

RIBA-ROJA DE TURIA

Este documento incluye las subsanaciones indicadas en acuerdo de la CTU de 10/04/06 y ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno el 16/10/06. Está pendiente de la verificación de la Conselleria de Territori i Habitatge y de la publicación de su aprobación definitiva. En Ribarroja del Turia, a 2 de noviembre de 2006.
LA SECRETARIA

REGISTRE D'ENTRADA
Ajuntament de RIBA-ROJA DE TURIA
19 JUL. 2006
N.º

HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL DEL SECTOR N.º 2 "Calvari" del suelo urbanizable residencial

GENERALITAT VALENCIANA
CONSSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN
10 ABR 2006
DE LA COMISIÓN TERRITORIAL
DE URBANISMO

- 9 NOV. 2006

PROPONENTE:
PROMOCIONES RIOLVA S.L

RIBA-ROJA DE TÚRIA

**HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL
DEL SECTOR Nº2 "CALVARI"
DEL SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL**

**CONTENIDOS INCORPORADOS POR EL ACUERDO DE
APROBACIÓN DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
URBANISMO DE VALENCIA, EN SESIÓN DE 10 DE ABRIL DE
2006.**



- 9 NOV. 2006

Como consecuencia de la resolución aprobatoria de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión de 10 de abril de 2006, se han incorporado a las determinaciones del Plan los siguientes aspectos:

1. Inclusión de una reserva de edificabilidad para viviendas de protección pública.

Tal como se establece en el artículo 3.43 de las Normas y en el plano de ordenación 3.2, la edificabilidad residencial de las manzanas F1, F2 y O deberá destinarse obligatoriamente a la construcción de viviendas de protección pública. La edificabilidad total de estas manzanas es de 14.524 m²c, que equivale a un 13,12 % de la edificabilidad total del sector, y a un 32,83 % de la edificabilidad en las construcciones con tipología de bloque, únicas en las que es adecuada la implantación del uso de vivienda de protección oficial, ya que este uso no resulta posible para los restantes tipos de vivienda unifamiliar.

Teniendo en cuenta las características del sector y de su ordenación urbanística, este porcentaje se considera suficiente para asegurar la presencia de una dotación de vivienda protegida que permita el acceso a la vivienda a la población que no puede integrarse en el mercado libre, y determinar un barrio con una composición mixta en cuanto a los tipos edificatorios y a la población residente.

2. Creación de carriles bici en el viario principal del sector:

Siguiendo la recomendación de la Dirección General de Transportes de la Conselleria de Infraestructuras, el Plan parcial incluye, en el apartado 1 del artículo 3.11, en la Ficha de gestión y en los planos de ordenación 3.2 y 3.3, la creación de carriles bici en el viario principal de distribución y de circunvalación del sector, con el fin de evitar la polarización en torno al vehículo privado de la movilidad del sector.

3. Construcción previa de la Ronda de circunvalación.

Con el fin de asegurar la accesibilidad al sector y de acuerdo con el condicionamiento de la Comisión Territorial de Urbanismo, se establece en el apartado 1 del artículo 3.11 y en la ficha de gestión la condición de que no se otorgarán licencias de ocupación hasta que esté ejecutado y en servicio el tramo de la ronda de Riba-roja que afecta al sector. Este tramo se encuentra actualmente en fase de construcción.

Riba-roja de Túria, 3 de junio de 2006

VETGES TU I MEDITERRÀNIA S.L. arquitectos

Javier Muñoz Guillén Antonio Picazo Córdoba Angel Martínez Baldó



RIBA-ROJA DE TÚRIA

**HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL
DEL SECTOR Nº2 "CALVARI"
DEL SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL**

MEMORIA



- 9 NOV. 2006

ÍNDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA	1
1.1 ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN	1
1.2 INFORMACIÓN DEL MEDIO FÍSICO	2
1.2.1 CARACTERÍSTICAS NATURALES	2
1.2.1.1 Topografía	2
1.2.1.2 Geología y Geotecnia	2
1.2.1.3 Inundabilidad	3
1.2.2 USOS DEL SUELO	3
1.2.2.1 Usos agrícolas	3
1.2.2.2 Edificaciones	3
1.2.3 INFRAESTRUCTURAS	4
1.2.3.1 Sistema Viario	4
1.2.3.2 Abastecimiento de Agua	4
1.2.3.3 Red de saneamiento	4
1.2.3.4 Red eléctrica	5
1.2.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	5
1.3 DETERMINACIONES DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA	6
1.3.1 LEGISLACIÓN URBANÍSTICA: L.R.A.U.	6
1.3.2 PLANEAMIENTO GENERAL	7
1.4 OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DEL DOCUMENTO.	9
1.4.1 CONTENIDO DE LA ACTUACIÓN.	9
1.4.2 OBJETO Y JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION DEL PLAN GENERAL.	9
1.4.3 JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL	13
1.4.4 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	13
1.4.4.1 Directrices de la Estrategia de Evolución Urbana	13
1.4.4.2 Clasificación del Suelo	14
1.4.4.3 Zonas de Ordenación Urbanística	14
1.4.4.4 Delimitación Sectorial, Área de Reparto y Aprovechamiento Tipo.	14
1.4.4.5 Instrumentos de Desarrollo	14
1.4.4.6 Red Primaria de Dotaciones Públicas	15
1.4.4.7 Condiciones de las Actuaciones Integradas	15



1.4.5	ORDENACIÓN PORMENORIZADA	16
1.4.5.1	Criterios de Ordenación	16
1.4.5.2	Descripción de la ordenación pormenorizada.	17
1.4.5.3	Suelo Dotacional del Plan Parcial	19
1.4.5.4	Regulación del Suelo de Aprovechamiento Privado	23
1.4.5.5	Gestión del Plan	27
1.4.5.6	Otras condiciones.	28
2.	PLANOS DE INFORMACIÓN	30
3.	PLANOS DE ORDENACIÓN	31

Este documento incluye las subsanaciones indicadas en acuerdo de la CTU de 10/04/06 y ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno el 16/10/06. Está pendiente de la verificación de la Conselleria de Territori i Habitatge y de la publicación de su aprobación definitiva.
En Ribarroja del Turia, a 2 de noviembre de 2006.



1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.



1.1 ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

El Perímetro que configura el ámbito del Sector nº 2 del S.U.P., queda delimitado en el vigente Plan General por la Av. Pacadar al Norte, la variante de la carretera de Villamarchante al Sur, el casco urbano al Este, y al Oeste por un jardín del Sistema General de Espacios libres, adscrito al propio Sector.

Según el Plan General, el área afectada por el presente Plan Parcial tiene una superficie total de 336.632 m², de los que 276.826 m² corresponden a la superficie neta del sector y los 59.806 m² restantes a una superficie de Sistemas Generales adscritos al Sector según la siguiente relación:

PLAN GENERAL

SECTOR	276.826 M2s.	
SISTEMAS GENERALES. SUPERFICIE Y DESTINO		
Zona H	27.336	Zona verde
Zona L	7.249	Zona verde
Red viaria	14.030	Red viaria
Zona K	1.111	Infraestructuras
Zona M	10080	Aistencial
Total S.G.	59.086	
Total Área	336.632 M2s.	

Como consecuencia del trazado definitivo de la variante Sur de Riba-roja, cuyo proyecto ha sido realizado por la Oficina de Carreteras de la Diputación Provincial de Valencia, y de los criterios del Ayuntamiento, la superficie del Área ha sufrido modificaciones que han reducido la superficie computable del sector, incrementando en cambio los elementos de la red primaria y con ello la superficie total del Área a 338.394 m², de los que 263.625 m² corresponden a la superficie estricta del sector.

HOMOLOGACIÓN

AREA DE REPARTO	Superficie M2.	%
Sector estricto	263.625	77,90
Red primaria exterior	74.769	22,10
Total Área	338.394	100

1.2 INFORMACIÓN DEL MEDIO FÍSICO

1.2.1 CARACTERÍSTICAS NATURALES

1.2.1.1 Topografía



La topografía general del sector es sensiblemente accidentada, con cotas entre 114 metros en la parte mas baja y 147 metros en los puntos mas elevados. La zona sur es la más elevada y la norte la más baja. El terreno presenta distintas pendientes según la zona: en los suelos más accidentados las pendientes medias son del 13%, mientras en las zonas más bajas las pendientes medias son del 5%.

Resulta característico del sector la existencia de un conjunto de tres lomas, situadas respectivamente al oeste, al centro y al este de la actuación, con cotas en sus puntos mas altos comprendidas entre los 138 y 147 metros. Entre estas elevaciones existen suaves valles, cuyas cotas oscilan desde los 117 metros al Norte hasta los 122 metros al Este o 130 metros al Sur.

1.2.1.2 Geología y Geotecnia

Geológicamente, los terrenos se sitúan en la zona central del municipio, enmarcada entre el barranco de Porxinos al Oeste; L'OMET y los Cara-Sols en los vértices Sudoeste y Sudeste respectivamente, y la Pedrera en el vértice Nordeste. En esta zona aparecen numerosas fallas y contactos mecánicos de diversa índole con una dirección predominante NW-SE en que los ángulos de inclinación respecto al eje N-S son variables. La predominancia del eje NW-SE relaciona los relieves del municipio con los plegamientos del Sistema Ibérico. Existen contactos fallados con esta dirección NW-SE en Cara-Soles, en L'OMET y llegando a Algepsars, en la zona de Posa y la Selleta. Los sedimentos que afloran abarcan edades comprendidas entre el Triásico (los más antiguos) y el Cuaternario (el más reciente), siendo estos los predominantes en el sector (barranco de Porxinos).

En cuanto a la litología, los terrenos se sitúan en una zona caracterizada por la presencia de materiales consolidados, que da lugar a relieves, en general suaves. Los terrenos situados en la zona central del municipio están separados por un eje N-S de material cuaternario (no consolidado) que acompaña aproximadamente a la carretera Riba-Roja-Loriguilla, y que divide esta zona central en dos bloques: uno oriental formado por materiales jurásicos (Posa, relieve de la Pedrera, el Fornás, Cara-sols y el Penyot), y otro bloque occidental en el que afloran materiales triásicos (la Selleta, el Partixol, Llidona, Algepsors y Potros).

En el sector encontramos Cambisoles, Regosoles y asociaciones de ambos, asociadas a materiales cuaternarios de origen aluvial y coluvial.

La resistencia de los terrenos es alta, sin presentar problemas para ser soporte de las edificaciones residenciales.

- 9 NOV. 2006



1.2.1.3 Inundabilidad

La zona comprendida en el presente Plan Parcial no se encuentra situada en ninguna de las zonas de riesgo definidos en la Cartografía Temática de C.O.P.U.T. ni en el Plan de Acción Territorial sobre el Riesgo d Inundación en la Comunidad Valenciana.

La orografía de la zona de estudio define colinas y pequeñas vaguadas que se conectan con los barrancos que cruzan de sur a norte la población que son de pequeñas dimensiones porque su cuenca se limita a los propios terrenos del Plan Parcial y a pequeñas aportaciones de las subcuencas superiores. Por otra parte el trazado de la variante supone un límite construido para las escorrentías procedentes del sur del sector, debiendo evaluarse los aportes realizados como consecuencia del Proyecto definitivo de la carretera.

La ordenación pormenorizada del Plan puede de este modo limitarse a calcular la superficie de agua de lluvias procedente de su cuenca interior, debiendo contar además con los aportes exteriores contemplados en el Proyecto de la Variante a través de las obras de paso de la nueva infraestructura. La disposición de las pendientes naturales del terreno facilita la evacuación superficial para integrarla en el sistema general de evacuación del casco urbano.

1.2.2 USOS DEL SUELO

1.2.2.1 Usos agrícolas

Tal y como se refleja en el plano de información correspondiente, la mayor parte del suelo se corresponde con suelo de erial o monte bajo, con algunas incrustaciones de suelos agrícolas de secano con cultivos leñosos de frutales que ocupan las zonas mas llanas situadas entre las colinas.

1.2.2.2 Edificaciones

Las únicas construcciones que existen en el interior del ámbito se refieren a los depósitos de agua que sirven a la red de agua potable de la población. Dos de ellos, de forma rectangular, se ubican en la cima de una colina próxima al casco urbano, estando adscritos a los Sistemas Generales; otros dos depósitos, de forma circular, están ubicados en lo alto de otra de las colinas.



1.2.3 INFRAESTRUCTURAS

1.2.3.1 Sistema Viario

El sector es colindante con zonas consolidadas del casco urbano y puede conectarse con gran número de calles existentes, pero no cuenta con ejes viarios consolidados en su interior, con excepción de la prolongación de la Av. de Pacadar que une el barrio del entorno de la Casa de la Cultura con el de la Mallá.

El resto de elementos de viario existentes son caminos agrícolas que conectan las escasas zonas de cultivo existentes.

La variante Sur que delimita el sector solo ha sido construida hasta la rotonda realizada en el encuentro con la carretera de Loriguilla mientras que el tramo que delimita el sector por el sur solo se encuentra en fase de proyecto y no ha comenzado todavía su ejecución. El proyecto definitivo elaborado por la Diputación Provincial de Valencia ha sido recogido por los planos de ordenación del presente Plan Parcial, ya que se ha modificado el trazado inicial previsto en el Plan General, acercando el trazado al núcleo de población y se ha cambiado la situación de la segunda rotonda de acceso a la población, provocando de este modo una ligera reducción en la superficie del sector.

1.2.3.2 Abastecimiento de Agua

Los depósitos de agua que dan servicio a la población se encuentran situados en dos de las colinas que forman las cumbres más altas del propio sector. Por lo tanto queda asegurada la facilidad de conexión de la red de distribución de agua del sector. Las conducciones que parten de los depósitos deberán ser modificadas para adaptarse a la trama viaria propuesta por el Plan Parcial.

En una parcela próxima se encuentran situados los pozos de captación de agua de la población, así como los grupos de impulsión y el inicio de las conducciones de abastecimiento.

1.2.3.3 Red de saneamiento

La zona no cuenta con elementos interiores de recogida de aguas residuales pero las zona colindantes de la población cuentan con red de alcantarillado suficiente como para poder conectar la red interior de saneamiento del Plan Parcial.

La evacuación de aguas pluviales actual se realiza a través de vaguadas que forman las cabeceras de los barrancos que cruzan de sur a norte la población pero que no reciben aguas de paso exteriores al mismo.



1.2.3.4 Red eléctrica

No existen líneas eléctricas que crucen el sector pero existen en las inmediaciones diversos trazados de media tensión que suministran energía a transformadores próximos al sector que aseguran la capacidad de suministro de energía.

1.2.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

La propiedad está muy fragmentada. Según el plano parcelario del Catastro de la propiedad rústica en la zona afectada hay 150 parcelas diferentes con una superficie media de 2.200 m² y tamaños muy variados, con la siguiente distribución:

- El 10% de las parcelas de mayor superficie suman aproximadamente la tercera parte de la superficie total del área de reparto. La superficie media en esta porción de propietarios es de 6.880 m² por parcela.
- En el extremo opuesto, el 10% de las parcelas de menor superficie, no alcanzan a sumar el 1% de la superficie total del área de reparto. La superficie media en esta porción de propietarios es de 165 m² por parcela.
- El 50% de la superficie total del área de reparto se alcanza sumando la quinta parte de los propietarios de las parcelas de mayor superficie.

Este documento incluye las subsanaciones indicadas en acuerdo de la CTU de 10/04/06 y ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno el 16/10/06. Está pendiente de la verificación de la Conselleria de Territori i Habitatge y de la publicación de su aprobación definitiva. En Ribarroja del Turia, a 2 de noviembre de 2006.





1.3 DETERMINACIONES DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

El contenido del presente Documento se adapta a las determinaciones de la legislación urbanística, y en particular a los siguientes textos:

- Ley 6/1988, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y preceptos vigentes del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, RDL 1/1992, de 26 de junio y modificaciones posteriores.
- Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (Ley 6/1994 de la Generalitat Valenciana- DOGV nº 2394 de 24/11/94).
- Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. (Decreto 201/1998, de 15 diciembre, del Gobierno Valenciano- DOGV de 29/01/99).
- Orden de 29 de Marzo de 1996, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba la instrucción de planeamiento 1/1996, de 23 de Enero, sobre la homologación de los planes de urbanismo de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística. (DOGV. núm. 2732, de 27 de Abril de 1996).
- Plan General de Ordenación Urbana de Riba-Roja del Turia, aprobado definitivamente el 23 de Octubre de 1996.

1.3.1 LEGISLACIÓN URBANÍSTICA: L.R.A.U.

RESERVAS MÍNIMAS

Las reservas mínimas de dotaciones para planes parciales residenciales son las exigidas por el artículo 22 de la LRAU y viene expresadas en la Tabla 1, "Reserva de suelo dotacional público en sectores residenciales", del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana donde relaciona la superficie mínima dotacional con la edificabilidad bruta del sector.

Para una edificabilidad bruta situada entre 0,40 y 0,45 m²techo/m²suelo, y una edificabilidad residencial de 0,40 m²t/m²s, los valores mínimos de suelo dotacional son los siguientes:

Sector residencial	Mínimos según L.R.A.U.	
	Porcentaje	SUPERFICIE (m2)
Total del sector	100%	263.625
Suelo dotacional (SD)	38%	100.177
Red Viaria (RV +AV)	24%	63.270
Equipamientos (EQ)	4%	10.545
Zonas Verdes (ZV)	10%	26.362

El art. 13 del Anexo del mismo Reglamento establece asimismo las reservas obligatorias de aparcamiento en parcela privada y en suelo dotacional público.

1.3.2 PLANEAMIENTO GENERAL

La clasificación y calificación del suelo aparece grafiada en el correspondiente plano de Información, donde se recoge la ordenación propuesta por el Plan General vigente.

Las condiciones establecidas por el Plan General vienen definidas en la ficha del suelo urbanizable (hoja A.II.P-3 de las Normas Urbanísticas) y en la ficha de Sistemas Generales (hoja A.II.P-6 de las Normas Urbanísticas) que se reproducen en la página siguiente:



- 9 NOV. 2006

RIBA-ROJA DE TURIA. PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA.**SECTOR 2. CALVARI**

Condiciones de parcela mínima, coeficiente de edificabilidad bruta y nº máximo de viviendas.

DENOMINACIÓN	S. TOTAL M2s.	S. PARCELA MÍNIMA M2.	COEF. EDIF. NETA	COEF. EDIF. BRUTA	EDIFICABIL. M2c.	VIV/HA	Nº VIV
S2 CALVARI	276.826	S/PP= 200	S/PP	0,40	110.730	30	S/PP = 830

Uso dominante	Residencial unifamiliar y residencial plurifamiliar
Usos prohibidos	Taller y artesanía, comercial concentrado, oficinas, recreativo en superficies mayores de 250 m2, recreativos calificados (salvo bares sin ambientación musical), industrial en todas sus categorías, defensa y fuerzas de seguridad.

Se redactará el Plan Parcial por iniciativa municipal durante el primer bienio de su ejecución. La equidistribución y el proyecto de urbanización de los terrenos deberán efectuarse durante el primer cuatrienio. El proyecto de urbanización de al menos unas de las Unidades de Ejecución iniciará su ejecución durante el primer año del segundo cuatrienio. No obstante y por lo que respecta a este último aspecto el Plan Parcial podrá disponer justificadamente lo contrario.

La ejecución de este Plan conllevará la cesión obligatoria y gratuita de la totalidad de los suelos destinados a SG del primer cuatrienio, con excepción del SG de acceso a Pou d'Escoto.



Los Sistemas Generales incluidos en el primer cuatrienio cuya cesión se adscribe al sector son los siguientes:

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL PRIMER CUATRIENIO ADSCRITOS AL SECTOR	
SG ZONAS VERDES (H)	27.336 m2.
SG ZONAS VERDES (L)	7.249 m2.
SG ZONAS RED VIARIA	14.030 m2.
SG INFRESTRUCTURAS (K)	1.111 m2.
SG SANITARIO (M)	10.080 m2.
TOTAL	59.806 m2.



1.4 OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DEL DOCUMENTO.

1.4.1 CONTENIDO DE LA ACTUACIÓN.

El presente documento constituye la Homologación Parcial Modificativa del Plan General de Ordenación Urbana de Riba-Roja de Túria en el ámbito del Sector 2 Calvari del suelo urbanizable programado. Tiene por objeto:

1. Homologación modificativa del Sector 2 "Calvari" del suelo urbanizable programado del Plan General, definiendo su **Ordenación Estructural** con el contenido descrito en el apartado 2 A) de la Disposición Transitoria Primera de la L.R.A.U. El suelo del sector estaba clasificado por el Plan General vigente como suelo urbanizable programado y como suelo de Sistemas Generales adscrito a este sector. Se propone su modificación para ajustarse al nuevo trazado de la Variante sur proyectada por la Diputación Provincial de Valencia y para adaptar la distribución de los suelos destinados a Sistemas Generales a los proyectos y previsiones del Ayuntamiento de Riba-roja, aumentando la superficie del suelo dotacional de la red primaria y manteniendo la edificabilidad total de la actuación.
2. Plan Parcial del Sector 2 del S.U.P., conteniendo su **Ordenación Pormenorizada**, detallando las alineaciones, las rasantes y las reservas dotacionales suplementarias de la red estructural o primaria, fijando normativamente el parcelario, así como los destinos urbanísticos y las edificabilidades previstas para los terrenos y construcciones, de acuerdo con lo establecido por los artículos 21 y 22 de la LRAU. y 63 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

1.4.2 OBJETO Y JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION DEL PLAN GENERAL.

La Modificación del Plan General surge como consecuencia de tres factores

1. La iniciativa municipal para desarrollar el entorno del suelo deportivo y de espacios libres del Área de la Mallá aconseja agrupar en una zona única los dos elementos separados del Sistema General de Espacios libres, denominados H (27.336 m²) y L (7.249 m²) en el Plan General. Se obtiene de este modo una superficie continua de espacio libre de 34.585 m². El suelo donde se ubicaba la zona L se destinará a suelo dotacional de la red secundaria. De esta forma se mantiene la magnitud del Suelo Dotacional de la Red Primaria asignado al desarrollo de este sector.

Se mantiene el uso prioritario de la zona del Sistema General M, como asistencial, pasando a incluirse en la Red Primaria de dotaciones públicas, sin modificar sus dimensiones ni situación.

De este modo los suelos clasificados como Sistemas Generales por el Plan General pasan a incluirse íntegramente en la Red Primaria de dotaciones públicas, no siendo computables para la determinación del aprovechamiento ni a efectos del cumplimiento de los estándares dotacionales exigidos por el Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (RPCV).

2. El nuevo trazado de la Variante sur de Riba-roja en el tramo entre las carreteras de Loriguilla y Villamarchante, resultante del proyecto definitivo elaborado por la Diputación Provincial, discurre mas cerca de la población que el trazado inicialmente previsto. Por esta razón es necesario adaptar el perímetro del sector, con la consiguiente reducción de su superficie. La superficie neta del sector pasa de este modo de 276.826 m² a 263.625 m². Al mismo tiempo se incrementa en 14.963 m² la red primaria viaria correspondiente a la variante en proyecto, a fin de incluir en el área de reparto todos los terrenos necesarios para su construcción, con lo que se produce en conjunto un ligero incremento de la superficie del área.
3. La reducción de la superficie del sector supone un ligero incremento del Índice de Edificabilidad bruta (IEB), manteniendo la edificabilidad total permitida por el Plan General. De este modo se pasa de 0,40 m²c/m²s en el Plan General a 0,42 m²c/m²s para mantener la cifra de edificabilidad total que el Plan General asignaba a este sector: 110.730 m²c. El Índice de edificabilidad residencial (IER) se fija en 0,4 m²c/m²s. El aprovechamiento del área de reparto sufre en cambio una ligera disminución, pasando de 0,329 m²c/m²s a 0,327 m²c/m²s.

Esta homologación modificativa debe incluir también todas aquellas especificaciones exigidas por la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística para homologar el Sector 2 Calvari del suelo urbanizable, a fin de poder aprobar el Plan Parcial del Sector, que se redacta simultáneamente.

Las determinaciones a introducir definen la Ordenación Estructural del sector y son básicamente las siguientes, de acuerdo con el contenido del art. 17 de la L.R.A.U. y art. 5 del Reglamento de Planeamiento:



HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL RESIDENCIAL DEL SECTOR Nº2 DEL S.U.P. "CALVARI"

- Definición de las Directrices estratégicas de evolución urbana.
- Definición de la Red primaria de reservas de terrenos y construcciones públicas.
- Definición del tipo de ordenación urbanística con enumeración de los usos permitidos.
- Delimitación de un sector único para todo el ámbito del Área.
- Determinación del área de reparto, que abarca el sector completo y los elementos de la red primaria, y del aprovechamiento tipo resultante.
- Establecimiento de las condiciones de urbanización, programación y el orden de prioridades para la ejecución.

Estos datos quedan reflejados en la nueva ficha de planeamiento del sector y modifican los planos de ordenación del Plan General donde aparecían grafados la variante sur, el perímetro del sector y la delimitación de los Sistemas Generales asignados al sector.

La ficha de planeamiento del Sector 2 "Calvari" queda redactada con el contenido incluido en la página siguiente, en el que desaparecen las referencias a la programación en cuatrienios del Plan General, que no tienen sentido según la legislación actual.



- 9 NOV. 2006

RIBA-ROJA DE TURIA. HOMOLOGACIÓN DEL SECTOR 2 CALVARI.**FICHA DE PLANEAMIENTO.**

Condiciones de parcela mínima, coeficiente de edificabilidad bruta y nº máximo de viviendas.

DENOMINACIÓN	S. TOTAL M2s.	S. PARCELA MÍNIMA M2.	COEF. EDIF. IEB	COEF. EDIF. RESID. IER	EDIFICABIL. M2c.	VIV/HA	Nº VIV
S2 CALVARI	263.625	S/PP= 200	0,42	0,40	110.730	31,5	S/PP = 830

Uso dominante	Residencial unifamiliar y residencial plurifamiliar
Usos prohibidos	Taller y artesanía, comercial concentrado, oficinas, recreativo en superficies mayores de 250 m2, recreativos calificados (salvo bares sin ambientación musical), industrial en todas sus categorías, defensa y fuerzas de seguridad.

Los elementos de la Red Primaria cuya cesión se adscribe al sector son los siguientes:

ELEMENTOS DE LA RED PRIMARIA ADSCRITOS AL SECTOR	
PJL ESPACIOS LIBRES (H-L)	34.585 m2.
PRV RED VIARIA	28.993 m2.
PID INFRAESTRUCTURAS (K)	1.111 m2.
PTD ASISTENCIAL (M)	10.080 m2.
TOTAL	74.769 m2.



1.4.3 JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL

El Plan General, aprobado en 1997, incluye en el primer cuatrienio cuatro sectores: Calvario, Santa Rosa centro, Pou d'Escoto oeste y Pou d'Escoto norte. En el apartado IX.3.A de la Memoria del Plan General, se propone al Sector 2 "Calvari" como "el de más inmediato desarrollo".

La propia estrategia de desarrollo del Plan General y la existencia de iniciativas privadas para llevar a cabo la programación de la actuación, justifican la conveniencia de formulación del planeamiento pormenorizado del sector.

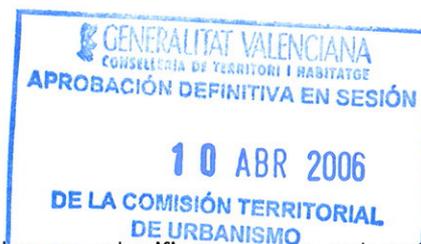
1.4.4 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1.4.4.1 Directrices de la Estrategia de Evolución Urbana

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

1. Imagen global unitaria : Completar el desarrollo coherente de la zona residencial Sur de ampliación del Suelo Urbano como un proyecto unitario y de características claramente reconocibles.
2. Respeto a la forma del sustrato físico y de las infraestructuras existentes : Adaptar el trazado del viario a la complicada orografía del terreno, potenciando al máximo la continuidad de la trama urbana de los barrios colindantes. Respeto por los elementos de infraestructura, depósitos y conducciones generales existentes. Utilización de las zonas de mayor altura como espacios libres públicos, con una finalidad de mejora paisajística y ambiental. Recurso a trazados orgánicos y geometrías curvilíneas, por sus valores paisajísticos y de adaptación topográfica.
3. Diversidad tipológica : Integrar una diversidad de tipos residenciales, con edificaciones plurifamiliares en las zonas inmediatas al suelo urbano, parcelas unifamiliares en hilera y viviendas unifamiliares aisladas.
4. Calidad del espacio público : Crear espacios públicos de calidad, en cuanto a sus dimensiones, características y significado público. Jerarquización de los espacios y creación de elementos singulares de centralidad: bulevares y plazas públicas.





1.4.4.2 Clasificación del Suelo

El suelo comprendido en el Sector se clasifica como urbanizable de uso residencial, sometido por tanto al régimen de Actuaciones Integradas.

1.4.4.3 Zonas de Ordenación Urbanística

El uso dominante del Sector es el residencial, en sus distintas modalidades. El Plan Parcial establecerá la ordenación pormenorizada de las distintas zonas de ordenación urbanística, de acuerdo con la tipología siguiente:

- Bloques lineales
- Viviendas Unifamiliares en Hilera
- Viviendas Unifamiliares Aisladas

1.4.4.4 Delimitación Sectorial, Área de Reparto y Aprovechamiento Tipo.

Se establece un único Sector, al que se adscriben los terrenos adyacentes destinados por el Plan General a elementos de la Red Primaria dotacional asignados al sector.

Todo el suelo del Sector y los elementos de la Red Primaria constituyen una única Área de Reparto, con una superficie total de 338.394 m². Considerando la edificabilidad de 110.730 m² asignada al Sector por el Plan General, se obtiene la cifra de 0,327 m²c/m²s como aprovechamiento tipo del Área de Reparto.

1.4.4.5 Instrumentos de Desarrollo

La ordenación pormenorizada del sector se contendrá en el Plan Parcial, que incluirá todo el suelo en Unidades de ejecución.

El número máximo de viviendas será de 830, correspondiente a una densidad máxima de 31,5 viviendas por hectárea.

La edificabilidad del Sector será de 110.730 m², correspondiente aproximadamente a un coeficiente de edificabilidad de 0,42 m² construidos por m² de suelo, aplicado sobre la total superficie computable del sector (263.625 m²).



1.4.4.6 Red Primaria de Dotaciones Públicas

Constituyen elementos de la Red Primaria de Dotaciones asignadas al sector los elementos siguientes

ELEMENTOS DE LA RED PRIMARIA ADSCRITOS AL SECTOR	
PJL ESPACIOS LIBRES (H-L)	34.585 m2.
PRV RED VIARIA	28.993 m2.
PID INFRAESTRUCTURAS (K)	1.111 m2.
PTD ASISTENCIAL (M)	10.080 m2.
TOTAL	74.769 m2.

El resto de elementos dotacionales incluidos en el sector podrán ser computados como suelo dotacional de la red secundaria del sector.

1.4.4.7 Condiciones de las Actuaciones Integradas

Las condiciones de conexión a las Infraestructuras de la población son las establecidas con carácter general por las Normas del Plan General, sin que sea necesario establecer condiciones previas para la programación y desarrollo de las Actuaciones Integradas, a causa de su relación de continuidad con los suelos e infraestructuras ya desarrollados.

Se señalan como condiciones específicas las siguientes:

- Las conducciones eléctricas y telefónicas se realizarán mediante canalizaciones subterráneas en todo el ámbito del Sector.
- El Programa de Actuación Integrada deberá garantizar la evacuación de las aguas pluviales y la conducción de las aguas residuales al Colector General.

1.4.5 ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1.4.5.1 Criterios de Ordenación

La Propuesta de Ordenación responde a los siguientes criterios y objetivos:



Criterios procedentes de la ordenación estructural.

Las condiciones de ordenación que se derivan de las Directices de la estrategia de evolución urbana y del resto de determinaciones de la ordenación estructural son las siguientes:

1. Imagen global unitaria .
2. Respeto a la forma del sustrato físico y de las infraestructuras existentes.
3. Diversidad tipológica.
4. Calidad del espacio público.
5. Creación de un vial colindante con la Variante Sur de circunvalación asociado a la zona de afección.
6. Creación de un eje central del sector, de traza curva y adaptado a la orografía del terreno, que conecte la Avenida de Pacadar con el nuevo acceso a la Variante y la zona dotacional deportiva y de espacios libres de la Mallá.

Criterios de ordenación pormenorizada.

1. Prolongación de la actual calle de Pacadar, materializada con equipamientos públicos en su fachada norte y un frente continuo de fachada en su lado sur, incrementando la densidad y urbanidad de la zona contigua a las instalaciones de la industria Pacadar.
2. Creación de una oferta variada de tipos residenciales, distribuidas según circunstancias topográficas y consideraciones de entorno, potenciando la unidad de la percepción urbana por calles completas (calle de viviendas aisladas, calle de viviendas en hilera, ...).
3. Distribución del suelo destinado a Equipamientos, de modo que se complementen los suelos definidos como elementos de la red primaria y los terrenos que engloban los dos depósitos de agua existentes.
4. Localización de zonas verdes en áreas significativas desde el punto de vista paisajístico como las cumbres que rodean los depósitos existentes.



1.4.5.2 Descripción de la ordenación pormenorizada.

El sector está adosado a la Variante que constituye su límite Sur. El acceso desde esta Variante se limita a las dos rotondas proyectadas. La rotonda situada en el ángulo sudeste del sector ya se encuentra construida y es uno de los accesos principales de la población. La segunda rotonda se sitúa en el extremo sudoeste de la actuación y se conecta directamente con el eje longitudinal que atraviesa toda la ordenación.

La propuesta configura una trama donde se superponen elementos ortogonales y formas circulares, con la finalidad de adaptarse al máximo a la complicada orografía del suelo. En la mitad este del sector las calles discurren paralelas a las laderas y conectan con la trama de la ciudad, mientras en la zona oeste los trazados se curvan para seguir las curvas de nivel y conectar con la nueva rotonda, las instalaciones deportivas y la trama urbana de La Mallá. Se evitan de este modo las zonas más elevadas donde se sitúan los depósitos de agua de la población.

Se ha mantenido el uso dotacional de infraestructuras para las parcelas en que se sitúan los depósitos de agua, los pozos de captación y las bombas de impulsión, aunque algunas conducciones deberán modificar su trazado a causa de su incompatibilidad con cualquier ordenación global.

El trazado de los viales se integra en la topografía buscando la menor pendiente, con calles paralelas a las curvas de nivel. Las pendientes máximas utilizadas no superan el 8% lo que garantiza calles de trazado aceptable, aunque en algún punto concreto se aumenta dicha pendiente para reducir los rellenos o desmontes. Dos de las calles propuestas se tratan como peatonales, aunque permitiendo el acceso de vehículos a las parcelas, a causa de la existencia de pendientes superiores. La anchura propuesta para las calles longitudinales es de 12 metros, aumentando hasta 14 para las calles transversales. La arteria principal que discurre por el centro de la trama, la constituye un paseo arbolado de 24 m de anchura vinculado a las zonas verdes y a una plaza central donde se han dispuesto edificaciones en bloque con plantas bajas comerciales y que debe constituirse en centro del barrio, donde se localizarían las zonas comerciales y de ocio. Los equipamientos se encuentran vinculados a las zonas verdes.

La distribución de suelos edificables se ha realizado según criterios de flexibilidad urbanística con una dimensión de las manzanas entre 50 m y 60 m de ancho que permiten tanto edificaciones aisladas como en hilera.

La tipología residencial se ha distribuido de forma que las calles tengan una cierta continuidad, con viviendas unifamiliares en hilera en las calles principales y con viviendas aisladas en las zonas altas. En la zona más baja se han previsto bloques residenciales con espacios libres privados, recayentes a la prolongación de la Avenida de Pacadar de forma que se potencie la continuidad tipológica con la trama urbana existente y se cree un frente continuo en el entorno de los suelos dotacionales previstos por el Plan General.

HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL RESIDENCIAL DEL SECTOR Nº2 DEL S.U.P. "CALVARI"

La configuración de las calles se ha realizado, disponiendo en todas ellas de aparcamientos y arbolado, que reducen el impacto del tráfico y potencian la calidad de urbanización. El eje central presenta además un paseo de 6 metros de anchura con árboles en sus dos bandas, que introduce un agradable recorrido peatonal entre el Sudoeste y el Noroeste de la ciudad.

En las parcelas destinadas a viviendas unifamiliares se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 1 m²/m² para las viviendas en hilera y 0,455 m²/m² para las viviendas aisladas. En las parcelas destinadas a bloques lineales se computa la edificabilidad según la definición geométrica definida en los planos, considerando como comercial la superficie de planta baja ocupada por la edificación. Para la contabilidad del número de viviendas previsible se ha adoptado en las viviendas en hilera y aisladas el número máximo de parcelas que en cada manzana cumple las condiciones de parcela mínima. En los bloques se ha considerado una superficie media de 100 m²/vivienda. La edificabilidad y el número de viviendas máximos en cada manzana se incluye en el apartado posterior "Regulación del suelo de aprovechamiento privado".

Aplicando estos criterios a la ordenación pormenorizada propuesta en los correspondientes planos de ordenación del plan parcial las edificabilidades que resultan, comparadas con las máximas permitidas por el Plan General son las siguientes:

PLAN PARCIAL			MÁXIMO HOMOLOGACIÓN PLAN GENERAL	
EDIFICABILIDADES	Edif. m2c	VIVIENDAS	Edif. m2c	VIVIENDAS
RESIDENCIAL	105.370	830	105.450	
OTROS USOS	5.360			
TOTAL	110.730	830	110.730	830

ÍNDICES	m2c/m2s	m2c/m2s
I.E.B.	0,42	0,42
I.E.R.	0,40	0,40

Con lo que se verifica el cumplimiento de las determinaciones del Plan General.



- 9 NOV. 2006



1.4.5.3 Suelo Dotacional del Plan Parcial

Reservas de Suelo Dotacional

Las reservas mínimas de dotaciones para planes parciales residenciales son las exigidas por el artículo 22 de la LRAU y viene expresadas en la Tabla 1, "Reserva de suelo dotacional público en sectores residenciales", del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana donde relaciona la superficie mínima dotacional con la edificabilidad bruta del sector en cuanto a la determinación del mínimo de suelo de red viaria y aparcamientos (RV-AV) y la edificabilidad destinada a uso residencial que afecta al mínimo de suelo dotacional y de áreas libres.

El art. 13 del Anexo establece asimismo las reservas obligatorias de aparcamiento en suelo dotacional público como el 50% de las definidas como obligatorias en las parcelas privadas (una plaza por vivienda o por cada 100 m² de superficie comercial).

Los suelos destinados a espacios libres se han situado en las zonas altas que presentan valores paisajísticos interesantes como miradores sobre el valle del Túria y al mismo tiempo protegen y aíslan los depósitos de agua existentes. A los efectos de la contabilidad se ha tenido en cuenta solamente las áreas libres que cumplen con las condiciones establecidas por el art 34 del Reglamento de Planeamiento.

Los elementos dotacionales de la red secundaria del sector, definidos en la ordenación pormenorizada son los siguientes:

ESPACIOS LIBRES	
SJL 1	9.962
SJL 2	8.038
SJL 3	3.007
SJL 4	1.580
SJL 5	4.921
TOTAL	27.508

EQUIPAMIENTOS	
SED	8.511
SID1	3.656
SID2	4.160
CT	160
TOTAL	16.367

Este documento incluye las subsanaciones indicadas en acuerdo de la CTU de 10/04/06 y ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno el 16/10/06. Está pendiente de la verificación de la Conselleria de Territori i Habitatge y de la publicación de su aprobación definitiva. En Ribarroja del Turia, a 2 de noviembre de 2006.

LA SECRETARIA

HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL RESIDENCIAL DEL SECTOR Nº2 DEL S.U.P. "CALVARI"



El suelo dotacional destinado a Equipamientos se localiza en:

- SED, con una superficie de 8.551 M2. es una dotación que se reserva para un establecimiento educativo y está situado junto al suelo dotacional de la red primaria Ptd, destinado a equipamiento asistencial.
- SID1, con una superficie de 3.656 M2., engloba los pozos de captación de agua, las bombas de impulsión y el inicio de las conducciones hacia los depósitos de agua.
- SID2, con una superficie de 4.160 M2., engloba los depósitos circulares de agua potable de reciente creación y se integra en la zona verde prevista en lo alto de la colina.
- SID-CT, con una superficie de 160 M2., destinados a Centros de Transformación eléctrica.

El suelo dotacional de Espacios Libres cuenta con los siguientes elementos:

- Dos zonas SJL 1 y SJL 2 situadas en el entorno de los depósitos de agua y que tienen una función paisajística importante ya que son puntos de referencia lejanos por estar situados en las cumbres y pueden servir como miradores de excepción sobre el conjunto de la ciudad y del valle del Túria.
- Una plaza central de la ordenación, SJL 3, recayente al eje central que debe constituirse en el centro cívico del barrio.
- Una zona recayente a la Variante, SJL 4, que, añadida a la zona de reserva de la variante permitirá dotar a la nueva fachada de la ciudad de elementos ajardinados y recorridos peatonales alternativos.
- Una zona de espacio libre, SJL 5, que se yuxtapone al área de la Red Primaria PJA, formando conjuntamente una única zona de 39.506 M2. de superficie.

Sistema Viario y Aparcamiento.

La trama viaria del Sector se ha concebido como un compromiso entre las circunstancias orográficas y la prolongación de la existente en el entorno.

La disposición del eje central asegura la continuidad entre los dos extremos del barrio con un mínimo de movimientos de tierra, ya que aprovechan las laderas para ascender suavemente hacia la zona más alta donde se curva para descender hacia la zona deportiva de la Mallá. Las calles longitudinales son relativamente horizontales mientras que las transversales tienen necesariamente una pendiente más acusada.



Cumplimiento de las dotaciones mínimas

Comparando el nivel de dotaciones del Plan Parcial con los mínimos establecidos por el Reglamento de Planeamiento obtenemos la siguiente tabla:

RESUMEN	PLAN PARCIAL		MÍNIMO RPCV	
	SUPERFICIES	%	SUPERFICIES	%
TOTAL SECTOR	263.625	100		
PRIVADO	130.261	49.41		
TOTAL DOTACIONAL	133.364	50.59	100.178	38
RED VIARIA (RV + AV)	89.369	33.91	63.270	24
EQUIPAMIENTOS	16.487	6.25	10.545	4
ESPACIOS LIBRES	27.508	10.43	26.363	10

Podemos detectar un notable incremento de los suelos dotacionales del Plan Parcial con respecto a los mínimos establecidos, exceso que no dificulta la distribución de la edificabilidad definida por el Plan General y que se debe a las siguientes circunstancias:

- La existencia de los depósitos, la variante y las dificultades topográficas condicionan fuertemente la posición y dimensiones de los equipamientos. Los equipamientos dotacionales vienen condicionados por las modificaciones realizadas en el entorno de la zona deportiva de la Mallá y por la construcción de los nuevos depósitos, quedando solamente una parcela dotacional para la realización de un equipamiento educativo, equivalente a la zona de sistema general prevista por el Plan.
- La dotación de la red viaria es la que más exceso presenta, a causa de las razones siguientes:
 - La práctica ha demostrado que los mínimos establecidos por el Reglamento de Planeamiento son excesivamente bajos.
 - Se incluyen obligatoriamente espacios libres no computables como tales porque no cumplen con las condiciones de diseño, como sucede con la zona de reserva de la Variante con una superficie de 11.635 m².
 - El Plan General ha incluido en el sector calles que sirven de acceso a los equipamientos de la red viaria y que no pertenecen a su estructura interna, con una superficie de 5.627 m². Si se hubiesen excluido estos elementos el porcentaje de viario estaría en el entorno del 26,5 %, ligeramente superior al mínimo reglamentario.

HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL RESIDENCIAL DEL SECTOR Nº2 DEL S.U.P. "CALVARI"

En cuanto a la reserva de plazas de aparcamiento, todas las calles cuentan con uno o dos cordones de aparcamiento que son suficientes para cumplir sobradamente con las estimaciones mínimas de plazas en la red viaria exigidas por el Reglamento de Planeamiento, que determina que deberán preverse en el dominio público al menos el 50% de las plazas obligatorias en parcela privada.

Como las plazas en parcela privada son una por vivienda o 100 m² de comercial, la previsión total es de 883 plazas y, por tanto, el mínimo de plazas en la red viaria es de 442.

Si calculamos la longitud total de los cordones de aparcamiento de las calles estimando que aproximadamente la mitad sería inutilizable por cruces de calles, cruces de peatones y vados, se verifica que la capacidad de aparcamientos en la red viaria es superior al mínimo establecido:

Estimación de plazas de aparcamiento			
Longitud de cordones en calles		Líneas	Plazas
Calles principales	1.286	2	286
Calles longitudinales	1.962	1	218
Calles transversales	1.166	2	260
TOTAL	4.326		764



- 9 NOV. 2006

1.4.5.4 Regulación del Suelo de Aprovechamiento Privado

La regulación de la edificación y ocupación del suelo residencial se realiza mediante el establecimiento de distintas zonas de normativa en función de la diversidad tipológica y funcional:

Zona 1. RESIDENCIA UNIFAMILIAR AISLADA (A)

DATOS GENERALES:	
Superficie Total	76.217
Edificabilidad Total	34.679
Edificabilidad Residencial Total	34.679
Número Máximo de Viviendas	185
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:	
Parcela mínima edificable	400 m2
Frente mínimo de fachada	14 m
Rectángulo mínimo inscribible	14 x 18 m.
Número máximo de plantas	2 plantas, incluida la baja
Número mínimo de plantas	1 planta
Sótanos o semisótanos	sí
Edificabilidad neta	0.455 m2 / m2
Ocupación máxima de parcela	45,5 %
Retiro desde alineaciones	5 metros
Separación mínima a resto de linderos.	3 metros



GENERALITAT VALENCIANA
 CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE
 APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN
 10 ABR 2006

Zona 2. RESIDENCIA UNIFAMILIAR EN HILERA (H)

DATOS GENERALES:		DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO
Superficie Total		31.817
Edificabilidad Total		31.817
Edificabilidad Residencial Total		31.817
Número Máximo de Viviendas		263
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:		
Parcela mínima edificable		120 m2
Frente mínimo de fachada		5,5 m
Rectángulo mínimo inscribible		5,5 x 18 m.
Número máximo de plantas		2 plantas, incluida la baja
Número mínimo de plantas		1 planta
Sótanos o semisótanos		sí
Edificabilidad neta		1 m2 / m2
Ocupación máxima de parcela		60%
Retiro desde alineaciones		5 m
Separación mínima a linderos laterales		0 m
Separación mínima a linde trasero		5 m

Zona 3. RESIDENCIA PLURIFAMILIAR EN BLOQUE LINEAL

DATOS GENERALES:		
Superficie Total		22.227
Edificabilidad Total		44.234
Edificabilidad Residencial Total		38.774
Edificabilidad uso no residencial		5.460
Número Máximo de Viviendas		382
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:		
Parcela mínima edificable		200 m2
Frente mínimo de fachada		12 m
Número máximo de plantas		Seaún planos
Número mínimo de plantas		Una menos que la máxima
Sótanos o semisótanos		sí
Áticos		no
Edificabilidad neta		Seaun ordenanza
Ocupación máxima de parcela		Seaún planos

HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL RESIDENCIAL DEL SECTOR Nº2 DEL S.U.P. "CALVARI"

DATOS PLAN PARCIAL		tipología	superficie	viviendas	edificabilidad
manzanas y submanzanas					
A1		hilera	3.234	26	3234
A2		aislada	2.729	6	1241,69
B1		aislada	4.092	10	1861,86
B2		aislada	2.937	7	1336,33
C		bloques	8.052	124	12622,46
D		bloques	9.215	164	17088,35
E1		hilera	5.549	46	5549
E2		aislada	4.769	11	2169,89
F		bloques	3.420	71	10618,63
G1		hilera	8.164	68	8164
G2		aislada	9.169	22	4171,89
H1		hilera	4.050	33	4050
H2		aislada	4.050	10	1842,75
I1		hilera	4.931	41	4931
I2		aislada	4.701	11	2138,95
J		aislada	16.067	40	7310,48
K1		aislada	4.085	10	1858,67
K2		aislada	5.676	14	2582,58
L		aislada	9.356	23	4256,98
M		aislada	8.586	21	3906,63
N		hilera	5.889	49	5889
O		bloques	1.540	23	3905,26
				830	110.730,40
dotaciones	PQL		34.585		
	PTD		10.080		
	PID		1.111		
	SJL1		9.962		
	SJL2		8.038		
	SJL3		3.007		
	SJL4		1.580		
	SJL5		4.921		
	SED		8.511		
	SID1		3.656		
	SID2		4.160		
	SID3		40		
	PRV		14.030		



RESUMEN PLAN PARCIAL

	Superficie	viviendas	Edificabilidad TOTAL	Edificabilidad No residencial
Total bloque	22.227	376	44.234	5.460
Total hilera	31.817	265	31.817	
Total aislada	76.217	189	34.679	
Total solares	130.261	830	110.730	5.460
Total red primaria	74.769			
Total EL secundaria	27.508			
Total Equip. Secund	16.487			
Total viario	89.369			
Total sector	263.625			
Total sector con RP	338.394			



	estandar	mínimo
Total sector	100	
Total solares	49,41	
Total dotacional	50,59	38
Total viario	33,91	24
Total Equip. Secund	6,25	4
Total EL secundaria	10,43	10

Este documento incluye las subsanaciones indicadas en acuerdo de la CTU de 10/04/06 y ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno el 16/10/06. Está pendiente de la verificación de la Conselleria de Territori i Habitatge y de la publicación de su aprobación definitiva. En Ribarroja del Turia, a 2 de noviembre de 2006.



- 9 NOV. 2006

1.4.5.5 Gestión del Plan

Área de Reparto y Aprovechamiento Tipo

El Área de reparto del Sector 2 del suelo Urbanizable está constituida por los suelos incluidos en el sector, 263.625 m², y por los suelos de la Red Primaria Dotacional adscritos al mismo, 74.769 m², con un total de 338.394 m².

Teniendo en cuenta que la edificabilidad total obtenida en el sector según la ordenación pormenorizada es de 110.730 m² techo, el aprovechamiento tipo del área de reparto es de 0,327 m² techo/m² suelo.

Unidades de ejecución

El desarrollo del área de reparto se realizará mediante un Programa de Actuación Integrada en el que todo el sector se ha incluido en una sola Unidad de Ejecución.

Coefficientes de ponderación.

Con la finalidad de regular el proceso de distribución reparcelatoria, se establecen como coeficientes de ponderación por uso y tipología los siguientes:

- Residencia unifamiliar en bloque lineal, incluyendo la sujeta a algún régimen de protección pública: 1
- Residencia unifamiliar en hilera: 1,4
- Residencia unifamiliar aislada: 1,7

Estos valores se determinan en función de criterios de valoraciones relativas procedentes de la práctica habitual de la construcción y de las condiciones medias del mercado y podrán ser actualizados y pormenorizados por el Proyecto de Reparcelación Forzosa, atendiendo a una mejor adecuación a las condiciones concretas de valoración de los usos y tipología permitidos.

De este modo resultan como cifras ponderadas resultantes de la ordenación las siguientes:



HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL RESIDENCIAL DEL SECTOR Nº2 DEL S.U.P. "CALVARI"

Uso y Tipología	Edificabilidad total M2C.	Coefficiente ponderación	Aprovechamiento ponderado UA.
Residencia plurifamiliar en bloque	44.234	1	44.234
Residencia unifamiliar en hilera	31.817	1,4	44.544
Residencia unifamiliar aislada	34.679	1,7	58.954
Total sector y área de reparto	110.730		147.732
Aprovechamiento tipo sin ponderar (M2C/M2S)	0,327		
Aprovechamiento tipo ponderado (UA/M2S)			0,4365

**1.4.5.6 Otras condiciones.**

Como consecuencia del proceso de tramitación del Plan parcial, se han incorporado a las determinaciones del plan una serie de condiciones derivadas de los distintos informes sectoriales y de la propia resolución aprobatoria de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión de 10 de abril de 2006. Los aspectos que se introducen en el contenido del Plan son los siguientes:

1. Inclusión de una reserva de edificabilidad para viviendas de protección pública.

Tal como se establece en el artículo 3.43 de las Normas y en el plano de ordenación 3.2, la edificabilidad residencial de las manzanas F1, F2 y O deberá destinarse obligatoriamente a la construcción de viviendas de protección pública. La edificabilidad total de estas manzanas es de 14.524 m²c, que equivale a un 13,12 % de la edificabilidad total del sector, y a un 32,83 % de la edificabilidad en las construcciones con tipología de bloque, únicas en las que es adecuada la implantación del uso de vivienda de protección oficial, ya que este uso no resulta posible para los restantes tipos de vivienda unifamiliar.

Teniendo en cuenta las características del sector y de su ordenación urbanística, este porcentaje se considera suficiente para asegurar la presencia de una dotación de vivienda protegida que permita el acceso a la vivienda a la población que no puede integrarse en el mercado

libre, y determinar un barrio con una composición mixta en cuanto a los tipos edificatorios y a la población residente.

2. Creación de carriles bici en el viario principal del sector:

Siguiendo la recomendación de la Dirección General de Transportes de la Conselleria de Infraestructuras, el Plan parcial incluye, en el apartado 1 del artículo 3.11, en la Ficha de gestión y en los planos de ordenación 3.2 y 3.3, la creación de carriles bici en el viario principal de distribución y de circunvalación del sector, con el fin de evitar la polarización en torno al vehículo privado de la movilidad del sector.

3. Construcción previa de la Ronda de circunvalación.

Con el fin de asegurar la accesibilidad al sector y de acuerdo con el condicionamiento de la Comisión Territorial de Urbanismo, se establece en el apartado 1 del artículo 3.11 y en la ficha de gestión la condición de que no se otorgarán licencias de ocupación hasta que esté ejecutado y en servicio el tramo de la ronda de Riba-roja que afecta al sector. Este tramo se encuentra actualmente en fase de construcción.

Riba-roja de Túria, 3 de junio de 2006

Este documento incluye las subsanaciones indicadas en acuerdo de la CTU de 10/04/06 y ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno el 16/10/06. Está pendiente de la verificación de la Conselleria de Territori i Habitatge y de la publicación de su aprobación definitiva. En Ribarroja del Turia, a 2 de noviembre de 2006.
LA SECRETARIA

VETGES TU I MEDITERRÀNIA S.L. arquitectos

Javier Muñoz Guillén

Antonio Picazo Córdoba

Angel Martínez Baldó

VETGES TU I MEDITERRÀNIA, S.L.
ARQUITECTURA I URBANISME
Aparisi i Gujjarro, 3º, 46003 VALENCIA
C.I.F. R-46607602

