

# AYUNTAMIENTO DE RIBA-ROJA DE TÚRIA

## PLAN PARCIAL "NPRI" SUNP

(REFUNDIDO OCTUBRE 2010)

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

### DOCUMENTO II

### ORDENACIÓN PORMENORIZADA

### ANEXOS Y CUADROS

#### ANEXO 1.

#### CUADROS DE SUPERFICIES JUSTIFICATIVOS

y

#### FICHAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCION

CUADRO I. DISTRIBUCION DEL APROVECHAMIENTO

CUADRO II. SUPERFICIES TOTALES Y POR SECTORES

CUADRO III ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

FICHA DE LA UNIDAD DE EJECUCION Nº 1

FICHA DE LA UNIDAD DE EJECUCION Nº 2

FICHA DE PLANEAMIENTO

#### ANEXO 2.

#### CUADRO COMPARATIVO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS



Servei Territorial d'Urbanisme  
VALENCIA  
- 3 FEB. 2011



REFUNDIDO OCTUBRE 2010

**CUADRO II. SUPERFICIES TOTALES Y POR SECTORES**

<b>CUADRO DE SUPERFICIES</b>		
<b>SUELO EDIFICABLE UNIDAD DE EJECUCION S-1</b>		<b>M2</b>
<b>MANZANAS</b>	M0	5.111,17
	M1	6.610,57
	M2	7.164,59
	M3	10.183,05
	M4	5.406,00
	M5	7.181,13
	M6	4.187,32
	M7	10.795,57
	M8	8.636,47
	M9	14.218,97
	M10	5.976,96
	M11	7.370,10
<b>TOTAL m2</b>		<b>92.841,90</b>
<b>SUELO EDIFICABLE UNIDAD DE EJECUCION S-2</b>		<b>M2</b>
<b>MANZANAS</b>	M12	5.509,90
	M13	7.833,76
	M14	6.503,09
	M15	6.595,46
	M16	1.007,92
	Varios	108,30
	<b>TOTAL m2</b>	<b>27.558,43</b>
<b>TOTAL SUELO EDIFICABLE UE S1+ UE S2</b>		<b>120.400,33</b>
<b>ZONAS VERDES</b>		<b>M2</b>
UE S-1	JL2 (computable)	763,66
	JL3 (computable)	2.566,15
	JL4 (computable)	2.782,66
	JL6 (computable)	716,15
	No computable RPCV	3.978,68
UE S-2	JL1 (computable)	237,79
	JL5 (computable)	403,85
	No computable RPCV	4.517,88
<b>TOTAL m2</b>		<b>15.966,82</b>
<b>EQUIPAMIENTO</b>	<b>QL1(Sector1)</b>	<b>9.325,00</b>
<b>VIALES</b>		<b>M2</b>
UE S-1	RV+AV	31.570,83
UE S-2	RV+AV	9223,34
<b>TOTAL m2</b>		<b>40.794,17</b>
<b>TOTAL SECTOR NPRI (Computable). m2</b>		<b>186.486,32</b>
<b>RED PRIMARIA ADSCRITA (No computable) PRV</b>		<b>13264,65</b>
	PRV-2	7279,69
	PRV-1	5985,00
<b>TOTAL SECTOR</b>		<b>199.750,97</b>

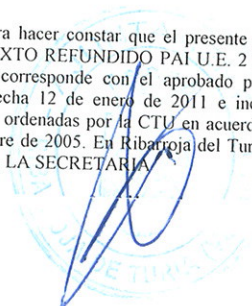
Diligencia para hacer constar que el presente documento relativo al TEXTO REFUNDIDO PAI U.E. 2 NPR-1 LA GAVINA se corresponde con el aprobado por acuerdo plenario de fecha 12 de enero de 2011 e incorpora las subsanaciones ordenadas por la C.T.U en acuerdo de fecha 15 de diciembre de 2005. En Barroja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

**CUADRO III. ESTÁNDARES URBANÍSTICOS****APROVECHAMIENTO TEORICO SEGÚN REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO RPCV**

<b>Superficie del Sector</b>		<b>199750,97</b>	m2s
<b>Red Primaria adscrita (No computable) PRV</b>		<b>13264,65</b>	m2s
	PRV-2	7279,69	m2s
	PRV-1	5985,00	m2s
<b>Superficie COMPUTABLE SECTOR NPRI</b>		<b>186.486,32</b>	m2s
Suelo Dotacional Público total SD	<b>35,44%</b>	<b>66.085,99</b>	m2s
ZV+EQ+RV+AV			
Suelo Dotacional Publico viario RV+AV	21,88%	40.794,17	m2s
SD-ZV-EQ			
zona verde ZV	computable	4,01%	7.470,26
	no computable	4,56%	8.496,56
Zona equipamiento EQ		5,00%	9.325,00
Suelo Edificable Privado	<b>64,56%</b>	<b>120.400,33</b>	m2s
<b>APROVECHAMIENTO REAL SEGÚN PP</b>			
<b>Superficie Computable TOTAL SECTOR (UE SI + UE SII)</b>		<b>186.486,32</b>	m2s
<b>Max. Edificabilidad. PP</b>		<b>42.891,85</b>	m2t
Uso residencial		42.891,85	m2t
Equipamiento			m2t
<b>FICHA UE Aprovechamiento tipo</b>			
<b>Superficie Computable TOTAL SECTOR (UE SI + UE SII)</b>		<b>186.486,32</b>	m2s
<b>Terrenos dentro del Plan Parcial</b>		<b>186.486,32</b>	m2s
<b>Suelo edificable residencial</b>	<b>64,56%</b>	<b>120.400,33</b>	m2s
<b>Cesiones dotacionales TOTALES</b>	<b>35,44%</b>	<b>66.085,99</b>	m2s
-Zonas Verdes	8,56%	15.966,82	m2s
Equipamiento	5,00%	9.325,00	m2s
Viales (RV+AV)	21,88%	40.794,17	m2s
<b>Cesiones COMPUTABLES según RPCV</b>			
-Zonas Verdes ZV	4,01%	7.470,26	m2s
Equipamiento EQ	5,00%	9.325,00	m2s
Viales (RV+AV)	21,88%	40.794,17	m2s
<b>SUMA TOTAL</b>	<b>30,88%</b>	<b>57.589,43</b>	<b>m2s</b>

CUMPLE RPCV  
CUMPLE RPCV  
CUMPLE RPCV  
CUMPLE RPCV

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



## FICHA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 1

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN S-1</b>	<b>PP NPR1 "LA GAVINA"</b>
SITUACIÓN: CARRETERA VV-6107 (CV 372) RIBARROJA DEL TURIA	



<b>DESTINO DEL SUELO:</b>	
SUELO EDIFICABLE	<b>92.841,90 m2</b>
-RESIDENCIAL	92.841,90 m2
-EQUIPAMIENTO	9.325,00 m2
TOTAL CESIONES	<b>51.703,13 m2</b>
PORCENTAJE CESIONES	35,769%
VIALES	31.570,83 m2
ZONAS VERDES	10.807,30 m2
EDIFICABILIDAD TOTAL PRIVADA	<b>33.074,33 m2t</b>
- RESIDENCIAL	33.237,33 m2t
- EQUIPAMIENTO	9.325,00 m2t
<b>SUPERFICIE TOTAL:</b>	<b>144.545,03 m2</b>
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA:	0,2300 m2t/m2s
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA:	0.3562436 m2t/m2s

<b>USO PORMENORIZADO:</b>	<b>RESIDENCIAL</b>
---------------------------	--------------------

<b>CONDICIONANTES y CARGAS URBANÍSTICAS</b>
- SISTEMAS GENERALES DE CESION Y URBANIZACIÓN OBLIGATORIA: 8 m2 de zona verde de S.G. por vivienda
-RECURSOS HÍDRICOS: "Con carácter previo al inicio de las obras de urbanización, deberá acreditarse la efectiva disponibilidad legal de Recursos Hídricos suficientes destinados al consumo humano para abastecer las demandas generadas por la actuación, de las condiciones de calidad legalmente establecidas o, en su caso, por haber transcurrido el plazo de 18 meses de la solicitud de la concesión definitiva por la Confederación Hidrográfica correspondiente sin que se haya obtenido la misma, por causas no imputables al Ayuntamiento"
-ACTUACION EN LA CARRETERA CV-372 "1. El sector realizará a su cargo las obras reflejadas en los planos e informe del área de carreteras de la Diputación de Valencia, en relación con la carretera CV-372, que incluye todo el frente de carretera y las dos rotondas (PRV). Previa a la ejecución de las obras se redactará un proyecto de construcción siguiendo las directrices técnicas del Área de Carreteras de la Diputación de Valencia, u organismo gestor de dicha carretera, y la Normativa vigente, previo informe favorable de la División de Carreteras de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte" 2. Se tendrá la disponibilidad de los terrenos necesarios para la obra, los cuales deberán quedar registrados a nombre de la Diputación. 3. Se realizará un estudio acústico y paisajístico en relación a la carretera debiéndose realizar las medidas correctoras a cargo 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 DTU en acuerdo de fecha 15 de diciembre de 2005. En Ribarroja del Turia, a 20 de enero de 2011. LA SECRETARIA

## FICHA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 2

UNIDAD DE EJECUCIÓN S-2	PP NPR1 "LA GAVINA"
SITUACIÓN: CARRETERA VV-6107 (CV 372) RIBARROJA DEL TURIA	



DESTINO DEL SUELO:	
SUELO EDIFICABLE	<b>27.558,35 m2</b>
-RESIDENCIAL	27.558,35 m2
-EQUIPAMIENTO	0,00 m2
TOTAL CESIONES	<b>14.382,86 m2</b>
PORCENTAJE CESIONES	34,293 %
VIALES	9.223,34 m2
ZONAS VERDES	5.159,52 m2
EDIFICABILIDAD TOTAL	<b>9.817,4858 m2t</b>
- RESIDENCIAL	9.817,4858 m2t
- EQUIPAMIENTO	0,00 m2t
SUPERFICIE TOTAL:	<b>41.941,29 m2</b>
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA:	0,2300 m2t/m2s
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA:	0.3562436 m2t/m2s

USO PORMENORIZADO:	<b>RESIDENCIAL</b>
--------------------	--------------------

CONDICIONANTES y CARGAS URBANÍSTICAS:
- SISTEMAS GENERALES DE CESION Y URBANIZACIÓN OBLIGATORIA: 8 m2 de zona verde de S.G. por vivienda
-RECURSOS HÍDRICOS: "Con carácter previo al inicio de las obras de urbanización, deberá acreditarse la efectiva disponibilidad legal de Recursos Hídricos suficientes destinados al consumo humano para abastecer las demandas generadas por la actuación, de las condiciones de calidad legalmente establecidas o, en su caso, por haber transcurrido el plazo de 18 meses de la solicitud de la concesión definitiva por la Confederación Hidrográfica correspondiente sin que se haya obtenido la misma, por causas no imputables al Ayuntamiento"
-ACTUACION EN LA CARRETERA CV-372 "1. El sector realizará a su cargo las obras reflejadas en los planos e informe del área de carreteras de la Diputación de Valencia, en relación con la carretera CV-372, que incluye todo el frente de carretera y las dos rotondas (PRV). Previa a la ejecución de las obras se redactará un proyecto de construcción siguiendo las directrices técnicas del Área de Carreteras de la Diputación de Valencia, u organismo gestor de dicha carretera, y la Normativa vigente, previo informe favorable de la División de Carreteras de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte" 2. Se tendrá la disponibilidad de los terrenos necesarios para la obra, los cuales deberán quedar registrados a nombre de la Diputación. 3. Se realizará un estudio acústico y paisajístico en relación a la carretera debiéndose realizar las medidas correctoras a cargo del sector"

Servei Territorial d'Urbanisme  
VALENCIA  
- 3 FEB. 2011

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

**FICHA DE PLANEAMIENTO**

Zona de ordenación urbanística: RESIDENCIAL EXTENSIVO  
 Código: NPR-1  
 Sistema de ordenación: EDIFICACIÓN AISLADA  
 Tipología edificatoria: BLOQUE ADOSADO Y BLOQUE EXENTO  
 Uso global: RESIDENCIAL

**USOS PORMENORIZADOS****Dominante:**

- RESIDENCIAL en su modalidad unitaria

**Compatibles:**

- Los no señalados como incompatibles.
- Se autorizan los dotacionales según su uso pormenorizado y régimen general establecido en estas Normas

**Incompatibles:**

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

Queda prohibida la existencia de ambientación musical en los locales que pudieran 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 accesorio.

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

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

Parcela mínima:	500 M <sup>2</sup>
Frente mínimo de parcela:	15 m.
Circulo inscrito mínimo:	15 m.
Distancia mínima al linde frontal:	4 m.
Distancia mínima al resto de lindes:	3 m
Coefficiente de edificabilidad neta:	0,3562436 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Coefficiente de ocupación:	35 % sobre parcela edificable
Altura máxima reguladora:	10 m.
Altura cornisa:	8 m.
Nº máximo de plantas:	II + SOTANO o SEMISÓTANO

**OTRAS CONDICIONES**

Dotación de aparcamientos: Una por vivienda en la parcela privada

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 2006. En Ribarroja del Turia, a 20 de enero de 2011. LA SECRETARIA

## CONDICIONANTES y CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR NPRI:

- SISTEMAS GENERALES DE CESIÓN Y URBANIZACIÓN OBLIGATORIA:  
8 m2 de zona verde de S.G. por vivienda

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

## -ACTUACION EN LA CARRETERA CV-372

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

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

3. Se realizará un estudio acústico y paisajístico en relación a la carretera debiéndose realizar las medidas correctoras a cargo 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







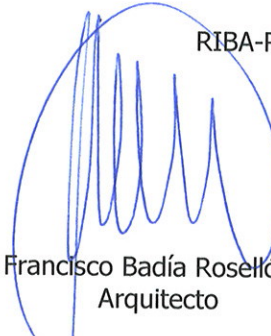
OCTUBRE 2010

**ANEXO 2.**

**CUADRO COMPARATIVO DE PARAMETROS URBANISTICOS**

PLAN GENERAL	PARAMETRO	P.P. HOMOLOGACION
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO SNUP	Clasificación	SUELO URBANO
NPR 1 "LA GAVINA"	Denominación	NPR 1 "LA GAVINA"
188.346 M2	Superficie Computable	186.486,32 m2
0 M2	Superficie adscrita RED PRIMARIA PRV (NO COMPUTABLE)	13.264,65 m2
0,20 m2t/m2s	Edificabilidad bruta	0,23 m2t/m2s
NO SE DEFINE	Coefficiente de Uso y tipología	100 % residencial bloque exento y bloque adosado
NO SE DEFINE	Aprovechamiento tipo homogeneizado	0,23 m2t/m2s
Residencial unifamiliar	Uso predominante	Vivienda unifamiliar aislada y adosada
NO SE DEFINE	Cesiones para viales y aparcamientos	40.794,17 m2
Internas: No se definen. Externas: 8 m2 de zona verde de S.G. por vivienda	Cesiones espacios libres y zonas verdes	15.966,82 m2 ( 7470,26 m2 Computable como zona verde según RPCV y 8496,56 m2 No Computable)
NO SE DEFINE	Cesiones para equipamientos	9.325 m2
NO SE DEFINE	Total cesiones internas	66.085,99
NO SE DEFINE	Cesión de aprovechamiento	10 %
NO SE DEFINE	Sistema de Actuación	GESTION INDIRECTA

RIBA-ROJA DE TÚRIA, OCTUBRE DE 2010

  
Francisco Badía Roselló  
Arquitecto

  
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 2009. En Ribarroja del Turia, a 20 de enero de 2011. LA SECRETARIA