a cabo a través de los proyectos de edificación correspondientes que contendrán las necesarias previsiones a este fin. Será en todo caso de aplicación lo contenido en el art. 67 de la L.R.A.U. tanto en lo referente a las obligaciones del urbanizador como en lo relativo a la exigencia del reintegro de los gastos de instalación de las redes de suministro con cargo a las empresas que prestasen los servicios, salvo en la parte correspondientes a las acometidas propias de la actuación. Se entiende por acometidas propias de la actuación a las acometidas de las parcelas, privadas o de dominio publico, efectuadas desde las nuevas redes que discurren por viales públicos. Todo ellos sin perjuicio de las previsiones que específicamente establezca la reglamentación del correspondiente servicio.

La ubicación de los centros de transformación de media tensión que se prevean en el proyecto de urbanización, no se considerara vinculante hasta que no sea redactado el correspondiente Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución Unica y se determine la parcelación de las manzanas privadas. Se situaran siempre en una posición adecuada para la optimización de la red de Baja Tensión.

La calificación urbanística de los Centros de Transformación será la de Infraestructura Eléctrica (IE), siendo el uso exclusivo admitido el de centro de transformación e instalación complementaria. La edificabilidad máxima será una planta, con una altura máxima de coronación de 3,5 m.

La superficie aproximada de cada uno de estos centros de transformación será de 30,00 m² y su ubicación definitiva se determinara en el proyecto de urbanización o reparcelación.

Artículo 14°. Proyecto de reparcelación.

La reparcelación consiste en efectuar la nueva división de fincas ajustadas al Planeamiento, previa agrupación si es necesario, para adjudicarlas entre los afectados según su derecho.

Tiene por objeto, regularizar urbanísticamente, la configuración de las fincas, adjudicar a la administración los terrenos dotacionales y edificables que legalmente le correspondan, retribuir al urbanizador por su labor, ya sea adjudicándole parcelas edificables o afectando las parcelas resultantes a sufragar esa retribución, y a permutar forzosamente, en defecto de acuerdo previo, las fincas iniciales de los propietarios afectados por parcelas edificables en proporción a su derecho.

Todo proyecto de reparcelación deberá observar los criterios establecidos en el art. 70 de la L.R.A.U.. Precisar la autorización administrativa y se tramitara por el procedimiento previsto en el art. 69 de la L.R.A.U.

Artículo 15°. Estudios de detalle.

Se podrán formular Estudios de Detalle con los objetivos recogidos en el art. 26 de la L.R.A.U. y los siguientes aspectos:

- Ordenación volumétrica de la MANZANA 4, uso Residencial Unitario Bloque Adosado.
- Apertura de espacios libres privados en el interior de las parcelas.
- Redistribución del número de viviendas entre las distintas manzanas y definición de nuevas tipologías edificatorias.

Título III. Normas de Edificación

Capítulo 1. Comunes.

Artículo 16°. Remisión a la normativa general.

Se estará a lo dispuesto en Título quinto "Ordenanzas generales de la edificación" del Plan General de Ribarroja del Turia, y a las "Normas de Habitabilidad, Diseño y Calidad" (Decreto 286/1997 de 25 de Noviembre del Gobierno Valenciano).

Artículo 17°. Garajes y aparcamientos.

La reserva de aparcamiento será de una plaza por vivienda como mínimo, en parcelas de una única vivienda y una plaza adicional por cada 10 unidades residenciales en parcelas de más de una vivienda, que podrá ubicarse en sótano, semisótano, planta baja o interior de parcela.

Para otros usos compatibles la reserva de aparcamiento será la que resulte de aplicación del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana y su Anexo.

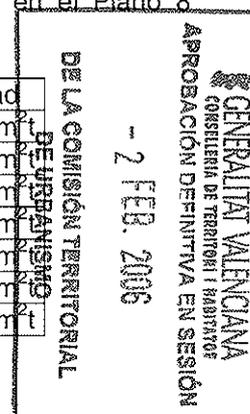
La características que deben cumplir los aparcamientos serán las prescritas en la Normativa de Habitabilidad y Diseño (HD-97), artículo 3.2, apartado "Garajes en viviendas unifamiliares" para las viviendas y el Art. 3.1 Aparcamientos, para el resto de usos.

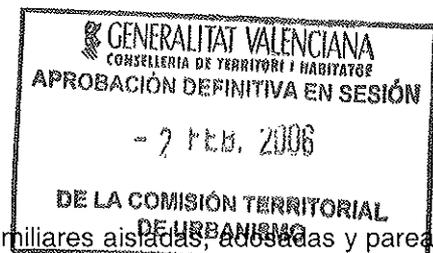
Capítulo 2. Condiciones particulares de la zona de calificación "Edificación Unifamiliar"

Artículo 18°. Edificabilidad.

La edificabilidad para las manzanas que constituyen esta calificación se expresa a continuación, en metros cuadrados de techo. La numeración de las manzanas se contiene en el Plano 8 "Calificación urbanística".

Manzana	Superficie	Coefficiente de Edificabilidad	Edificabilidad
M1	3.572,67 m ²	0,64 m ² /m ² s	2.286,51 m ²
M2	603,59 m ²	0,64 m ² /m ² s	386,30 m ²
M3	6.142,48 m ²	0,64 m ² /m ² s	3.931,19 m ²
M4	6.912,57 m ²	0,78 m ² /m ² s	5.391,80 m ²
M5	302,13 m ²	0,64 m ² /m ² s	193,36 m ²
M6	2.716,36 m ²	0,64 m ² /m ² s	1.738,47 m ²
TOTAL	20.275,34 m ²	0,6815 m ² /m ² s	13.927,63 m ²





Artículo 19°. Tipología de la edificación.

Los tipos edificatorios permitidos serán de viviendas unifamiliares aisladas, adosadas y pareadas. Salvo que se aprobara otra disposición tipológica a través de un estudio de detalle complementario. En dicho estudio se garantizara que la nueva tipología, u otros cambios que afecten a ordenación o parcelación, no alteren sustancialmente la composición y ritmos volumétricos que para esta zona el Plan establece. El estudio se referirá a la manzana donde se ubica la parcela en cuestión, junto a las manzanas de su entorno, y se presentara a escala 1:1.000 y junto con el proyecto de edificación.

Para usos no residenciales se admiten tipos específicos o edificios de carácter singular siempre que se adecuen a las condiciones de estética y de protección ambiental y respeten las ordenanzas que en este capítulo se disponen.

Artículo 20°. Condiciones de volumen.

Las condiciones de volumen son las que a continuación se determinan:

1 . Alineaciones. Son las establecidas en los planos de ordenación con carácter obligatorio. La edificación se dispondrá según las separaciones a lindes establecidas en este mismo artículo.

2 . Parcelación mínima. Superficie mínima de 300 m² en viviendas unifamiliares aisladas. En las viviendas unifamiliares adosadas la superficie mínima de parcela necesaria será la correspondiente al resultado de multiplicar el número de viviendas proyectadas por la cantidad de 190 m², esta superficie podrá ubicarse en parcela de uso privativo adscrito a la vivienda o en espacios comunes.

3 . Fachada mínima: 12 metros en edificación unifamiliar aislada. En la edificación unifamiliar adosada el frente mínimo de fachada de cada vivienda será de 6 metros.

4 . Retiros y retranqueos: El retiro obligatorio a vial será de 3 metros y los retiros laterales y traseros serán de 2 metros.

	Edif. aislada	Edif. adosada	otros usos
Retiro mínimo a vial (m)	3	3	3
Retiro mínimo lindes (m)	2	2	2

La distancia mínima entre cuerpos edificables independientes en el interior de una parcela será 2 metros.

5 . Edificabilidad:

Edificación Aislada: Máxima neta sobre parcela 0,64 m²/m²s

Edificación Adosada: Máxima neta sobre parcela 0,78 m²/m²s

6 . Ocupación:

Edificación Aislada: La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá ser superior al 50%.

Edificación Adosada: La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá ser superior al 50%.

7 . Alturas: Se autorizan un máximo de dos plantas, con una altura máxima de cornisa de 8 metros.

8 . Sótanos. Se admiten sótanos según regulación art. 33 del Título X "Ordenanzas Generales de edificación" del Plan General

9 . Semisótano: Se admiten semisótano según regulación art. 34 del Título X "Ordenanzas Generales de edificación" del Plan General

10 . Áticos. Se admiten. Considerando una altura de cumbrera máxima de 11 metros.

11 . Construcciones auxiliares: Se consideran como tales todas las obras destinados a usos complementarios (paellers, piscinas, pistas deportivas, etc..).

Las construcciones auxiliares (excepto frontones) que formen parte de un proyecto conjunto de viviendas podrán adosarse a los lindes laterales y traseros, no obstante deberán respetar el retranqueo a linde frontal.

No se autoriza la construcción de frontones en parcelas menores de 700 m². Se separarán de los lindes frontales un mínimo de tres metros, y dos metros en el caso de los lindes laterales y traseros; en ningún caso su altura rebasará un plano ideal que apoyado en cualquiera de los lindes forme un ángulo de 60° con este.

Su ocupación de parcela será tal que entre la construcción principal y auxiliares no se supere el 50% de la superficie de parcela.

Artículo 21°. Condiciones estéticas.

Las condiciones de volumen son las que a continuación se determinan:

Aleros y cornisas: No se limitan, pero no podrán sobrepasar las alineaciones de fachada.

Cubiertas: Según régimen general establecido en las normas del Plan General.

Marquesinas: No se autorizan.

Toldos, muestras y vallas publicitarias: No se autorizan.

Cerramientos de parcela: El cuerpo opaco del cerramiento de parcelas recayentes a la vía pública no tendrá una altura superior a 1,50 metros, el resto del cerramiento hasta una altura de 3 metros se ejecutará mediante cerramiento vegetal u obra con un índice de huecos superior al 70%. Los materiales a emplear en el cuerpo opaco deberán ser considerados "cara vista" (piedras naturales, piedras artificiales, ladrillo, bloque cara vista...) o recibir el necesario tratamiento de enfoscado y pintado.

Capítulo 3. Condiciones particulares de la zona de calificación "Equipamiento público".

Artículo 22°. Parámetros de edificación.

Serán los necesarios para implantar el uso dotacional definido por el Ayuntamiento, respetando la distancia a lindes definida en el presente documento para la calificación "Edificación unifamiliar".

Capítulo 4. Condiciones particulares de la zona de calificación "Espacios públicos libres"

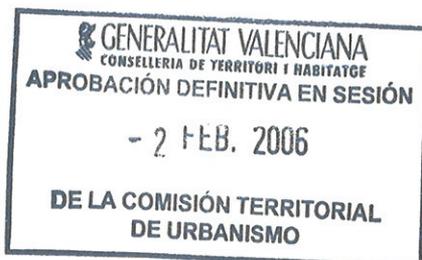
Artículo 23°. Parámetros de edificación.

Se permitirá la construcción de quioscos o similares con una superficie máxima de 12 m² y con un máximo de uno cada 2.000 m².

Se permite la ubicación de instalaciones urbanas de servicio público, determinándose sus condiciones edificatorias y de ubicación en función del correcto funcionamiento de la instalación.

Mayo de 2.005


IGNACIO PUENTE LEON
Arquitecto

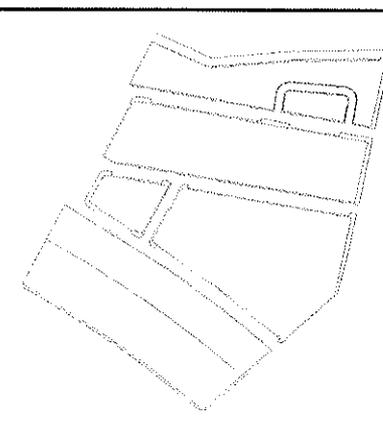
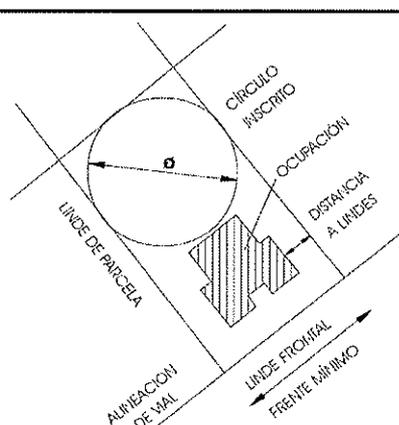


ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDAS AISLADAS		CÓDIGO: AIS
MUNICIPIO: RIBARROJA DE TURIA		PLAN: PGOU
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: unitario	Todos aquellos usos no contemplados entre los prohibidos	Residencial plurifamiliar, taller, artesanía, comercial concentrado, oficinas, espectáculos públicos, actividades taurinas, actividades feriales y parques de atracciones, actividades de ocio y entretenimiento con ambientación musical, exhibición de animales, industrial en todas sus categorías, defensa y fuerzas de seguridad.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	300 m ²	Distancia mínima al linde frontal	3 m
Frete mínimo de parcela	12 m	Distancia mínima al resto de lindes	2 m
Círculo inscrito mínimo	12 m		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	0,64 n2t/m2s	Número máximo de plantas	2 + ático
Coefficiente de ocupación	50%	Altura máxima reguladora	8 m
		Altura máxima total	11 m
		Semisótanos	Sí
		Sótanos	Sí
		Aprovechamientos bajo cubierta	Sí

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos: UNO POR VIVIENDA
Zonas verdes y espacios libres:

DESCRIPCIÓN GRÁFICA	
ZONA	PARCELA
	

GENERALITAT VALLENCIANA
COMISSIÓ TERRITORIAL I URBANÍSTICA
APROBACIÓ DEFINITIVA EN SESIÓ
2 FEB. 2006
DE LA COMISIÓ TERRITORIAL
DE URBANISMO

- 7 FEB. 2006

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDAS ADOSADAS DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO PLAN: PGOU		
MUNICIPIO: RIBARROJA DE TURIA		
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE ADOSADO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: unitario	Todos aquellos usos no contemplados entre los prohibidos	Residencial plurifamiliar, taller, artesanía, comercial concentrado, oficinas, espectáculos públicos, actividades taurinas, actividades feriales y parques de atracciones, actividades de ocio y entretenimiento con ambientación musical, exhibición de animales, industrial en todas sus categorías, defensa y fuerzas de seguridad.

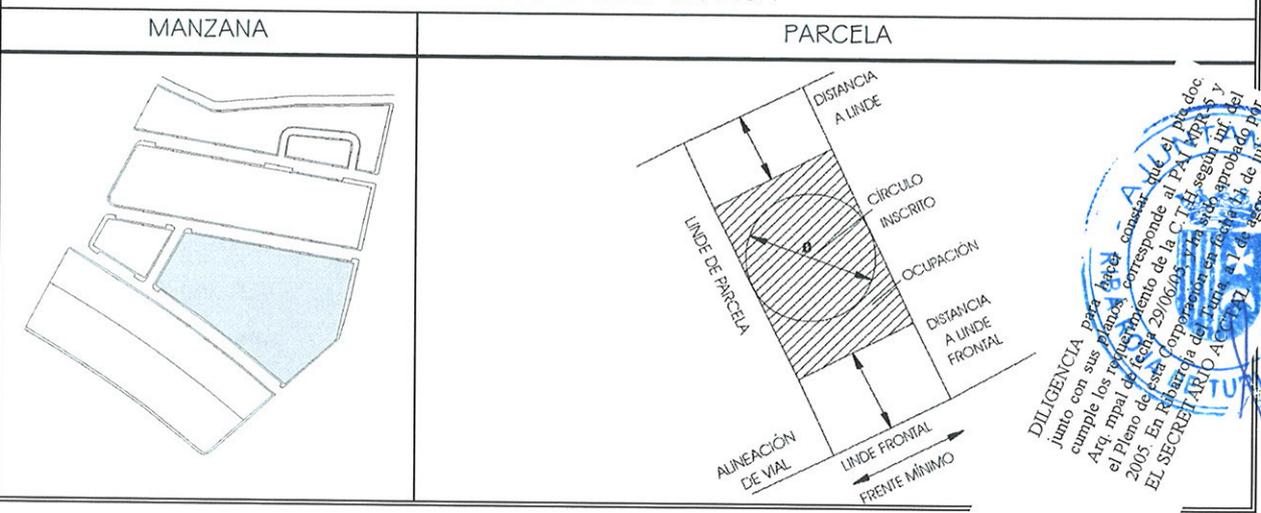
PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	190 m2	Distancia mínima al linde frontal	3 m
Frente mínimo de parcela	6 m	Distancia mínima al resto de lindes	2 m
Círculo inscrito mínimo	6 m		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	0,78 n2t/m2s	Número máximo de plantas	2
Coefficiente de ocupación	50%	Altura máxima reguladora	7 m
		Altura máxima total	10 m
		Semisótanos	SÍ
		Sótanos	SÍ
		Aprovechamientos bajo cubierta	SÍ

OTRAS CONDICIONES

Dotación de aparcamientos: UNO POR VIVIENDA Y UNA PLAZA ADICIONAL POR CADA 10 UNIDADES RESIDENCIALES.
Zonas verdes y espacios libres:

DESCRIPCIÓN GRÁFICA



DILIGENCIA para haber cumplido con sus deberes, corresponde al PAU nº 100 y el Arq. municipal de fecha 29/06/05. En Ribarroja de Turia se recibió el día 1 de Julio del 2005. En Ribarroja de Turia se recibió el día 1 de Agosto del 2005. EL SECRETARIO ARQ. O. A. C. T. U. R. I. A. (Valencia)

8 AGO 2005