

AYUNTAMIENTO DE RIBA-ROJA DE TÚRIA

PLAN PARCIAL "NPRI" SUNP (REFUNDIDO OCTUBRE 2010)

"LA GAVINA"



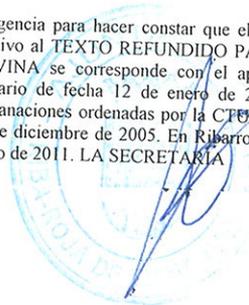
TERMINO MUNICIPAL DE RIBARROJA (VALENCIA)

DOCUMENTO II

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

PROPONENTE: ATROTA BELLADONA S.L.

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



Servei Territorial d'Urbanisme
VALENCIA

- 3 FEB, 2011

ÍNDICE DEL DOCUMENTO:

1. INTRODUCCIÓN Y CRITERIOS GENERALES.
LA NECESIDAD DE HOMOLOGACIÓN DEL SECTOR

2. ORDENACIÓN PREVISTA EN EL PLAN GENERAL DE RIBA ROJA DE TÚRIA

3. ELEMENTOS QUE FORMAN PARTE DE LA ORDENACIÓN PRIMARIA Y ESTRUCTURAL EN EL AMBITO DEL PLAN PARCIAL

- 3.1. Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.
- 3.2. Clasificación del suelo.
- 3.3. División del territorio en zonas de ordenación urbanística.
- 3.4. Delimitación de sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento.
- 3.5. Establecimiento de áreas de reparto y determinación de los aprovechamientos tipo correspondientes.
- 3.6. Expresión de los objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General, indicando como mínimo, las posibles tipologías y las densidades máximas.
- 3.7. Delimitación de la red primaria estructural de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.

4 MEMORIA INFORMATIVA, LOS CAMBIOS EN EL PLANEAMIENTO

- 4.1 Introducción
- 4.2 Justificación del cumplimiento del artículo 54.2. de la LRAU y 77 del RPCV
- 4.3 Justificación del cumplimiento del artículo 28 de la LRAU

5 PLANOS DE INFORMACIÓN

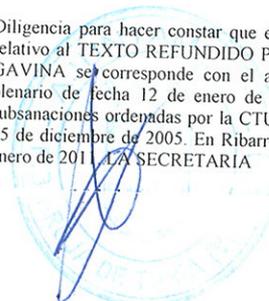
6 PLANOS DE ORDENACIÓN

7 MEMORIA JUSTIFICATIVA

8 NORMAS URBANÍSTICAS



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



**TEXTO NORMATIVO
MEMORIA PLAN PARCIAL NPR-1,
ORDENACIÓN PORMENORIZADA**



**1. INTRODUCCIÓN Y CRITERIOS GENERALES
LA NECESIDAD DE HOMOLOGACIÓN DEL SECTOR**

El presente documento tiene por objeto DAR COBERTURA, previa su homologación, a la ordenación pormenorizada que propone ATROTA BELLADONA S.L. en referencia o con alcance del SECTOR NPRI "LA GAVINA" (MAS DE BARRACHINA). TERMINO MUNICIPAL DE RIBARROJA (VALENCIA), que, siguiendo el criterio de la Ley básica estatal de 1.998 (artículo 10) se clasifica (de lege data) como Suelo Urbanizable, y que en el Plan General de RIBA ROJA DE TÚRIA está clasificado como urbanizable "no programado", con el fin, por una parte, de justificar su nueva configuración (parcela y densidad) y, por otra, de adecuarlo a las delimitaciones de la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1994 de 15 de Noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.) y poderlo desarrollar urbanísticamente de acuerdo con las previsiones de dicha Ley.

La relación íntima que plantea el documento de homologación con el que propone la ordenación pormenorizada del sector es tan evidente que si bien se procede a materializar cada aspecto –ordenación, por una parte, y homologación, por otra- parece conveniente insistir al menos a nivel general, en las interconexiones entre uno y otro.

El Plan General de RIBA ROJA DE TÚRIA no ha sido adaptado a la LRAU, pero existe la posibilidad de homologar el planeamiento a dicha Ley sin necesidad de adaptar la totalidad del Plan General, según habilita la disposición Transitoria Primera de la propia Ley 6/94 de la Generalidad Valenciana.

En el apartado 3 de la misma DT-1ª, se establece esta necesidad cuando el Plan Parcial introduzca cualquier modificación respecto al Plan General, por liviana que ésta fuere y aunque no modifique el ámbito físico del sector al que van a afectar.

Este Plan Parcial "NPRI" recoge las directrices de la Ley estatal y adapta su ámbito desde el punto de vista urbanístico a los requerimientos de la Ley Valenciana, Ley 6/94.

En este Plan parcial existen dos sectores bien diferenciados que requieren, en su ejecución, de la aprobación y desarrollo de SENDOS Programas de Actuación Integrada; el Plan Parcial recoge su configuración.

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

Ahora bien, dado que, como ya se ha indicado, el Plan General de RIBA ROJA DE TÚRIA no está adoptado a la LRAU, la delimitación de los Sectores será una de las finalidades primordiales de su homologación.

Con la ordenación que propone ATROTA BELLADONA S.L. no se varía el ámbito que el P.G.O.U.M. de Riba-Roja ha establecido para el PP NPR-1. Es decir, se respeta su configuración física.

Sabido es que en puridad el objeto de la homologación es establecer las determinaciones que integran la "ordenación estructural", definiendo, especialmente, las reservas de suelo que integran la red primaria de dotaciones públicas y la delimitación de los sectores a desarrollar posteriormente por P.A.I., y en el presente supuesto el alcance territorial de la homologación es sectorial, delimitándose en el documento, según los criterios recogidos en el Art. 20 LRAU, su ámbito, siendo su alcance material de índole modificativo, pues cambia determinaciones y previsiones del planeamiento, modificando aspectos de la ordenación previamente vigentes, que tratan de homogeneizar el sector con los limítrofes y potenciar un asentamiento poblacional que disponga de una adecuada relación "inversión-calidad de vida".

La formulación de la homologación se integra, como documento, en la Alternativa Técnica del Programa para el Desarrollo de la Actuación Integrada Propuesta por el proponente ATROTA BELLADONA SOCIEDAD LIMITADA dentro del ámbito del PLAN PARCIAL "NPRI" de Riba-Roja de Túria, concretamente denominado P.A.I. UNIDAD EJECUCIÓN S-2, P.P. NPR 1 "LA GAVINA".

Igualmente este documento nos servirá para la Alternativa Técnica del Programa para el Desarrollo de la Actuación Integrada Propuesta por el proponente ATROTA BELLADONA SOCIEDAD LIMITADA dentro del ámbito del PLAN PARCIAL "NPRI" de Riba-Roja de Túria, concretamente denominado P.A.I. UNIDAD EJECUCIÓN S-1, P.P. NPR 1 "LA GAVINA", y es necesaria su formulación puesto que el Plan Parcial comporta modificaciones en la ordenación urbanística prevista por el Plan General de Riba-Roja de Túria, como hemos indicado en el párrafo precedente.

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



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

En el Plan Parcial se proponen las siguientes modificaciones del Plan General:

1. Cambio en la clasificación del suelo que, de conformidad con la Ley básica estatal del Suelo, pasa de Urbanizable no programado a Suelo Urbanizable con la finalidad de su ejecución mediante Programas de actuación integrada que darán paso a futuras actuaciones aisladas.
2. Delimitación –sin variarlo en función del previsto en el P.GO.U.M.- 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. S-1, como a la U.E. S-2, únicos sectores en los que se divide el PP NPR-1.
3. Establecimiento del Área de Reparto y determinación del Aprovechamiento Tipo.
4. Establecimiento de tipologías, densidades y coeficientes de edificabilidad.

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. ORDENACIÓN PREVISTA EN EL PLAN GENERAL DE RIBA ROJA DE TÚRIA

El plan General de RIBA ROJA DE TÚRIA, clasifica el suelo en el que se proyecta el presente Plan Parcial, como suelo Urbanizable "no programado", Sector NPRI.

Las previsiones contenidas en el P.G.O.U.:

Clasificación	SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO SNUP
Denominación	NPR 1 "LA GAVINA"
Superficie	COMPUTABLE: 188.346 M2 ADSCRITO NO COMUTABLE: 0 M2 TOTAL: 188.346 M2
Edificabilidad bruta	0,20 m2t/m2s
Coficiente de Uso y tipología	NO SE DEFINE
Aprovechamiento tipo homogeneizado	NO SE DEFINE
Uso predominante	Residencial unifamiliar
Cesiones para viales y aparcamientos	NO SE DEFINE
Cesiones espacios libres y zonas verdes	Internas: No se definen Externas: 8 m2 de zona verde de S.G. por vivienda
Cesiones para equipamientos	NO SE DEFINE
Total cesiones internas	NO SE DEFINE
Cesión de aprovechamiento	NO SE DEFINE
Sistema de Actuación	NO SE DEFINE

SISTEMAS GENERALES DE CESION Y URBANIZACION OBLIGATORIA:

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



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

Con la ordenación prevista en el documento de homologación, unificando la nomenclatura con la prevista en el Reglamento, tendremos:

Clasificación	SUELO URBANO
Denominación	NPR 1 "LA GAVINA"
Superficie	COMPUTABLE 186.486,320 m2 ADSCRITO NO COMPUTABLE (RED PRIMARIA) PRV: 13.264,65 M2 TOTAL 199.750,97 M2
Edificabilidad bruta	0,23 m2t/m2s
Coefficiente de Uso y tipología	100 % residencial bloque exento y bloque adosado
Aprovechamiento tipo homogeneizado	0,23 m2t/m2s
Uso predominante	Vivienda unifamiliar aislada y adosada
Cesiones para viales y aparcamientos	40.794,17 m2
Cesiones espacios libres y zonas verdes	15.966,82 m2
Cesiones para equipamientos	9.325 m2
Total cesiones internas	66.085,99
Cesión de aprovechamiento	10 %
Sistema de Actuación	GESTION INDIRECTA



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



3. ELEMENTOS QUE FORMAN PARTE DE LA ORDENACIÓN PRIMARIA Y ESTRUCTURAL EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL

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

Como ya hemos indicado, el Plan General de RIBA ROJA DE TÚRIA es anterior a la LRAU y, por tanto, no recoge las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación de territorio, explícitamente.

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

Por lo tanto, forma parte de la ordenación estructural del ámbito del Plan Parcial la directriz de poder desarrollar a través de éstos una mejora modificativa de la ordenación estructural.

3.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Tal y como hemos indicado, la actuación se realiza sobre Suelo Urbanizable no programado.

Al considerar, ahora, el Suelo como Urbanizable se varía, en el ámbito del P.P., la clasificación prevista en el Plan General, circunstancia que permite efectuarse mediante Plan Parcial modificativo según dispone el Art. 54.2.B) LRAU.

3.3 DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Se respeta la zonificación que establece el Plan General de Riba-Roja de Túria, ya que la calificación de RESIDENCIAL forma parte de la ordenación 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

3.4 DELIMITACIÓN DE SECTORES DEFINITORIOS DE ÁMBITOS MÍNIMOS DE PLANEAMIENTO.

3.4.1 Delimitación del Sector

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

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

- NORTE: Límite del término municipal de La Pobla de Vallbona con el término municipal de Ribarroja, el cual viene a coincidir con un camino rural al que se accede desde la carretera CV-372
- SUR Y OESTE: Camino rural
- ESTE: Carretera CV-372

Dichos límites quedan perfectamente indicados en los planos de situación.



3.4.2. Superficie total del Sector y Superficie Computable

El Sector se delimita inicialmente de acuerdo con lo establecido en el Plan General. No obstante se redelimita y amplía de forma que integra todo el frente de la actual carretera CV-372 con la que linda el Sector.

La superficie computable se ha reducido levemente respecto de la del PGOU, aunque no se ha alterado su ámbito (perímetro), y según la medición cartografía más precisa, resulta en 186.486,32 m². Junto a esta superficie hay que tener en cuenta que existe una zona de superficie adscrita al Sector de RED PRIMARIA ya afecta a su destino, que se corresponde con la actual carretera CV-372 con la que linda el sector, que se compone de la propia calzada más una zona de dominio público junto a la carretera, de unos 3 m. de ancho, con una superficie total de 13.264,65 m², en esta superficie también se incluye la superficie de dos zonas donde se tienen que ejecutar sobre la CV-372 dos Rotondas de acceso al Sector Gallipont-3 y al Sector NPRI. Esta superficie de 13.264,65 m² no es computable a efectos de cálculo de estándares mínimos de dotaciones.

Con todo ello la superficie total del Sector NPRI es de 199.750,97 m²

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

3.4.3 Determinación

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

3.5 ESTABLECIMIENTO DE ÁREAS DE REPARTO Y DETERMINACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS TIPO CORRESPONDIENTES.

3.5.1 Área de Reparto

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

Por ello, el Área de Reparto QUEDA DEFINIDA EN EL APARTADO DENOMINADO MEMORIA JUSTIFICATIVA (nos remitimos al apartado séptimo del presente documento técnico) y con la definición del aprovechamiento tipo de dicho sector constituyen parte de la ordenación estructural.

3.5.2. Aprovechamiento Tipo

De conformidad con el Art. 111. 4. del Reglamento de Planeamiento, en el caso de la reclasificación de suelo, la determinación del aprovechamiento tipo debería ser congruente con los criterios dimanantes del Plan General; en nuestro supuesto el proponente opta por aplicar las soluciones que el propio Plan asigna al entorno limítrofe.

Por ello, el aprovechamiento tipo QUEDA DEFINIDO EN EL APARTADO DENOMINADO MEMORIA JUSTIFICATIVA.



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



3.6. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 17, APARTADO PRIMERO, LETRA "H" DE LA L.R.A.U.: Expresión de los objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General, indicando como mínimo, las posibles tipologías y las densidades máximas.

3.6.1 Tipologías

El sector será de uso dominante RESIDENCIAL.

3.6.2. Coeficientes de edificabilidad

Esta información se detalla en la MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL PRESENTE DOCUMENTO, a la cual nos remitimos en evitación de reiteraciones innecesarias.

3.6.3 Determinación

Forman parte de las determinaciones estructurales tanto la tipología como el coeficiente de edificabilidad bruta máxima prevista en la superficie computable del sector que nos ocupa, y ambos parámetros se definen en la MEMORIA JUSTIFICATIVA del presente documento de homologación.



3.7 DELIMITACIÓN DE LA RED PRIMARIA ESTRUCTURAL DE RESERVAS DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES DE DESTINO DOTACIONAL PÚBLICO QUE ASEGURE LA RACIONALIDAD Y COHERENCIA DE DESARROLLO URBANÍSTICO, GARANTIZANDO LA CALIDAD Y FUNCIONALIDAD DE LOS PRINCIPALES ESPACIOS DE USO COLECTIVO.

La red primaria afectada por el Sector a desarrollar es la mencionada carretera CV-372 con la que linda el Sector todo a lo largo de su frente Noreste. La delimitación de esta red primaria queda perfectamente identificada en los planos de desarrollo, y afecta a una superficie total de 13.264,65 m². Sobre esta red se debe actuar según las indicaciones de la Diputación de Valencia en su respectivo informe sectorial, en aras a garantizar unos buenos accesos al Sector NPRI y sectores colindantes y mejorar la seguridad viaria del tramo afectado.

Esta Red Primaria, ya afecta a su destino, no es computable a los efectos del cálculo de los estándares dotacionales del sector

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

4. MEMORIA INFORMATIVA

4.1. INTRODUCCIÓN:

4.1.1 DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL PROYECTO

4.1.2 PROMOTOR

4.1.3 NORMATIVA DE RANGO SUPERIOR

4.1.4 CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL ENTORNO

4.1.5 SITUACIÓN URBANÍSTICA COLINDANTE

4.1.6 USOS PRESENTES DEL SUELO

4.1.7 CONDICIONANTES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

4.1.8 AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

4.1.9 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

4.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 54.2. DE LA LRAU Y 77 DEL RPCV

4.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 28 DE LA LRAU



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



MEMORIA INFORMATIVA**4.1. INTRODUCCIÓN****4.1.1. DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL PROYECTO.**

El alcance normativo del Plan deriva de los siguientes documentos: Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas.

El resto de la documentación tendrá carácter informativo: Memoria Informativa, Planos de Información y Memoria Justificativa.

4.1.2. PROMOTOR.

Se redacta este documento urbanístico por encargo de la empresa ATROTA BELLADONA S.L., para establecer la ordenación urbanística del ÁMBITO COMPRENDIDO POR EL P.P. NPRI "LA GAVINA" (MAS DE BARRACHINA). TERMINO MUNICIPAL DE RIBARROJA (VALENCIA), adaptando este sector o ámbito de actuación urbanística a las directrices de la Ley 6/94 de la Generalidad Valenciana.

4.1.3. NORMAS DE RANGO SUPERIOR.

El presente documento se ha redactado atendiendo a las prescripciones del Ordenamiento Jurídico-Urbanístico de rango superior:

- Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (Ley 6/1994 de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, DOGV nº 2394 de 24/11/94).
- Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. (Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano, DOGV nº 3423 de 29/01/99).
- Reglamento de zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana (Orden de la COPUT de 26 de abril de 1999, DOGV nº 3488 5/5/1999).
- Plan General de Ordenación Urbana de Riba-Roja de Túria, Valencia, vigente.



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

4.1.4. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL ENTORNO.**1. GEOLÓGICAS.**

Geológicamente, el área del sector está situada en la plataforma costera que desde el pie de la Sierra Calderona desciende suavemente hacia el Mar Mediterráneo y hacia el cauce del lecho del río Túria, y que está constituido por materiales sedimentarios depositados sobre un substrato rocoso en profundidad.

El Terreno está formado por depósitos cuaternarios de distintas procedencias y alto grado de consolidación por aportes cuaternarios de arena, grava, arcillas y limos depositados horizontalmente, es decir, materiales aluvionarios de relleno formando la llanura litoral, tierra dentro del marjal. De la inspección visual del terreno por las catas realizadas, puede detectarse un primer nivel de tierra vegetal que presenta un espesor variable entre 0.6 y 0.8 metros y un segundo nivel de terrenos cuaternarios con un espesor variable entre 2.0 y 2.5 m. formados por arcillas y gravas con alguna porción de limos y arenas.

El suelo está dispuesto horizontalmente en lentejones, con acumulaciones de alguna de las granulometrías principales, y una fracción arcillosa potente.

Geotécnicamente, los materiales del suelo original son semipermeables, con un drenaje aceptable y un nivel freático a unos 7-8 m. de la superficie.

La capacidad de carga es media, así como la resistencia mecánica, y los asientos, tanto instantáneos como de consolidación, son medios.

2. TOPOGRÁFICAS.

El área está situada dentro del término municipal de Riba-roja de Túria.

El terreno es plano, y las pendientes, muy ligeras, van en dirección Norte-Sur.

En la definición de las rasantes de la red viaria del área, se ha integrado con el entronque de las vías ejecutadas, a saber, la carretera CV-372, el camino rural existente en el límite Norte del Sector y con el vial interior existente en la zona en la que existe un pequeño núcleo de viviendas aisladas.

3. CLIMÁTICAS.

El clima de la zona es templado, típicamente mediterráneo.

La pluviometría es la media en la Comunidad Valenciana.

4.1.5. SITUACIÓN URBANÍSTICA COLINDANTE.

El suelo queda incluido en el ámbito del sector NPR1 SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO, según el Plan General de Ordenación Urbana de RIBA-ROJA DE TÚRIA vigente, tal y como se grafía en el plano de ordenación vigente.

En el entorno del ámbito del Plan Parcial a desarrollar se encuentra suelo urbano ya consolidado, tanto del propio término municipal de Riba-Roja de Túria como del término municipal de La Pobla de Vallbona. En ambos casos al otro lado de la carretera CV-372, en la zona Norte y Este del ámbito de actuación del sector comprendido en la totalidad del P.P. NPR-1.

4.1.6. USOS PRESENTES EN EL SUELO.

1. VEGETACIÓN.

En todo el ámbito cabe distinguir dos zonas:

- 6.1. una al norte, que coincide con Unidad de Ejecución S-I del plan parcial, en la que no existe ningún cultivo en la actualidad, existiendo algunos algarrobos abandonados y pinos silvestres, y
- 6.2. otra zona, coincidente con la Unidad de Ejecución s-II del Plan parcial, al Sur, en la que aparecen campos de naranjos, algarrobos y olivos labrados junto con otros campos abandonados.

2. EDIFICACIONES.

Dentro del área existen edificaciones del tipo de viviendas unifamiliares aisladas en parcela propia, todas ellas en la UE S-1 (UE-1) del plan parcial, las cuales han condicionado la ordenación viaria planteada con el fin de hacerlas todas ellas compatibles, salvo -en algunos casos puntuales-, la regularización de algunos vallados para ajustarse al viario planteado.

En el entorno tan sólo existe un sistema general, la carretera CV-372, la cual ha condicionado también la ordenación planteada, básicamente por las servidumbres y separación de la edificación que implica y el condicionante de impedir que por el vial paralelo que discurre interiormente por el sector no puedan circular vehículos en sentido contrario al del sentido de circulación en el lado junto al sector.

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



Servei Territorial d'Urbanisme
VALENCIA
2 FEB. 2011



3. INFRAESTRUCTURAS.

3.1 SISTEMA VIARIO.

El sistema viario que se define en el presente Plan Parcial se articula a partir de un vial principal de 18 m. de ancho, que parte de la rotonda a construir en la carretera CV-372, por donde tendrá el acceso principal todo el sector. A partir de éste se define una trama de viales principales en sentido longitudinal – paralelos al principal de 18 m. de ancho- y otros secundarios en sentido transversal, que configuran manzanas regulares. El sistema se complementa con un vial perimetral. Con todo ello se permite una fácil circulación en el interior del todo el sector, una ordenación regular y la obtención de una parcelación posterior racional.

Tanto el sistema viario como la ordenación planteada está muy condicionada por las edificaciones existentes en la zona, ya que al ser un núcleo consolidado y homogéneo no permitía la libre disposición de viales. Así mismo se ha procurado hacer discurrir los viales –en la medida de lo posible- con caminos existentes.

3.2 RED DE SANEAMIENTO Y PLUVIALES

Se plantea una red separativa. En cuanto a la red de saneamiento se deberá integrar en la que se va a construir hasta terrenos inmediatos a nuestro sector, según se indica en los planos. Así mismo ocurrirá con la red de pluviales que se deberá integrar con la solución global que en su momento indique el Ayuntamiento para el conjunto de zonas urbanas del entorno.

3.3 RED DE SUMINISTRO DE AGUA POTABLE.

De la información obtenida, a través de la empresa AQUAGEST, se desprende que la red de suministro de agua permite dotar de abastecimiento al área con caudal suficiente y presión adecuada, desde puntos de conexión inmediatos al área.

3.4 RED ELÉCTRICA

Actualmente discurre por el área una línea aérea en media tensión, por tanto se dispone de las condiciones necesarias para entroncar y abastecer al ámbito. No obstante se deberá modificar su trazado o pasar a ser enterrada para hacerla compatible con la ordenación propuesta.

3.5 RED DE TELEFONÍA Y CABLE

Se podrán establecer las conexiones necesarias para dotar a la urbanización de la red de telefonía y cable correspondiente, desde puntos inmediatos al área.

4.1.7. CONDICIONANTES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR.

La ordenación anterior es la que se recoge en el plano correspondiente del Plan General de RIBA-ROJA DE TÚRIA, Valencia, actualmente en vigor, que clasifica esta bolsa de suelo, como se ha indicado anteriormente, como SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.

El suelo queda incluido en el ámbito de suelo urbanizable NPR1, con el cual coincide totalmente, según el Plan General de Riba-Roja de Túria, y según el plano de información correspondiente a la clasificación del suelo.

Las alturas máximas establecidas por el Plan General para el entorno son 2 alturas más sótano en todas las manzanas, incluida la planta baja y las alineaciones son las grafiadas en los planos de ordenación.

4.1.8. AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

La ordenación urbanística en el ámbito del área no se halla condicionada por la presencia de ningún elemento natural que cree un ámbito de afecciones o servidumbres que afecten a la ordenación. Sí en cambio está afectada por la presencia en el límite Norte-Este por la presencia de la carretera CV-372 también denominada VV-6107, titularidad de la Diputación de Valencia, aunque tras plantear el proponente, Atrota Belladona, S.L., propuesta de ordenación se ha emitido informe favorable por parte del Area de Carreteras de la Diputación a la ordenación planteada con los siguientes condicionantes:

1º) Deberá dejarse libre la zona comprendida dentro de los 10 m. de la línea blanca de la actual carretera

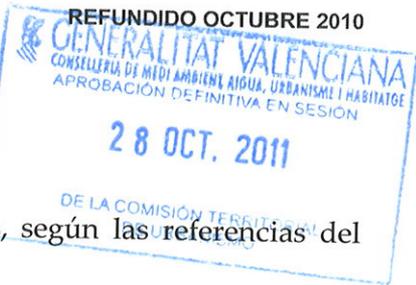
2º) La línea de edificación se situará a 18 metros de la línea blanca de delimitación de calzada.

3º) Deberá resolverse adecuadamente el drenaje longitudinal y transversal en todo el frente de la carretera lindante con la zona de actuación.

4º) Se permite un único acceso mediante la rotonda planteada. Para poder urbanizar será absolutamente necesaria la existencia o la construcción de la rotonda planteada.



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



4.1.9. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

En el ámbito del área, la relación de parcelas, según las referencias del Catastro de RIBA-ROJA DE TÚRIA, son las siguientes:

(...)

PARCELAS RUSTICAS DEL POLÍGONO 4 DE RIBARROJA

PARC.	NIF	TITULAR	DOMICILIO	POBLACION	C.P.
22	73891052-X	CASTELLANO MARTI, BENILDE	C/COLON, 105	POBLA VALL.	46185
23		RAMADA DOMINGUEZ, PEDRO	C/SAN PASCUAL, 6	BENAGUASIL	46180
180	73526719-C	CASTELLANO CASTELLANO, ANGELINA	C/BURJASSOT, 144	VALENCIA	46180
184	40272219-R	SAAVEDRA FERNANDEZ, PIEDAD	C/VALENCIA, 40	GANDIA	46700
187	A43000033	BANCO HISPANO INDUSTRIAL	C/ BARCAS, 8	VALENCIA	
326	19237941-M	CAPELLA DURA, PASCUAL	C/ GUADALVIAR, 5	VALENCIA	46009
183	19237941-M	CAPELLA DURA, PASCUAL	C/GUADALVIAR, 5	VALENCIA	46009
328	19392658-R	RAMADA BALAGUER, FRANCISCO	C/ VILLAMARCHANTE, 18	BENAGUASIL	46180
329	19237941-M	CAPELLA DURA, PASCUAL Y OTROS	C/GUADALVIAR, 5	VALENCIA	46009
357	19664147-K	VILA PEREZ, FRANCISCO Y OTROS	C/ DEL NORD	RIBA-ROJA	46190
414	19489172-F	ALCACER MONTOLIU, CONRADO	C/ P. MANUEL GAGO, 12	VALENCIA	
415	73535910-B	LUJAN BLANCO, AMPARO	C/ MAJOR, 151	RIBA-ROJA	46190
422	73891052-X	CASTELLANO MARTI, BENILDE	C/ COLON, 105	POBLA VALL.	46185
434		CASTELLANO PERIS, VICENTE	C/ COLON, 15	VALENCIA	46004
435	06196329-Z	MEJIA MARTINEZ, JOSE	C/ SALVADOR CERVER, 1	VALENCIA	46000
362	A43000033	BANCO HISPANO INDUSTRIAL	C/BARCAS, 8	VALENCIA	
21	73526719-C	CASTELLANO CASTELLANO, ANGELINA	C/BURJASSOT 144	VALENCIA	
227	19664047-J	BENAVENT SANJUSTO, ENRIQUE	C/ CRISTO AFLIGIDOS 14	RIBA-ROJA	46190
226	22510299-S	MIGUEL RIBERA, CONCEPCION	C/ SAN ANTONIO 34	RIBA-ROJA	46190
225	73748764-T	MIGUEL LLUCH, MARIA JULIA	C/VALENCIA 18	RIBA-ROJA	
338	73537370-E	FAUS FARGA, Mª MERCEDES	C/CIRILO AMORÓS 13	BENAGUASIL	46180
340	73537370-E	FAUS FARGA, Mª MERCEDES	C/CIRILO AMORÓS 13	BENAGUASIL	46180
341	19449313-F	RAMADA GOMEZ, ANTONIO	C/SAN PASCUAL 6	BENAGUASIL	46180
91		RAMADA GOMEZ, MONTIEL	C/CIRILO AMORÓS 11	BENAGUASIL	46180
440	19392661-G	RAMADA BALAGUER, ASUNCION	C/LES ERES 56	BENAGUASIL	46180
24	19821863-A	RAMADA BALAGUER, JOSEFINA	C/VILLAMARCHANTE 21	BENAGUASIL	46180
344	19666294-Y	RAMADA GOMEZ, FRANCISCO Y OTROS	C/VILLAMARCHANTE 21	BENAGUASIL	46180
339	19609524-T	RAMADA GOMEZ, JOSE Y OTRA	C/CIRILO AMOROS 13	BENAGUASIL	46180

PARCELAS RUSTICAS DEL POLÍGONO 22 DE LA POBLA DE VALLBONA (sólo afecta la Rotonda norte)

PARC.	NIF	TITULAR	DOMICILIO	POBLACION	C.P.
154		GIMÉNEZ ORTIZ, ALFREDO	C/MARQUES DE SAN JUAN,28	VALENCIA	46015

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

28 OCT. 2011

DE LA COMISIÓN TERRITORIAL
 DE URBANISMO

PARCELAS URBANAS

REF.CAT	NIF	TITULAR	DOMICILIO	POBLACION	C.P.
9324901-YJ0892S	75581411-F	LUQUE LOPEZ, JOSE MARIA	C/ P. PEDAGOGO PEST., 1	VALENCIA	46000
9324902-YJ0892S	19489172-F	ALCACER MONTOLIU, CONRADO	C/ DIBUJANTE MANUEL GAGO, 12	VALENCIA	46018
9324903-YJ0892S	22491921-Z	AGUILAR ALBORCH, JOSE	C/ PEDIATRA PESTALOZZI, 1	VALENCIA	46006
9324904-YJ0892S	42857164-E	SANZ SALA ARMANDO, VTE	AVD. BONAVISTA	L' ELIANA	46183
9324905-YJ0892S	19393117-	CASTELLANO PERIS, JUAN	C/ VIRGEN, 1	BENIPEIXCAR	46700
9324906-YJ0892S	73526719-C	CASTELLANO CASTELLANO, ANGELINA	C/ BURJASSOT, 144	VALENCIA	46019
9424601-YJ0892S	19313529-S	BARQUERO POLO, SERAFIN	C/ MANOLO TABERNER, 19	VALENCIA	46000
9424602-YJ0892S	73744647-T	MADRID MARTINEZ, MANUEL	C/ CULLERA, 24	VALENCIA	46018
9424603-YJ0892S	19511368-P	MUSTIELES CERVERA, AANDRES	PL. DISEMINADOS, 180D	RIBA-ROJA	46190
9424604-YJ0892S	19330151-P	POLO ESPADA, JOSE GUILLERMO	C/ CASTI. BENISANO, 26	VALENCIA	46000
9424605-YJ0892S	19363668-Z	ESCAMILLA SANZ, Mª LUISA	PL. DISEMINADOS, 180B	RIBA-ROJA	46190
9424606-YJ0892S	19363668-Z	ESCAMILLA SANZ, Mª LUISA	AVD. DEL CID, 64	VALENCIA	46000
9424607-YJ0892S	52738062-M	CHARPENTIER FAYET, JUANY Y JOSIA	C/ J. BENAVENTE, 41	PATERNA	46980
9424608-YJ0892S	19363668-Z	ESCAMILLA SANZ, Mª LUISA	AVD. DEL CID, 64	VALENCIA	46000
9424609-YJ0892S	22613219-X	MORO FRAILE, PEDRO-VICTOR	C/ ARCHIDUQUE CARLOS, 83	VALENCIA	46014
9424610-YJ0892S	41373055-B	GALLEGOS MORENO, Mª LUZ	C/ JUAN BAUTISTA, 20	VALENCIA	46008
9424611-YJ0892S	22499928-V	MARITIN CORTINA, JESUS	C/ QUINT, 15	MISLATA	46920
9424612-YJ0892S	19780936-Q	CARCEL SANCHEZ, JULIAN	C/ RAMON Y CAJAL, 1	PATERNA	46980
9424613-YJ0892S	22511747-Z	MARTINEZ ZORNOZA, JOSE ANTONIO	AVD. SUECIA	RIBA-ROJA	46190
9424614-YJ0892S	19772301-Y	FUENTES MARTINEZ, SALVA	C/ SANT MARÇAL, 8	PATERNA	46980
9424615-YJ0892S	19390860-C	MARTINEZ ZORNOZA, LEONCIO	C/ MANISES	PATERNA	46980
9424616-YJ0892S	19492200-E	FUENTES MARTINEZ, JULIO	C/ SANT MARÇAL, 8	PATERNA	46980
9424617-YJ0892S	19237941-M	CAPELLA DURA, PASCUAL	C/ GUADALVIAR, 5	VALENCIA	46009
9524201-YJ0892S	22663097-R	GIMENEZ ORTIZ, SOTERA	C/ TOMAS SANZ, 40	MISLATA	46920
9524202-YJ0892S	22661933-X	GONZALEZ MARTINEZ, PEDRO	AVD. SUECIA, 13	RIBA-ROJA	46190
9524203-YJ0892S	06196329-Z	MEJIAS MARTINEZ, JOSE	C/ SALVADOR CERVERO, 1	VALENCIA	46025
9524204-YJ0892S	19676170-F	ANDREO MILLAN, MANUEL	C/ FUENCALIENTE, 5	VALENCIA	46023
9524205-YJ0892S	22500961-S	SANCHIS MORENO,	C/ MUSICO HIPOLITO MARTIN, 16	VALENCIA	46020
9524206-YJ0892S	22614635-T	JIMENEZ ORTIZ, ALFREDO	C/ MARQUES SAN JUAN, 18	VALENCIA	46015

PARCELAS URBANAS TÉRMINO MUNICIPAL DE LA POBLA DE VALLBONA (sólo afecta a la rotonda norte)

REF.CAT	NIF	TITULAR	DOMICILIO	POBLACION	C.P.
46204A022001540000GB	22614635-T	GIMENEZ ORTIZ, ALFREDO	C/ MARQUES DE S. JUAN, 28	VALENCIA	46015
9725322YJ0892N0001FS		FERRER RAIMUNDO, VICENTE	C/ ARGILA, 85	LA POBLA DE VALLBONA	46185
9725321YJ0892N0001TS		FERRER RAIMUNDO, VICENTE	C/ ARGILA, 85	LA POBLA DE VALLBONA	46185
9823712YJ0892N0001KS		CALDEZ SANZ, ISABEL SORO CALDEZ, Mª MAGDALENA	C/ SAN CAYETANO, 12 C/VICENTE BOIX 4-3-5ª	ROTGLÀ I CORBERÀ XÀTIVA	46816 46800

Diligencia para hacer constar que el presente documento relativo al TEXTO REFUNDIDO PAI U.E. 2 NPR-I 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

4.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 54.2 DE LA LRAU Y 77 DEL RPCV

Tal y como se ha venido exponiendo, la homologación tiene carácter modificativo con respecto a las previsiones del Plan General.

El alcance de dichas modificaciones viene limitado por el artículo 54 de la LRAU y el 77 del RPCV, que tienen por objeto asegurar la bondad de las propuestas y que estas, a la postre, no vengán a disminuir la calidad de la ordenación que se varía.

La modificación que se plantea no afecta a los elementos de la red primaria, tan sólo, en el documento de homologación, se identifican.

En cuanto a lo previsto en el artículo 19, el aprovechamiento que se fija es levemente superior al existente, con lo que se incrementa la densidad levemente.

En cuanto a la sectorización (Art. 20LRAU), esta ya ha sido justificada más arriba.

La modificación propuesta cumple con los límites establecidos en el artículo 22.1.A), no superando el coeficiente de edificabilidad el 1 m²t/m²s, todo ello referido a la Superficie Computable del Sector. En cuanto a los demás aspectos del citado artículo, se recogen en el Plan Parcial, pues se refieren a la ordenación pormenorizada.



4.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 28 DE LA LRAU

El artículo 28 de la LRAU establece los requisitos que debe cumplir el planeamiento de desarrollo que modifique determinaciones del Plan General, desarrollado por el Art.83. del Reglamento de Planeamiento.

En este documento se justifica detalladamente la reforma pretendida en el ámbito del Plan General. En la Memoria y Planos de ordenación del Plan Parcial de mejora se justifican detalladamente los extremos antes citados.

El Plan Parcial puede "mejorar" las directrices del P.G.O.U.M., para armonizar u homogeneizar sus previsiones en función de la zona donde se ubica, y siempre manteniendo la calidad que es propia en función del estándar previsto en el citado Plan General (artículo 60 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana).

El Plan Parcial que nos ocupa respeta las directrices del P.G.O.U.M. y únicamente modifica las normas urbanísticas previstas en el mismo en los siguientes aspectos, tal y cómo queda reflejado en las Ordenanzas:

- a) la **superficie de parcela mínima**, prevista inicialmente en 600 metros cuadrados para el perímetro del P.P., se reduce hasta los quinientos metros, con la finalidad de homogeneizar el sector que nos ocupa con el resto de los que lindan con éste, que contemplan parcelas de quinientos metros cuadrados. Seguidamente (s.e.u.o.) se ofrece un cuadro que sirve de modelo para acreditar la viabilidad de la superficie mínima en reducción hasta quinientos metros, por comparación con los sectores lindantes y cercanos con el nuestro:
- a. Gallipont: 250/500 m2
 - b. Monte Alcedo: 500 m2
 - c. Entrenaranjos: 500 m2
 - d. Santa Rosa: 500.
- b) 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 equipamiento, igualmente, y ha sido el que se ha utilizado en otros ámbitos descritos en el propio Plan General, por ejemplo, en Masia del Traver. Obviamente, es aumento que se interesa repercute, igualmente, en el cumplimiento de todos los "standares" urbanísticos (por mayor aplicación) que proceda para la aprobación de este incremento.



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

5. PLANOS DE INFORMACIÓN

- 1.- PLANO SITUACION GEOGRAFICA
- 2.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- 3.- SITUACIÓN DE LOS TERRENOS EN EL CONTEXTO DE LA ORDENACION
- 4.-PLANO CATASTRAL
- 5.-TOPOGRAFIA DE LA ZONA
- 6.-CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO
- 7.-USOS, APROVECHAMIENTOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES
- 8- SOLUCION CONJUNTA SANEAMIENTO RESTO SECTORES
INFRAESTRUCTURAS REDES GENERALES
- 9.-AFECCIONES FISICAS Y JURIDICAS
ORDENACION ESTRUCTURAL DEL SECTOR Y SU ENTORNO
- 10.-DELIMITACION DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN
- 11.- SUPERPUESTO ORDENACIÓN+TOPOGRAFIA
- 12.- SECCIONES

6.- PLANOS DE ORDENACIÓN

- O-1.-DELIMITACION DEL AMBITO DEL PLAN PARCIAL
- O-2.- CLASIFICACION DEL SUELO Y ESTRUCTURA URBANA
- O-3.- DELIMITACION RED DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PUBLICO



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

Handwritten signature in blue ink over a circular stamp.

7. MEMORIA JUSTIFICATIVA

7.1.- OBJETO DEL PLAN, ALTERNATIVAS Y SOLUCIÓN PROPUESTA

7.2.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

7.2.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

7.2.2 DELIMITACIÓN DEL SECTOR, UNIDAD DE EJECUCIÓN, ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO

7.2.3 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

7.2.3.1 PLAN DE REFORMA INTERIOR

7.2.3.2 ESTUDIOS DE DETALLE

7.2.4 TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL

2.5 RED PRIMARIA

2.6 CONDICIONES DE GESTIÓN DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS

7.3.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

7.3.1 RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

7.3.2 PARCELACIÓN DE LOS TERRENOS O RÉGIMEN PARA PARCELARLOS

7.3.3 FIJACIÓN DE ALINEACIONES Y RASANTES

7.3.4 EXIGENCIAS RESPECTO AL VIARIO, INFRAESTRUCTURAS, ETC

7.3.5 CONCRECIÓN DE LOS USOS PORMENORIZADOS

7.3.6 REGULACIÓN DETALLADA DE LAS CONDICIONES EDIFICATORIAS SOBRE Y BAJO RASANTE

7.3.6.1 EDIFICABILIDAD

7.3.6.2 ALTURA REGULADORA

7.3.6.3 NÚMERO DE PLANTAS

7.3.6.4 COEFICIENTE DE OCUPACION

7.3.6.5 RETRANQUEOS

7.3.6.6 USO GLOBAL Y TIPOLOGÍA

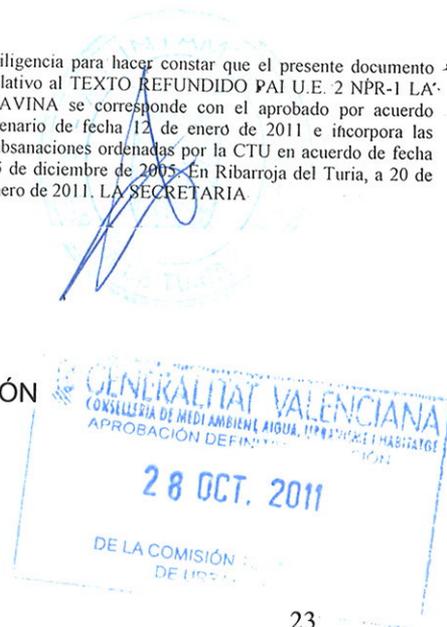
7.4.- DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

7.5.- ANEXO. SUPERFICIES, USOS, EDIFICABILIDAD, ETC

7.6.- EDIFICACIONES EN SITUACIÓN FUERA DE ORDENACIÓN

7.7.- CATÁLOGO COMPLEMENTARIO

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



MEMORIA JUSTIFICATIVA

7.1.- OBJETO DEL PLAN, ALTERNATIVAS Y SOLUCIÓN PROPUESTA.

De conformidad con el contenido del artículo 80 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, el objeto del Plan es la regulación del proceso de desarrollo del área "NPR 1 "LA GAVINA", COMO FUTURO SUELO URBANO RESIDENCIAL, estableciendo las condiciones de su ordenación estructural PREVIA la homologación del sector, definiendo la ordenación pormenorizada, con el número de plantas y altura reguladora, así como los usos y los artículos de las vigentes en el Plan General de Riba-Roja de Túria. Además, se delimitan las Unidades de Ejecución para completar la urbanización, de acuerdo con lo especificado en el Capítulo III del mismo Reglamento.

La variación introducida por este Plan Parcial y su Ordenación Pormenorizada, básicamente tiene una doble vertiente, como se ha indicado anteriormente: reducir la superficie de la parcela mínima establecida en el Plan General de 600 m² a 500 m², para homogeneizar el sector con todos los que le rodean, e igualmente aumentar levemente el índice de edificabilidad de forma que se obtenga un espacio de mejor calidad, en el ámbito de las viviendas.

La solución propuesta, a su vez, pretende dar una respuesta correcta y coherente de acuerdo con los espacios adyacentes, así como definir la ordenación estructural

Dado que los terrenos carecen de los elementos de urbanización, la ejecución de la misma debe hacerse por el sistema de Actuaciones Integradas, según el artículo 111.3.c del Reglamento de Planeamiento, para posibilitar, posteriormente, un desarrollo homogéneo mediante actuaciones aisladas.

7.2.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

7.2.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

El área queda incluida en el ámbito de suelo urbanizable, según se define en el Plan General de Ordenación Urbana de Riba-Roja de Túria, urbanizable "no programado", hoy en día –según la legislación vigente- simplemente SUELO URBANIZABLE.



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

7.2.2 DELIMITACIÓN DEL ÁREA, UNIDAD DE EJECUCIÓN, ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.

Se establece una única área de reparto dentro del Plan Parcial.

El área coincide inicialmente íntegramente con el sector NPR 1 "La Gavina" definido en el Plan General de Riba-Roja de Turia como Suelo Urbanizable No Programado, según lo definía la antigua legislación estatal, ahora todo él –en referencia al suelo urbanizable programado y no programado– denominado simplemente Suelo Urbanizable. La adscripción de la Red Primaria de la existente CV-372 –No Computable– no ha modificado dicha área de reparto.

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

La superficie computable del Sector no se ha variado ni alterado su ámbito (perímetro), y según la medición cartografía más precisa, resulta en 186.486 m². Junto a esta superficie hay que tener en cuenta que existe una zona de superficie adscrita al Sector de RED PRIMARIA (PRV) ya afecta a su destino, que se corresponde con la actual carretera CV-372 con la que linda el sector, que se compone de la propia calzada más una zona de dominio público junto a la carretera, de unos 3 m. de ancho, con una superficie total de 13.264,65 m², en esta superficie también se incluye la superficie de dos zonas donde se tienen que ejecutar sobre la CV-372 dos Rotondas de acceso al Sector Gallipont-3 y al Sector NPRI. Esta superficie de 13.264,65 m² no es computable a efectos de cálculo de estándares mínimos de dotaciones.

Con todo ello la superficie total del Sector NPRI es de 199.750,97 m²

Coincidente con el ámbito del área se define, para su gestión urbanística dos Unidades de Ejecución, cuya finalidad primordial es someter la actividad urbanística a desarrollar en dicho ámbito al régimen propio de las Actuaciones Integradas, para de este modo posibilitar la urbanización simultánea de los terrenos incluidos en aquella, asegurando así una mayor calidad y homogeneidad en la realización de las correspondientes obras de urbanización, de conformidad con los artículos 115 y art. 117, y art. 103, párrafo segundo, letra C), del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

La delimitación de las referidas Unidades de Ejecución figura contenida en el plano normativo correspondiente.

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



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

Comissió Territorial d'Urbanisme
VALENCIA
- 3 FEB. 2011

Así pues, y teniendo en cuenta que:

- La edificabilidad bruta o aprovechamiento objetivo asignado por el presente Plan a los terrenos incluidos en el área de que se trata es de 42.891,85 m² techo.
- La superficie computable total del ámbito de este área es de 186.486,32 tanto a efectos de cálculo de edificabilidades como de cesiones públicas y estándares dotacionales.

El aprovechamiento tipo, calculado conforme dispone el artículo 111.1 del aludido Reglamento, será el resultado de dividir el aprovechamiento objetivo expresado por la superficie computable:

$$\begin{aligned} \text{Aprovechamiento tipo} &= 42891,85 \text{ m}^2\text{t}/186.486,32 \text{ m}^2\text{s} \\ &= 0,23 \text{ m}^2 \text{ t} / \text{m}^2 \end{aligned}$$

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

7.2.3 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.

7.2.3.1 ORDENACIÓN Y PLAN PARCIAL.

La ordenación del área se realiza por medio de un Plan Parcial e incluye todo el suelo en dos Unidades de Ejecución, DOS SECTORES A DESARROLLAR MEDIANTE PROGRAMAS DE ACTUACIÓN INTEGRADA.

Debe cumplir las siguientes condiciones:

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



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

c) Usos prohibidos o incompatibles:

Residencial plurifamiliar, taller y artesanía, comercial concentrado, oficinas, recreativos en superficies mayores de 250 m², 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.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA:

El índice de edificabilidad bruta del sector es 0,23 m² de techo por m² de suelo, aplicado sobre la superficie total del área.



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

RESERVAS DOTACIONALES:

Las reservas dotacionales son las que se definen a continuación, las cuales cumplen holgadamente los estándares exigidos en el Anexo al RPCV para planes parciales de uso residencial (ver y comprobar en los cuadros de superficies del anexo final):

- Red Viaria Secundaria: 40.794,17 m2. (21,875 % del sector)
- Zonas verdes: 15.966,82 m2. (computables según RPCV sólo 7.470,26 m2 ó sea el 4,0058% del sector)
- Equipamientos: 9.325 m2. (5,00036 % del sector)
- Red Viaria Primaria (No adscrita): 13.264,65 m2

**7.2.3.2 ESTUDIOS DE DETALLE.**

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 Parcial e instrumentos que lo desarrollan de forma pormenorizada. 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.

7.2.4 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 CV-372, que corresponde, en cuanto a titularidad, gestión y mantenimiento, a la Diputación de Valencia, la cual ya se encuentra afecta a su destino.

7.2.5 RED PRIMARIA.

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 Viaria 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.



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

7.2.6 CONDICIONES DE GESTIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA PARA DESARROLLO DE LAS DOS UNIDADES DE EJECUCIÓN PREVISTAS EN EL PLAN PARCIAL NPR-1

El ámbito del área configura dos unidades de ejecución, cuyos límites coinciden con los de la delimitación del área, y figuran grafiadas en el plano de ordenación de este Plan.

La ejecución del planeamiento se verificará conforme al régimen de las Actuaciones Integradas, por gestión indirecta.

La Actuación Integrada a realizar en el ámbito de cada Unidad de Ejecución se planificará mediante la elaboración y aprobación administrativa del correspondiente Programa para el desarrollo de dicha Actuación Integrada, en el que se establecerán las bases técnicas y económicas para gestionar la misma y se definirán las relaciones entre el agente Urbanizador, y los propietarios de terrenos afectados por la indicada Actuación.

El Programa asegurará la satisfacción de los objetivos señalados en las letras A), C) y D) del apartado 1 del artículo 30 de la Ley Valenciana 6/1994 de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística.

La conexión e integración adecuadas de la Unidad de Ejecución en la restante trama urbana del núcleo poblacional de Riba-Roja de Túria no plantea dificultades de especial consideración.

El suministro de agua potable a las edificaciones residenciales que se construyan en la citada Unidad de Ejecución está garantizado desde el aprovechamiento actual existente en el núcleo de Riba-Roja de Túria, que cuenta con caudales disponibles suficientes para abastecer regularmente el núcleo poblacional indicado y el crecimiento del mismo que supone la ejecución de este planeamiento en el ámbito de la mentada Unidad. Del mismo modo, el sistema de saneamiento implantado en ese núcleo urbano para la conducción, depuración y eliminación de las aguas residuales tiene capacidad suficiente para asumir la recogida y tratamiento de aquéllas que se generen en dicho ámbito.



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

Así pues, para la incorporación de la consabida Unidad de Ejecución al núcleo urbano de la población, mediante la oportuna urbanización y edificación de los terrenos incluidos en su ámbito, resulta, en principio, innecesario acometer actuación significativa alguna tendente a incrementar o suplementar las fuentes y elementos de infraestructura generales, exteriores a dicho ámbito, que constituyen el soporte principal de los servicios públicos anotados, ya que la capacidad actual de estos servicios permite cubrir satisfactoriamente las necesidades derivadas de la ejecución de este Plan, sin menguar ni desequilibrar los niveles de servicio existentes en el núcleo urbano indicado. Todo ello siempre y cuando se lleven a cabo las infraestructuras previstas y programadas con cargo a la administración autonómica y a otras Unidades de Ejecución, a saber, el colector desde la depuradora de Masía de Mandor hasta la urbanización "el Molinet" a cargo de la COPUT y el colector desde la urbanización "El Molinet" hasta el límite sur de la zona "El Gallipont", junto a la carretera CV-372, a cargo del sector III del Gallipont, ya adjudicado a la empresa RIBALGE S.L., donde se deberá entroncar con la red de aguas residuales proveniente del sector NPR1.

La ejecución del Proyecto de Urbanización permitirá la conversión de los terrenos de la Unidad de Ejecución susceptibles de aprovechamiento lucrativo en solares edificables, dotando a esos terrenos de todos los elementos de urbanización característicos del suelo urbano y demás indispensables para que los mismos adquieran la condición legal de solar, a que se refiere el artículo 6.1 de la ley autonómica valenciana 6/1994 de 15 de noviembre (en adelante, LRAU).

Por último, los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito de la Unidad en cuestión habrán de ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Riba-Roja de Túria el suelo que el presente Plan destina a uso dotacional público –viario de tránsito peatonal y aparcamientos-, en cumplimiento de lo estipulado en el artículo 14.2.a) de la Ley estatal 6/1998 de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones (en adelante, LRSV). La cesión de ese suelo a favor del Ayuntamiento se producirá con ocasión de la aprobación administrativa del instrumento PARA PROCEDER A LA EQUIDISTRIBUCIÓN –Reparcelación voluntaria o forzosa- de los beneficios y cargas inherentes a la ejecución del planeamiento en la mentada Unidad –artículo 68.2.B) de la LRAU -.

Corresponde a los propietarios mencionados costear las obras determinadas en el susodicho Proyecto de Urbanización y todos los costes que el proceso genere, que se especificarán en la Proposición Jurídico-Económica del Programa, así como las obras complementarias necesarias para asegurar la conexión e integración adecuadas de la Unidad de Ejecución con el restante suelo urbano del núcleo poblacional, de conformidad ello con lo dispuesto en los artículos 30.1, párrafo segundo, de la LRAU y 14.2.e) de la LRSV.



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

7.3.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

7.3.1 RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO.

Se establece como reservas de suelo dotacional público, el suelo destinado a viales, las zonas verdes y la parcela de equipamiento.

7.3.2 PARCELACIÓN DE LOS TERRENOS O RÉGIMEN PARA PARCELARLOS.

- 1.- Las parcelaciones están sujetas a previa licencia municipal o a la aprobación del proyecto de reparcelación voluntaria o forzosa que las contenga.
- 2.- En cuanto a la parcela mínima se establece de superficie mínima de 500 metros cuadrados. Por tanto, 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.

7.3.3 FIJACIÓN DE ALINEACIONES Y RASANTES.

Las alineaciones están reflejadas en el Plano de ordenación de este Plan.

Corresponde al Ayuntamiento la fijación de las alineaciones sobre el terreno, pudiendo realizarse los ajustes mínimos necesarios que exija el replanteo.

Las rasantes oficiales corresponden al perfil longitudinal en el eje de las vías públicas y se señalan de modo global 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

El Proyecto de Urbanización debe permitir su determinación concreta para cada parcela, con las pequeñas rectificaciones de detalle que pueden ser realizadas en la propia ejecución material del mismo.

7.3.4 EXIGENCIAS RESPECTO AL VIARIO, INFRAESTRUCTURAS, ETC.

Se deberán respetar las secciones principales propuestas por este Plan en el plano de ordenación.

7.3.5. CONCRECIÓN DE LOS USOS PORMENORIZADOS.

Se mantienen los usos establecidos en la ordenación estructural de esta Memoria justificativa.

7.3.6 REGULACIÓN DETALLADA DE LAS CONDICIONES EDIFICATORIAS SOBRE Y BAJO RASANTE.

7.3.6.1 EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad bruta o techo edificable del área es la que resulta de aplicar sobre la totalidad de los terrenos comprendidos en su ámbito – 186.486,32 m²- el coeficiente de máxima edificabilidad 0,23 m² de techo/m² de suelo. La edificabilidad resultante 42891,854 m² de techo- resulta levemente superior a la propuesta en la ordenación actual contenida en el vigente Plan General de Ribarroja de Túria.

Teniendo en cuenta que la superficie del ámbito susceptible de aprovechamiento privado (manzanas edificables) es de 120.400,330 m² en parcelas privadas, el índice de edificabilidad neta se sitúa en 0,3562436 m² de techo/m² de suelo, resultante de dividir la edificabilidad total que autoriza este Plan por dicha superficie.



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

El desglose por manzanas es como sigue:

CUADRO DE SUPERFICIES			
SUELO EDIFICABLE UNIDAD DE EJECUCION S-1		M2	Edificabilidad m2t/m2s
MANZANAS	M0	5.111,17	1.820,82
	M1	6.610,57	2.354,97
	M2	7.164,59	2.552,34
	M3	10.183,05	3.627,65
	M4	5.406,00	1.925,85
	M5	7.181,13	2.558,23
	M6	4.187,32	1.491,71
	M7	10.795,57	3.845,85
	M8	8.636,47	3.076,69
	M9	14.218,97	5.065,42
	M10	5.976,96	2.129,25
	M11	7.370,10	2.625,55
TOTAL		92.841,90 m2	
SUELO EDIFICABLE UNIDAD DE EJECUCION S-2		M2	
MANZANAS	M12	5.509,90	1.962,87
	M13	7.833,76	2.790,73
	M14	6.503,09	2.316,68
	M15	6.595,46	2.349,59
	M16	1.007,92	359,07
	Varios	108,22	38,58
	TOTAL		27.558,35 m2

La regulación de la edificabilidad se produce por el sistema de ORDENACIÓN POR EDIFICACIÓN AISLADA, siendo los parámetros urbanísticos característicos definitorios de dicha ordenación el coeficiente de edificabilidad neta, el coeficiente de ocupación, las distancias a lindes y la altura reguladora según el art. 64 del Reglamento de zonas de ordenación urbanística de la Comunidad Valenciana.



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

7.3.6.2 ALTURA REGULADORA Y ALTURA DE CORNISA.

La altura reguladora máxima (H máx., altura máxima de la edificación) de las edificaciones y la altura máxima de cornisa respecto de la regulación establecida en el vigente Plan General, queda de la siguiente manera:

1. H máx reguladora = Altura máxima de la edificación, medida en la vertical que pasa por cualquier punto de la líneas definidas por el encuentro entre el plano teórico tangente al perímetro de parcela con el plano vertical o inclinado de cualquiera de las fachadas de la vivienda o edificio, hasta el plano horizontal tangente al elemento constructivo más elevado (cumbreira), con las excepciones contempladas en estas ordenanzas.
2. H máx de cornisa = Es la distancia vertical medida en metros desde la rasante de la acera en edificación intensiva o del terreno en su estado natural original en edificación extensiva, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta o bien hasta la parte inferior del arranque de la cubierta inclinada cuando no exista este último. La medición de altura se realizará según criterios propios y establecidos en las N.N.U.U. del PGOU de Ribarroja. En edificación extensiva, cuando por su configuración topográfica sea preciso rellenar el terreno original para el desagüe de aguas pluviales por gravedad a vial, se admitirá la medición de la altura de cornisa desde el terreno modificado.
3. N = nº máximo de plantas autorizadas

Las alturas máximas según el número de plantas de las edificaciones quedan reflejadas en la siguiente tabla:

Nº PLANTAS	ALTURA DE CORNISA	ALTURA REGULADORA (H)
II + SÓTANO y/ó SEMISOTANO (según condiciones del PGOU)	8.00 m.	10 m.

Las alturas mínimas serán de 2,5 m en planta baja, y de 2,50 m en planta de piso.

La definición y condiciones que deben cumplir el sótano y el semisótano quedan recogidas en el artículo 33 y art.34 del TITULO X ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN de las Normas Urbanísticas del PGOU de



MEMORIA PLAN PARCIAL

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

Por encima de la altura de cornisa máxima, podrá admitirse con carácter general, las siguientes construcciones:

1. las vertientes de la cubierta, que no podrán sobrepasar los planos que, conteniendo una línea situada a 0,40 metros por encima de las aristas de altura de cornisa del edificio en fachadas, formen una pendiente de 30°. En todo caso los remates de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones deberán quedar integradas en el interior de los planos de cubierta y de forma que no queden visibles desde el exterior.
2. Antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 2,00 m. la altura de cornisa
3. Cubiertas inclinadas. La cumbre no podrá situarse a más de 3 m. sobre la altura de cornisa
4. Caso de realizarse cubiertas inclinadas se permitirá, por encima de la altura de cornisa, piezas de la misma vivienda en el desván. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante huecos en las plantas de las cubiertas inclinadas o mediante claraboya, lucernarios o ventanas basculantes. La superficie de estos desvanes sólo computará a efectos de edificabilidad donde su altura libre sea superior a 1,50 m. La cubierta inclinada podrá no ocupar la totalidad de la superficie en planta de la edificación, en cuyo caso el resto de superficie se tratará como terraza plana, accesible o no.

7.3.6.3 NÚMERO DE PLANTAS.

El número máximo de plantas será de II más sótano –en las condiciones expresadas en el art. 3.6.2-, según se indica en los planos de ordenación, incluyendo la planta baja.

7.3.6.4. COEFICIENTE DE OCUPACION.

La superficie ocupable máxima de parcela por la construcción principal y la construcción secundaria será del 35 % (TREINTA Y CINCO POR CIENTO).



MEMORIA PLAN PARCIAL

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

Servei Territorial d'Urbanisme
VALENCIA
- 3 FEB. 2011

7.3.6.5 DISTANCIA MINIMA A LINDES DE PARCELAS.

- a) Distancia mínima de fachada de edificación a calle: 4 m desde la línea de la vía pública, hasta cualquier elemento de fábrica o voladizo de la edificación.
- b) Distancia mínima de fachada a lindes de otras parcelas: 3 m. desde la línea de edificación, no computando un voladizo máximo de 0.20 mts.
- c) En todo caso las edificaciones a construir en parcelas junto a la carretera CV-372 (VV-6107) se separarán de la línea blanca actual 18 m. desde cualquier elemento de fábrica o voladizo de la edificación, tanto en parcelas privadas como en la parcela de equipamiento EQ-1

7.3.6.6 USO GLOBAL Y TIPOLOGÍA.

En el ámbito del área sólo se permite la edificación residencial unitaria, definida por el artículo 75.2 a) en el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, prohibiéndose expresamente la edificación residencial múltiple.

La tipología edificatoria en dicho ámbito es la de bloque Exento y la de Bloque Adosado, según definición de la misma contenida en los artículos 70 y 71 del citado Reglamento.

7.4. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN, SECTORES AFECTOS A PREVIA PROGRAMACIÓN (P.A.I.).

La delimitación de las unidades de ejecución permite la distribución equitativa de cargas y beneficios, la participación de la comunidad en las plusvalías generadas y la ejecución del planeamiento siguiendo los plazos establecidos.

En el ámbito del área de que se trata se configuran dos Unidades de Ejecución, S- I, y S- II, cuyos límites son los siguientes:

UE S-1 (UE-1):

- NORTE: Límite del Plan Parcial y término municipal de La Pobra de Vallbona
- SUR Y OESTE: Límite del Plan Parcial y de la UE S-1.
- ESTE: Carretera CV-372 y Terrenos comprensivos de la UE S- II del propio Plan Parcial



UE S-2 (UE-2):

- NORTE: Límite del Plan Parcial y término municipal de La Poble de Vallbona
- SUR Y OESTE: Terrenos comprensivos de la UE S-II del propio Plan Parcial
- ESTE: Carretera CV-372

Para la ejecución de cada sector previsto en el Plan Parcial será preciso aprobar el correspondiente Programa para el Desarrollo de Actuación Integrada, que abarcará cada Unidad de Ejecución de las dos previstas dentro del Plan Parcial.

La delimitación de las mentadas Unidades de Ejecución figura grafiada en los planos normativos de este Plan.



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



7.5.- ANEXO. SUPERFICIES, USOS, EDIFICABILIDAD, ETC.

**VER CUADRO I DISTRIBUCION DE
APROVECHAMIENTO CUADRO II DE SUPERFICIES Y EN ANEJOS
FINALES**

7.6.- EDIFICACIONES EN SITUACIÓN FUERA DE ORDENACIÓN.

No existe ninguna.

7.7.- CATÁLOGO COMPLEMENTARIO.

No existen en el ámbito del Sector bienes o espacios urbanos significativos que deban ser conservados o rehabilitados. Por tanto, no se define un Catálogo ni una normativa de protección específica.



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

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 m².

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 m² t / m² 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 m², 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 Ribera-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.

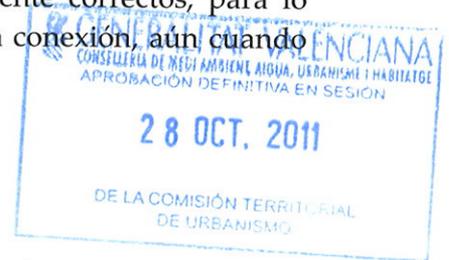
Los viales que conforman las manzanas incluidas en ese ámbito se adscriben a la Red Secundaria de dotaciones públicas.

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 m².

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 m².

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 m² t / m².

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.

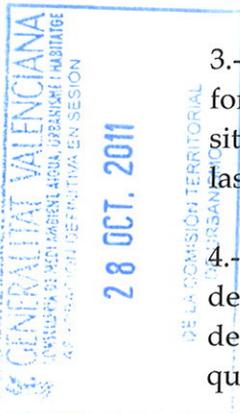
4.- El Proyecto de Reparcelación, por razones justificadas en la racionalidad de la distribución de las parcelas adjudicadas y en las condiciones idóneas de edificación, podrá fijar condiciones más restrictivas de parcela mínima que las establecidas por este Plan.

5.- La parcela edificable tendrá una superficie mínima de 500 m² 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.

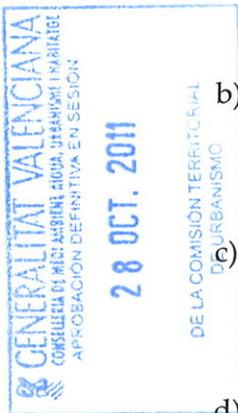
Las vallas ó cercados que se dispongan –si es el caso- sobre la alineación del vial recibirían tratamiento de materiales propios de fachadas.

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