

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA****8. NORMAS URBANÍSTICAS****8.1.- DIRECTRICES DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.**

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

El objetivo perseguido por la actuación es la creación de una zona residencial con buenas condiciones de accesibilidad desde la red viaria y el entorno.

Se pretende ampliar la zona urbana existente, dotando de unidad al ámbito con la correcta conexión con las áreas inmediatas residenciales de baja densidad del Norte del término municipal de Riba-Roja de Túria, en continua expansión.

La ordenación acentuará las medidas que permitan asegurar unas buenas condiciones de calidad y funcionalidad de la estructura urbana proyectada: y sencillez compositiva de los trazados urbanos.

**8.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.**

Los terrenos comprendidos en el ámbito del Plan Parcial, tienen la clasificación de suelo urbanizable "no programado", según se define en el Plan General de Ordenación Urbana de Riba-Roja de Túria, si bien, según la normativa básica estatal, nos encontramos ante una bolsa de suelo "urbanizable".

**8.3. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Todo el ámbito del Plan Parcial se configura como única zona de ordenación urbanística, integrada por las siguientes variables:

- a) Sistema de ordenación: Ordenación por edificación aislada.
- b) Tipología edificatoria: Bloque adosado y bloque aislado
- c) Uso global: Residencial, en su modalidad de residencial unitaria.

Diligencia para hacer constar que el presente documento relativo al TEXTO REFUNDIDO PAI U.E. 2 NPR-1 LA GAVINA se corresponde con el aprobado por acuerdo plenario de fecha 12 de enero de 2011 e incorpora las subsanaciones ordenadas por la CTU en acuerdo de fecha 15 de diciembre de 2005. En Ribarroja del Turia, a 20 de enero de 2011. LA SECRETARIA

#### **8.4. DELIMITACIÓN SECTORIAL, UNIDAD DE EJECUCIÓN, ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.**

Los terrenos ordenados por el presente Plan Parcial integran una única área o ámbito de planeamiento, cuya superficie es (sector NPR-1) de 186.486,32 m<sup>2</sup>.

Coincidente con el ámbito del área se definen, para su gestión urbanística, dos Unidades de Ejecución, UE-1 y UE-2, con aprovechamiento similar, (64,23 % la primera, y 65,71 % la segunda), cuya finalidad es someter la actividad urbanística a desarrollar en ese ámbito al régimen propio de las Actuaciones Integradas.

Coincidente, también, con el ámbito de la mentada área, se establece, para la más justa y eficaz ejecución de este Plan Parcial, un Área de Reparto, cuyo aprovechamiento tipo, calculado en la forma que dispone el artículo 111.1 del RPCV, se fija en 0,23 m<sup>2</sup> t / m<sup>2</sup> para todo el sector.

#### **8.5. TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL.**

Como se ha indicado anteriormente, el Sector incluye en su delimitación el frente de la carretera CV-372 con la que linda, sobre la que se debe actuar –a cargo del Sector- según el informe sectorial emitido por el Área de Carreteras de la Diputación de Valencia, en aras a asegurar la accesibilidad al Sector y otros sectores colindantes con la carretera y para mejorar la seguridad viaria en dicho tramo. Esta zona en la que se actúa ya se encuentra afecta a su destino y no genera para el Sector incremento de cesiones en la red viaria secundaria ni en los estándares rotacionales.

#### **8.6. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.**

Conjuntamente, el documento de Homologación y el desarrollo pormenorizado del Plan Parcial NPR-1 constituyen **el instrumento urbanístico de desarrollo del área global afecta por el mismo.**

La ordenación contenida en este Plan verifica las siguientes condiciones de carácter estructural:



Diligencia para hacer constar que el presente documento relativo al TEXTO REFUNDIDO PAI U.E. 2 NPR-1 LA GAVINA se corresponde con el aprobado por acuerdo plenario de fecha 12 de enero de 2011 e incorpora las subsanaciones ordenadas por la CTU en acuerdo de fecha 15 de diciembre de 2005. En Ribarroja del Turia, a 20 de enero de 2011. LA SECRETARIA

**USOS:**

El régimen de usos urbanísticos, determinantes de la utilización o destino del suelo y de las edificaciones a construir en el ámbito de dicho sector, es el siguiente:

a) Uso dominante:

- Residencial, en su modalidad unitaria.

b) Usos compatibles:

Los no señalados como compatibles

c) Usos prohibidos o incompatibles:

Residencial plurifamiliar, taller y artesanía, comercial concentrado, oficinas, recreativos en superficies mayores de 250 m<sup>2</sup>, recreativos calificados (salvo bares sin ambientación musical), industrial en todas sus categorías, defensa y fuerzas de seguridad.

Queda prohibida la existencia de ambientación musical en los locales que pudieren implantarse en este sector, en función de la habilitación prevista en la Ley 4/03 de la Generalidad Valenciana.

No obstante, al ser la ambientación musical propiamente dicha una característica de determinados locales descritos en el Anexo de la citada Ley 4/03, tan sólo podrán implantarse aquéllos establecimientos que no contemplen en su proyecto de actividad y obra (en su caso) la ambientación musical tanto de forma principal como accesoria.

d) Las plantas sótanos y semisótanos solo podrán destinarse al uso de aparcamiento o trastero/almacén de la propia vivienda o edificio existente en las plantas superiores.

**TIPO DE ORDENACIÓN:**

La zona de ordenación urbanística que conforma el Plan Parcial se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque adosado y bloque exento y el uso global residencial.

Diligencia para hacer constar que el presente documento relativo al TEXTO REFUNDIDO PAI U.E. 2 NPR-1 LA GAVINA se corresponde con el aprobado por acuerdo plenario de fecha 12 de enero de 2011 e incorpora las subsanaciones ordenadas por la CTU en acuerdo de fecha 15 de diciembre de 2005. En Ribarroja del Turia, a 20 de enero de 2011. LA SECRETARIA





**EDIFICABILIDAD MÁXIMA:**

El índice de edificabilidad bruta (IEB), determinante del techo edificable del SECTOR NPR 1 es 0,23 m2 de techo por m2 de suelo, aplicado sobre la superficie total del área, excluidos los terrenos de dominio público adscritos a su destino.

El índice de edificabilidad neta (IEN) de es 0,3562436 m2 de techo por m2 de suelo en todo el Sector NPR 1, aplicado sobre la superficie del mismo susceptible de aprovechamiento lucrativo.

**ESTUDIOS DE DETALLE**, ya definidos anteriormente, si bien por pura sistemática se reproduce en este apartado:

La finalidad y alcance de los Estudios de Detalle estarán a lo que disponga la normativa urbanística vigente, en la actualidad la Ley 6/94 de la Generalidad Valenciana, y Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, sin perjuicio, en su caso, de la normativa básica que el Estado pudiere redactar en función de su competencia.

El artículo 5 del Título III DESARROLLO DEL PLAN GENERAL de las Normas Urbanísticas del PGOU de Riba-Roja establece el régimen jurídico aplicable a los Estudios de Detalle, que se podrán redactar siempre que no se incremente el aprovechamiento previsto por el planeamiento vigente ni se modifiquen los parámetros que en este plan se identifican con la condición de <<tipológicos básicos de la edificación>>, en la zona de ordenanza de que se trate.

Los Estudios de Detalle deberán comprender como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas, así se establece en el artículo 26, 1 de la LRAU, y en el artículo 100, 1 del Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Asimismo, sin necesidad de afectar a una manzana completa, tienen por objeto prever o reajustar, según los casos, el señalamiento de alineaciones y rasantes, completando y adaptando las que ya estuvieren señaladas en el Plan General. Pero no podrá modificar alineaciones. La ordenación de los volúmenes será de acuerdo con las especificaciones del Plan.

Los Estudios de detalle podrán prever la creación de nuevos viales públicos, que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, siempre en función de lo que autorice la legislación urbanística de la Comunidad Valenciana y la que el Estado pudiere dictar dentro del ámbito de su competencia.



Diligencia para hacer constar que el presente documento relativo al TEXTO REFUNDIDO PAI U.E. 2 NPR-1 LA GAVINA se corresponde con el aprobado por acuerdo plenario de fecha 12 de enero de 2011 e incorpora las subsanaciones ordenadas por la CTU en acuerdo de fecha 15 de diciembre de 2005. En Ribarroja del Turia, a 20 de enero de 2011. LA SECRETARIA

No podrán, sin embargo, alterar, suprimir ni reducir los viales previstos por el PGOU, tampoco se podrán aumentar el aprovechamiento urbanístico de los solares sobre los que se proyecte y deberán seguir las indicaciones que para su elaboración prevea el plan que haya previsto su elaboración.

Los Estudios de Detalle, tampoco podrán ocasionar perjuicios ni alterar las condiciones de ordenación de las fincas colindantes. Tampoco podrán transvasar edificabilidades entre manzanas.

Podrán asimismo crear los nuevos viales o suelos dotacionales, públicos o privados, que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, entre otros para permitir el acceso a las torres transportadoras de energía eléctrica y demás elementos que queden ubicados en el interior de las parcelas y precisen de acceso permanente para su mantenimiento.

Cuando se implanten usos diferentes al dominante, mediante Estudio de Detalle se deberán crear y/o justificar el estándar de las plazas de aparcamiento públicas que cumplan con el estándar del Reglamento de Planeamiento en función del uso implantado.



### **8.7. RED PRIMARIA DE DOTACIONES PUBLICAS.**

En el ámbito del Sector se define como elementos de la Red Primaria, las definidas en el artículo 5 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, en sus apartados A, B, C, E, G, y H. El único elemento existente en el Sector de Red Primaria (PRV) es el tramo de la carretera CV-372 con la que linda el mismo por su límite Noreste, que ya está afecto a su destino, aunque se actúa sobre la misma para mejorar sus condiciones actuales de accesibilidad a los sectores a los que da servicio y seguridad viaria.

Los viales que conforman las manzanas incluidas en ese ámbito se adscriben a la Red Secundaria de dotaciones públicas.

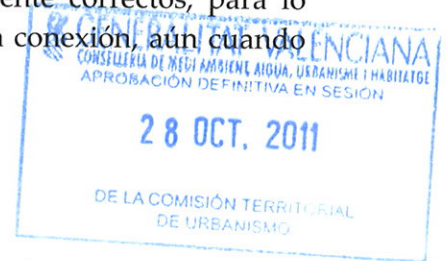
### **8.8. CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN.**

La conexión e integración adecuadas del área queda condicionada por la necesidad de construcción de una rotonda de acceso en la carretera CV-372, por la que se accederá así mismo al sector Gallipont, al otro lado de la mentada carretera, rotonda ya grafiada en el PGOU de Ribarroja. Además también se ha planteado por parte de la Diputación de Valencia la construcción de otra rotonda sobre la actual CV-372, a unos 450 m. de la anterior rotonda, en el límite Norte del Sector, colindante con el término municipal de La Pobla de Vallbona, que a pesar de que no viene indicada en el PGOU de Ribarroja se ha planteado –inicialmente- como necesaria, Estas rotondas facilitarán tanto el acceso desde y hacia la carretera así como la permeabilidad entre sectores limítrofes pero separados por la carretera.



La conexión con el resto del territorio se realizará por la continuidad con los caminos rurales existentes, los cuales deberán enlazar con la red viaria propuesta.

En cuanto a las redes de infraestructuras deberán conectarse con las existentes, de forma que completen sistemas funcionalmente correctos, para lo cual el Proyecto de Urbanización contemplará la oportuna conexión, aun cuando ésta afecte a tramos exteriores al ámbito del presente Plan.



### 8.9. APARCAMIENTOS.

El Anexo del RPCV obliga como mínimo a reservar 1 plaza de aparcamiento en parcela privada por unidad residencial y 1 plaza por cada 100 m2 construidos – genéricamente- en usos terciarios, y el 50% de estas cantidades en suelo dotacional público.

En todo caso se estará a lo dispuesto en el criterio más restrictivo de cuantos le afecten, en su caso el determinado en el PGOU de Riba-Roja de Túria para el terciario compatible con residencial o el determinado en normativa vigente en su momento que pudiera existir de rango superior, y atendiendo, en caso de implantación de uso “no residencial compatible” al criterio establecido en el P.G.O.U.M. para el citado uso.

Si estimamos una proporción del 20% de usos terciarios y el resto a viviendas unifamiliares, con una proporción de 150 m2 de superficie construida por vivienda, obtendremos un número total de plazas de aparcamiento en parcela privada de 86 más 229 plazas de aparcamiento respectivamente, total 315 plazas. Por lo tanto conforme a la estimación realizada, se precisan como mínimo de 158 plazas de aparcamiento en suelo público, es decir el 50% de las previstas. Dado que en el Plan Parcial, con el diseño viario realizado, existen un mínimo de 300 plazas de aparcamiento en suelo público dentro del sector, por este motivo cabe concluir que se cumple holgadamente con el estándar urbanístico establecido en el Reglamento de Planeamiento.

Como criterio general se dispondrá el aparcamiento en franjas en las propias vías, entre las aceras y la calzada en los viales de 18 m. y 10 m., en zonas que se delimitarán convenientemente y se diferenciarán de la calzada mediante elemento separador y/o tipo de pavimento.

Se estudiará la incidencia de la configuración de las aceras y bordillos para crear zonas de aparcamientos que proporcionen una mayor fluidez del tráfico, faciliten el tráfico peatonal y al mismo tiempo que no obstaculicen la visibilidad.

Del total de plazas destinadas a aparcamiento, como mínimo un 2% se destinará para usuarios minusválidos.

Diligencia para hacer constar que el presente documento relativo al TEXTO REFUNDIDO PAI U.E. 2 NPR-1 LA GAVINA se corresponde con el aprobado por acuerdo plenario de fecha 12 de enero de 2011 e incorpora las subsanaciones ordenadas por la CTU en acuerdo de fecha 15 de diciembre de 2005. En Ribarroja del Turia, a 20 de enero de 2011. LA SECRETARIA



## 8.10 NORMAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

### Artículo 1. NORMAS COMPLEMENTARIAS.

En lo que no se oponga a lo establecido en las presentes Normas de Ordenación y a la legislación urbanística vigente, resultan de aplicación al sector área "PP LA GAVINA" todas las disposiciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Riba-Roja de Túria vigente y las Ordenanzas Reguladoras de la Edificación del Plan Parcial que nos ocupa.

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

### Artículo 2. MODIFICACIÓN.

La modificación de cualquiera de los elementos del presente Plan Parcial se registrará por lo dispuesto en los artículos 54 y 55 de la Ley Valenciana 6/1994 de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU), y 76 a 79 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (en adelante RPCV), teniendo en cuenta que el presente Plan no incluye reclasificación alguna de suelo no urbanizable.

En particular, no se considera Modificación de este Plan la precisión de límites efectuada con arreglo a lo establecido en estas Normas Urbanísticas.

### Artículo 3. CALIFICACIÓN DEL SUELO.

Este Plan califica los terrenos en dos categorías iniciales: suelo de dominio público y suelo de dominio privado.

### Artículo 4. SUELO DE DOMINIO PÚBLICO.

Es el suelo que el planeamiento destina a uso dotacional público. Este uso es el de los viales, zonas verdes y la parcela de equipamiento, que incluye: el viario de tránsito incluido en la red pormenorizada.

La superficie total de suelo de dominio público incluido en el ámbito del área es de 66.085,99 m<sup>2</sup>.

### Artículo 5. SUELO DE DOMINIO PRIVADO.

Es el suelo que se destina a usos privados compatibles con el planeamiento. Tiene una superficie total de 120.400,33 m<sup>2</sup>.

Comprende las zonas de manzanas definidas en el plano de ordenación.

Diligencia para hacer constar que el presente documento relativo al TEXTO REFUNDIDO PAI U.E. 2 NPR-1 LA GAVINA se corresponde con el aprobado por acuerdo plenario de fecha 12 de enero de 2011 e incorpora las subsanaciones ordenadas por la CTU en acuerdo de fecha 15 de diciembre de 2005. En Ribarroja del Turia, a 20 de enero de 2011. LA SECRETARIA





#### **Artículo 6. RÉGIMEN DE ACTUACIÓN.**

La ejecución de este Plan se realizará por medio del régimen de las Actuaciones Integradas, por gestión indirecta a través de una entidad privada que asuma la condición de Agente Urbanizador.

#### **Artículo 7. UNIDAD DE EJECUCIÓN Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA.**

El ámbito del área configura dos Unidades de Ejecución, denominadas UE S-I y UE S-II (UE-1 y UE-2) cuyos límites coinciden con los indicados en los planos de ordenación.

Para la ejecución del presente Plan será preciso formular y aprobar el correspondiente Programa para el desarrollo de Actuación Integrada, cuyo ámbito DEBERÁ CONTEMPLAR CADA UNO DE LAS DOS UNIDADES DE EJECUCION DEFINIDOS EN EL PLAN PARCIAL.

#### **Artículo 8. APROVECHAMIENTO TIPO.**

A los efectos del cálculo del aprovechamiento tipo, se considera proporcional el aprovechamiento urbanístico de las parcelas a su superficie.

Dicho aprovechamiento tipo, determinado en la forma que dispone el artículo 111.1 del RPCV, es de 0,23 m<sup>2</sup> t / m<sup>2</sup>.

El Proyecto de Reparcelación podrá establecer diferentes coeficientes de ponderación en el interior de CADA Unidad de Ejecución para las parcelas resultantes, en función de la valoración relativa de su uso, situación y condiciones de la ordenación respecto a los característicos, justificando en todo caso los parámetros adoptados.

#### **Artículo 9. PROYECTO DE URBANIZACIÓN.**

1. El diseño de los viales y de los elementos de las redes de infraestructura será desarrollado constructivamente por un Proyecto de Urbanización. Deberá cumplir las prescripciones de los artículos 34 de la LRAU y 140 y 141 del RPCV, respetando las determinaciones contenidas en este Plan.

El Proyecto contendrá la definición de las necesarias conexiones entre las redes señaladas en el punto anterior y las generales de la población, con independencia de la atribución diferenciada de los costes entre los distintos propietarios o el Agente Urbanizador.

Diligencia para hacer constar que el presente documento relativo al TEXTO REFUNDIDO PAI U.E. 2 NPR-1 LA GAVINA se corresponde con el aprobado por acuerdo plenario de fecha 12 de enero de 2011 e incorpora las subsanaciones ordenadas por la CTU en acuerdo de fecha 15 de diciembre de 2005. En Ribarroja del Turia, a 20 de enero de 2011. LA SECRETARIA



2. El Proyecto podrá efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo en la ejecución material de las obras de urbanización.

### **Artículo 10. SISTEMA VIARIO E INFRAESTRUCTURAS.**

Las obras de urbanización de los viales se realizarán de acuerdo con las especificaciones de diseño contenidas en este Plan y las normativas establecidas para las obras municipales por el Ayuntamiento de Riba-Roja de Túria. El esquema de aceras, calzadas y aparcamientos podrá ser alterado en el Proyecto de Urbanización sin modificar las alineaciones.

### **Artículo 11. PARCELACIONES.**

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

2.- Son indivisibles:

- a.- Las parcelas inferiores a la mínima.
- b.- Si una parcela se pretende dividir quedando alguna fracción inferior a la parcela mínima, tan sólo podrá autorizarse si se adquiriera simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparla y formar una nueva parcela igual o mayor que la mínima.

3.- Los solares tendrán formas regulares y los nuevos linderos laterales no formarán un ángulo superior a 60º sexagesimales con el frontal, ni se situarán en las esquinas, estén o no achaflanadas; se exceptúa de esta regla las parcelas destinadas a usos de equipamientos o infraestructurales.

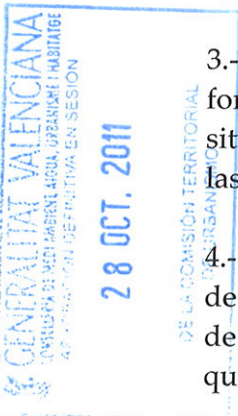
4.- El Proyecto de Reparcelación, por razones justificadas en la racionalidad de la distribución de las parcelas adjudicadas y en las condiciones idóneas de edificación, podrá fijar condiciones más restrictivas de parcela mínima que las establecidas por este Plan.

5.- La parcela edificable tendrá una superficie mínima de 500 m<sup>2</sup> y 15 metros de fachada, debiendo tener formas regulares.

### **ARTÍCULO 12. PLAZO PARA EDIFICAR Y SOLICITUD DE LICENCIAS.**

Para la ejecución de las edificaciones correspondientes a las parcelas edificables del Plan será preciso solicitar una licencia municipal, para cuya concesión se exigirá la presentación de proyecto firmado por técnico competente, que deberá adecuarse a todas las determinaciones contenidas en este capítulo.

Diligencia para hacer constar que el presente documento relativo al TEXTO REFUNDIDO PAI U.E. 2 NPR-1 LA GAVINA se corresponde con el aprobado por acuerdo plenario de fecha 12 de enero de 2011 e incorpora las subsanaciones ordenadas por la CTU en acuerdo de fecha 15 de diciembre de 2005. En Riba-Roja del Turia, a 20 de enero de 2011. LA SECRETARIA



Para ello será preceptiva la presentación de un anexo de la memoria que contenga una justificación expresa de su cumplimiento.

Podrán concederse licencias de construcción cuando las obras de urbanización estén finalizadas o cuando, aún en caso contrario, se garantice su urbanización simultánea en los términos del apartado 2 del artículo 73 de la L.R.A.U., en todo caso, el criterio final corresponderá al Ayuntamiento, Administración competente para la concesión de la licencia urbanística.

En cuanto al plazo para su solicitud nos remitimos al Plan General y a las Ordenanzas del Plan Parcial NPRI.

### Artículo 13. TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN

La edificación prevista corresponde al tipo de edificación residencial unitaria, definida por el artículo 75 del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, resuelta en bloque aislado y bloque adosado, mediante el sistema de ordenación por edificación aislada.

### Artículo 14. ALINEACIONES Y RASANTES.

1. Alineaciones. Las alineaciones de cada parcela quedan debidamente grafiadas en el plano de alineaciones y rasantes del Plan, debiendo separarse obligatoriamente las edificaciones a los lindes frontales y laterales según DISPONEN LAS ORDENANZAS DEL PROPIO PLAN PARCIAL, o adosándose dos a dos obligatoriamente en el caso de viviendas adosadas o pareadas.

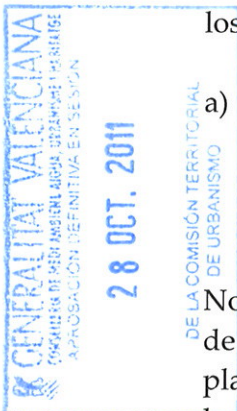
2. Rasantes. Las rasantes aplicables a cada parcela quedan debidamente grafiadas en el plano de ordenación del Plan.

### Artículo 15 VALLADOS Y CERCADOS.

Sobre los lindes de las parcelas, se podrán disponer vallas y cercados con los siguientes condicionantes:

- a) en fachadas: de altura no superior a 2,00 m., para delimitación de la propiedad, de los cuales –obligatoriamente– serán calados a partir de 1,00 m. de altura, en proporción mayor del 50% de la superficie superior del vallado por encima de 1,00 m.

No obstante, justificando la necesidad, se autorizará calado hasta 1,80 m., de altura con fábrica maciza. En caso de disponer seto verde mediante plantación de árboles o arbustos, la altura de los mismos no podrá superar la altura de 2,50 m. En el caso de plantar o existir árboles, éstos no podrán perjudicar con sus raíces las aceras





En el caso de desniveles, el vallado se escalonará convenientemente, de modo que la altura de cerramiento sea como máximo de 2,00 m.

- b) entre parcelas: de altura no superior a 2,00 m., para delimitación de la propiedad, de los cuales –obligatoriamente- serán calados a partir de 1,80 m. de altura, en proporción mayor del 50% de la superficie superior del vallado por encima de 1,80 m.

En caso de disponer seto verde mediante plantación de árboles o arbustos, la altura de los mismos no podrá superar la altura de 2,50 m. En el caso de plantar o existir árboles, éstos no podrán perjudicar con sus raíces las paredes medianeras

En el caso de desniveles, el vallado se escalonará convenientemente, de modo que la altura de cerramiento sea como máximo de 2,00 m.

Las vallas ó cercados que se dispongan –si es el caso- sobre la alineación del vial recibirían tratamiento de materiales propios de fachadas.

En todo lo previsto en estas normas se estará a lo dispuesto en el Código Civil.

#### Artículo 16. APARCAMIENTOS.

1. Se entiende por aparcamiento el espacio reservado a tal fin, con acceso directo desde las calles de circulación de vehículos, e independiente del acceso de otras plazas, y que cumpla las siguientes condiciones mínimas de diseño:

- a) En su diseño y características se adaptarán a lo regulado en el artículo 3.1 de la Orden de 22 de abril, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba la modificación y el texto refundido que desarrolla las normas de habitabilidad y diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana.
- b) Se situarán en parcela privada no anejas a la vía pública, de tal forma que la dotación de plazas de aparcamiento privadas, no vaya en detrimento de la reserva de plazas de aparcamiento situadas en vía pública.
- c) Se permite la existencia de trasteros en las plantas destinadas a uso de aparcamiento. Dichos trasteros no podrán ocupar el espacio que pueda destinarse a aparcamientos, salvo que quede garantizada la reserva normativa de éstos.
- d) La situación y dimensiones de estos aparcamientos deberá figurar grafiada en el correspondiente Proyecto a presentar en el Ayuntamiento junto a la solicitud de licencia urbanística y deberá quedar materializada



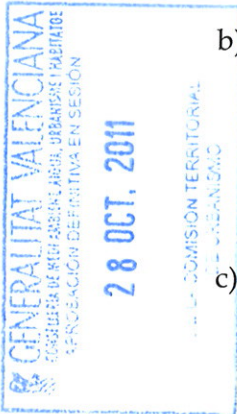
Diligencia para hacer constar que el presente documento relativo al TEXTO REFUNDIDO PAI U.E. 2 NPR-1 LA GAVINA se corresponde con el aprobado por acuerdo plenario de fecha 12 de enero de 2011 e incorpora las subsanaciones ordenadas por la CTU en acuerdo de fecha 15 de diciembre de 2008. En Ribarroja del Turia, a 20 de enero de 2011. LA SECRETARIA

sobre el pavimento durante la ejecución de las obras, mediante fiel señalización con pintura indeleble o materiales análogos.

#### Artículo 17. ELEMENTOS AUTORIZADOS POR ENCIMA DE LA ALTURA REGULADORA.

Sobre el plano horizontal que determina la altura reguladora, se prohíbe cualquier tipo de edificación, salvo las siguientes excepciones:

- a) Los elementos e instalaciones destinados al aprovechamiento de energía solar, eólica, o similares.
- b) Las chimeneas de ventilación y/o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buen práctica de la construcción y la costumbre en entornos de similares características en cuanto a tipología de vivienda y volumetría.
- c) Antenas de TV (digital, analógicas, parabólicas) y Radio domésticas y pararrayos. Quedando totalmente prohibido la instalación de antenas comunitarias o colectivas y de tipo profesional



#### Artículo 18. CONDICIONES ESTÉTICAS.

1. La composición de los edificios es libre, debiendo procurar utilizar materiales nobles con formas y colorido adecuado al carácter de la zona de acuerdo con los servicios técnicos del Ayuntamiento, dando tratamiento de fachada a todas las fachadas.
2. Los elementos técnicos de las instalaciones deberán quedar integrados en la envolvente volumétrica del edificio, de tal forma que su impacto visual exterior sea inapreciable.
3. Quedan prohibidos los anuncios publicitarios sobre las cubiertas y fachadas de los edificios.
4. Se extremará al máximo el cuidado de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, tanto en las superficies edificadas como en las no edificadas, pudiendo el Ayuntamiento exigir de los propietarios su observancia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 86 de la LRAU.

Francisco Badía Roselló  
Arquitecto

RIBA-ROJA DE TÚRIA, OCTUBRE DE 2010

Antonio Oliveros Rosselló  
Arquitecto

Diligencia para hacer constar que el presente documento relativo al TEXTO REFUNDIDO PAI U.E. 2 NPR-1 LA GAVINA se corresponde con el aprobado por acuerdo plenario de fecha 12 de enero de 2011 e incorpora las subsanaciones ordenadas por la CTU en acuerdo de fecha 15 de diciembre de 2005. En Ribarroja del Turia, a 20 de enero de 2011. LA SECRETARIA