

**Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente**  
**Servicio Territorial de Urbanismo**  
**Sección de Planeamiento Urbanístico**

*Anuncio de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente sobre aprobación definitiva de la Homologación y Plan Parcial Sector NRPI.*

**ANUNCIO**

Expediente: 2005/0442 SGP

RIBA-ROJA DE TÚRIA

HOMO Y PP SECTOR NPRI LA GAVINA

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 28 de octubre de 2011, adoptó el siguiente ACUERDO:

“En relación con el expediente remitido por el Ayuntamiento de Ribarroja del Turia referido a la Homologación y Plan Parcial del sector residencial NPR1 “La Gavina” del PGOU de dicho municipio, aprobado definitivamente por la CTU el 13.03.97, se informa lo siguiente:

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.** La Homologación y Plan Parcial del Sector residencial NPR1 “La Gavina”, de Ribarroja del Turia, se anunció su información pública en el diario “Levante-EMV” de fecha 20.07.04 y, en el DOGV nº 4.812 de fecha 04.08.04.

La aprobación provisional se acordó, en sesión plenaria celebrada el día 22 de diciembre de 2004.

**SEGUNDO.** El Proyecto consta de:

Homologación Sectorial Modificativa que incluye Memoria, Planos de Información y Planos de Ordenación.

Plan Parcial Modificativo que incluye Memoria Informativa, Memoria Justificativa, Normas Urbanísticas, planos de información y planos de ordenación.

**TERCERO.** El objeto del proyecto consiste en lo siguiente:

Cambio en la clasificación del suelo que pasa de Suelo Urbanizable No Programado a Suelo Urbanizable, con la finalidad de su ejecución mediante Programas de Actuación Integrada que darán paso a futuras actuaciones aisladas.

Delimitación del ámbito del Sector, estableciendo su superficie computable y los elementos de la Red Primaria internos y externos al mismo, tanto con referencia a la U.E. nº1 como a la U.E. nº 2, en las que se divide el Plan Parcial NPR1. La superficie se ha reducido levemente, aunque no se ha alterado su perímetro

Establecimiento del Área de Reparto y, determinación del Aprovechamiento Tipo.

Establecimiento de tipologías, densidades y coeficientes de edificabilidad.

Por lo que respecta al Plan Parcial, su objetivo tiene una doble vertiente:

Reducir la parcela mínima establecida en el Plan General de 600 m<sup>2</sup> a 500 m<sup>2</sup> para homogeneizar el sector con los demás sectores que le rodean.

Se propone aumentar el coeficiente de edificación bruta (previsto inicialmente en 0,2) hasta el coeficiente de 0,23, acreditándose, por el proponente, excedentes de zona verde y de equipamientos.

Se establece una única Área de Reparto, definiendo, para su gestión urbanística, dos unidades de ejecución.

En cuanto a las reservas dotacionales, cumplen con lo preceptuado en el RPCV y, son las siguientes:

Red Viaria: 41.294,97 m<sup>2</sup>, que supone un 22,143% del sector.

Zonas Verdes: 11.355,94 m<sup>2</sup>, computables, según el RPCV, solo 8.703,79 m<sup>2</sup>, que supone el 4,66% del sector.

Equipamientos: 9.325 m<sup>2</sup>, que supone el 5,0003% del sector.

Todo el ámbito del Sector, constituye una sola Área de Reparto para la determinación del Aprovechamiento Tipo que será de 0,23 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Con respecto a los aparcamientos se recoge que en parcela privada serán 315 plazas y, en suelo público existen un mínimo de 300 plazas, por lo que cumplen lo establecido en el RPCV, reservando el 2% del total de plazas destinadas a aparcamiento, como mínimo, para usuarios minusválidos.

No existen en el Sector centros cívicos o actividades susceptibles de generar tráfico intenso.

En cuanto al tratamiento de los bienes de dominio público no municipal, en el exterior del área, se encuentra una franja de terreno de dominio público, junto a la actual carretera VV-6107, que corresponde su titularidad a Diputación.

**CUARTO.** Se han solicitado informes a los siguientes Organismos Sectoriales:

CIT. División de Carreteras.

CIT. Dirección General de Transportes.

Mº de Fomento. Demarcación de Carreteras.

SS.TT. de Medio Ambiente.

Diputación de Valencia. Servicios de Vías y Obras.

Dirección General de Vivienda.

IVVSA.

Constan en el expediente los siguientes informes:

Dirección General de Transportes, de fecha 14 de Julio de 2005, de carácter favorable.

Informe desfavorable de CIT, de fecha 7 de Julio de 2005, ya que deben calificar como Espacio Libre de Reserva Viaria, la zona de protección de 18 m. y, además, deben resolver la conexión con la CV-372.

Informe desfavorable de Diputación, que consta en el expediente administrativo del Ayuntamiento, con los siguientes condicionados:

Deberá dejarse libre la zona comprendida dentro de los 10m de la línea blanca de la actual carretera.

La línea de edificación se situará a 18 metros de la línea blanca de delimitación de la calzada.

Deberá resolverse adecuadamente el drenaje longitudinal y transversal en todo el frente de la carretera lindante con la zona de actuación.

Se permite un único acceso mediante la rotonda planteada. Para poder urbanizar, será absolutamente necesaria la existencia o la construcción de la rotonda planteada.

Se deberá obtener la correspondiente y preceptiva autorización por parte de Diputación para la construcción de la rotonda.

Aportan una solución conjunta de saneamiento que es aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento, junto con la documentación de la Homologación y Plan Parcial.

**QUINTO.** La Comisión Territorial de Urbanismo (en adelante CTU) de 15.12.2005, acordó “SUPEDITAR LA APROBACION DEFINITIVA de la Homologación y Plan Parcial del Sector Residencial NPR1 “La Gavina” del municipio de Ribarroja del Turia, al cumplimiento de los siguientes extremos:

Justificación de la suficiencia del suministro de agua potable para el sector.

Asimismo, deberá cumplirse lo establecido por la CIT. Dirección General de Obras Públicas. División de Carreteras y, por la Diputación.

En cuanto a las delimitaciones de las Unidades de Ejecución, y, por la que respecta a la U.E. nº1, debería incluirse tanto en el sector como en dicha unidad, toda la rotonda de acceso. Además la parte de SJL2 que se ejecuta en dicha unidad deberá cumplir las condiciones de Jardín según el RPCV y, deberá justificarse el cumplimiento de la superficie de parcela mínima en las parcelas de las manzanas 9, 11 y 13, más cercanas al SJL2, SJL3 y SJL4.

Como los reparos indicados son de alcance limitado y pueden subsanarse con una corrección técnica específica consensuada con el Ayuntamiento, la aprobación definitiva puede supeditarse en su eficacia a la mera formalización documental de dicha corrección. El artículo 9.b) del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana atribuye al Director General de Planificación y Ordenación Territorial la facultad de verificar el cumplimiento del acuerdo adoptado y, verificado esto, ordenar la publicación de la aprobación definitiva, de conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.”

SEXTO. El Ayuntamiento presenta con posterioridad al Acuerdo de la CTU de 15.12.2005 el 30.05.2006 informe de la empresa Aquagest Levante de 02.2006. Con posterioridad en fecha 03.02.2011 el Ayuntamiento de Ribarroja del Turia aporta Texto Refundido de la Homologación y Plan Parcial, expediente administrativo que incluye informe técnico municipal de 22.12.2010 de cumplimiento de subsanación de los reparos puestos de manifiesto, trámite de audiencia a propietarios afectados por la rotonda CV-372 y certificado del Acuerdo Plenario de sesión del 12 de enero de 2011 sobre aprobación provisional del Texto Refundido.

Con el fin de verificar si el documento refundido subsana las observaciones de los organismos sectoriales, se solicita de nuevo informe a los siguientes:

Dirección General de Obras Públicas de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte (08.02.2011)

División de Carreteras de la Conselleria de Infraestructuras y Transportes (08.02.2011).

Confederación Hidrográfica del Júcar (08.02.2011).

De los informes solicitados, se han recibido los siguientes:

La Dirección General de Obras Públicas, División de Carreteras emite informe favorable de 18.02.2011 tras un primer informe de fecha 24.04.2009.

La Jefa del Servicio de Planificación de la Diputación de Valencia emite informe favorable de 18.02.2011, tras un primer informe de fecha 29.01.2009, condicionado a que "para el desarrollo de dicho sector siempre y cuando durante el desarrollo del mismo se sigan considerando las demás alegaciones manifestadas, como son:

Disponibilidad de los terrenos necesarios para la obra, los cuales deberán quedar registrados a nombre de la Diputación.

Se realizará un estudio acústico y paisajístico en relación a la carretera debiéndose tomar las medidas correctoras necesarias a cargo del sector"

La Confederación Hidrográfica del Júcar emite favorable de fecha 06.05.2011.

SEPTIMO.- El municipio de Ribarroja del Turia cuenta, como instrumento de planeamiento, con Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente, por la Comisión Territorial de Urbanismo el 13 de marzo de 1997.

#### OCTAVO .- INFORME DE LA COMISIÓN INFORMATIVA

La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 21 de octubre de 2011, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en los art. 6.3 y 6.5 del Decreto 135/2011, de 30 de septiembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales, de Evaluación Ambiental y Urbanísticos de la Generalitat.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. La documentación está completa, a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en los artículos 27 y 28 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante, LRAU), y, art. 85 del R.P.C.V., siendo la tramitación la correcta, en atención a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera, en relación con el art. 52 de la LRAU, e Instrucción de Planeamiento 1/96, sobre Homologación de Planes de Urbanismo a la citada Ley.

#### SEGUNDO. VALORACION GLOBAL

De la documentación presentada en fecha 03.02.2011 se desprende que se ha dado cumplimiento al acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 12.15.2005.

Respecto de la justificación de la suficiencia de recursos hídricos y, a la vista del informe aportado de la entidad gestora del servicio y del informe favorable emitido por la Confederación Hidrográfica del Júcar de fecha 06.05.2001 queda suficientemente justificado la suficiencia de recursos hídricos.

Respecto del cumplimiento de lo establecido por la Dirección General de Obras Públicas, División de Carreteras y por la Diputación de Valencia, queda justificado en la documentación aportada en el Texto Refundido, de conformidad con los informes favorables emitidos por la Dirección General de Obras Públicas, División de Carreteras de 18.02.2011 y el Servicio de Planificación de la Diputación de Valencia de fecha 18.02.2011.

Respecto de la inclusión de la rotonda de acceso, modificación de la zona verde y cumplimiento de la parcela mínima en las manzanas 9, 11 y 13, queda cumplimentado en el Texto Refundido, tal y como se contempla en plano de ordenación O-2 y ficha de planeamiento urbanístico; adscribiendo las rotondas de acceso como red primaria adscrita PRV1 y PRV-2, con una superficie total de 13.264,65 m<sup>2</sup>, y con cuatro zonas verdes ( con superficies 2.782,66 m<sup>2</sup>; 2.566,15 m<sup>2</sup>; 1001,45 m<sup>2</sup>; 1120,00 m<sup>2</sup>) que de conformidad con el artículo 34 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana cumple las condiciones exigibles a este tipo de zona con una superficie mínima de 1000 m<sup>2</sup> en la que es inscribible un círculo de 25 metros de diámetro, en posición tangente a su perímetro.

Si bien, debe matizarse que las referencias que se hacen en el Texto Refundido al artículo 127 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística en relación con el área, deben ser entendidas al artículo 34 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, al ser un expediente sometido al marco normativo de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

La ficha de planeamiento modificada es la que seguidamente se transcribe:

#### FICHA DE PLANEAMIENTO

Zona de ordenación urbanística: RESIDENCIAL EXTENSIVO

Código: NPR-1

Sistema de ordenación: EDIFICACIÓN AISLADA

Tipología edificatoria: BLOQUE ADOSADO Y BLOQUE EXENTO

Uso global: RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS

Dominante:

RESIDENCIAL en su modalidad unitaria

Los no señalados como incompatibles.

Se autorizan las dotaciones según su uso pormenorizado y régimen general establecido en estas Normas

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 Generalitat 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 accesorio.

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

#### PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>

Frente mínimo de parcela: 15 m

Círculo inscrito mínimo: 15 m

Distancia mínima al linde frontal: 4 m

Distancia mínima al resto de lindes: 3 m

Coefficiente de edificabilidad neta: 0,3562436 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

Coefficiente de ocupación: 35% sobre parcela edificable

Altura máxima reguladora: 10 m.

Altura cornisa: 8 m

Nº máximo de plantas: II + Sótano o semisótano

#### OTRAS CONDICIONES

Dotación de aparcamientos: una por vivienda en la parcela privada  
CONDICIONANTES Y CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR  
NPRI:

SISTEMAS GENERALES DE CESION Y URBANIZACIÓN  
OBLIGATORIA:

8 m<sup>2</sup> de zona verde de S.G. por vivienda

RECURSOS HÍDRICOS: Con carácter previo al inicio de las obras de urbanización, deberá acreditarse la efectiva disponibilidad legal de Recursos Hídricos suficientes destinados al consumo humano para abastecer las demandas generadas por la actuación, de las condiciones de calidad legalmente establecidas o, en su caso, por haber transcurrido el plazo de 18 meses de la solicitud de la concesión definitiva por la Confederación Hidrográfica correspondiente sin que se haya obtenido la misma, por causa no imputables al Ayuntamiento.”

#### ACTUACIÓN EN LA CARRETERA CV-372

El sector realizará a su cargo las obras reflejadas en los planos e informe del área de carreteras de la Diputación de Valencia, en relación con la carretera CV-372, que incluye todo el frente de carretera y las dos rotondas (PRV). Previa a la ejecución de las obras se redactará un proyecto de construcción siguiendo las directrices técnicas del Área de Carreteras de la Diputación de Valencia, u organismo gestor de dicha carretera, y la Normativa vigente, previo informe favorable de la División de carreteras de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte”.

Se tendrá la disponibilidad de los terrenos necesarios para la obra, los cuales deberán quedar registrados a nombre de la Diputación.

Se realizará un estudio acústico y paisajístico en relación a la carretera debiéndose realizar las medidas a cargo del sector”.

Como conclusión, cabe afirmar que consta justificado el cumplimiento de los condicionantes contenidos en el Acuerdo de la CTU de 15.12.2005.

#### TERCERO. ÓRGANO COMPETENTE

La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del Director General de Evaluación Ambiental y Territorial, es el órgano competente para aprobar definitivamente los instrumentos de planeamiento, que sean de competencia autonómica, de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39, por remisión del artículo 55.1 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística Valenciana en relación los artículos 6.1 y 8.1 del Decreto 135/2011, de 30 de septiembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales, de Evaluación Ambiental y Urbanísticos de la Generalitat.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo por unanimidad ACUERDA: APROBAR DEFINITIVAMENTE la Homologación y Plan Parcial del Sector NPR1 “La Gavina” de Ribarroja del Turia.

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

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

Lo que se certifica con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente y a reserva de los términos precisos que se deriven de la misma, conforme lo autoriza el artículo 27-5 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJAP-PAC).

Valencia, 28 de octubre de 2011.—EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO, Emilio M. Argente Hernández.

#### 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 regirá 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.

##### 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.

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 60° 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. 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:

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. 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:

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.

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.

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.

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 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: Los elementos e instalaciones destinados al aprovechamiento de energía solar, eólica, o similares.

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.

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.