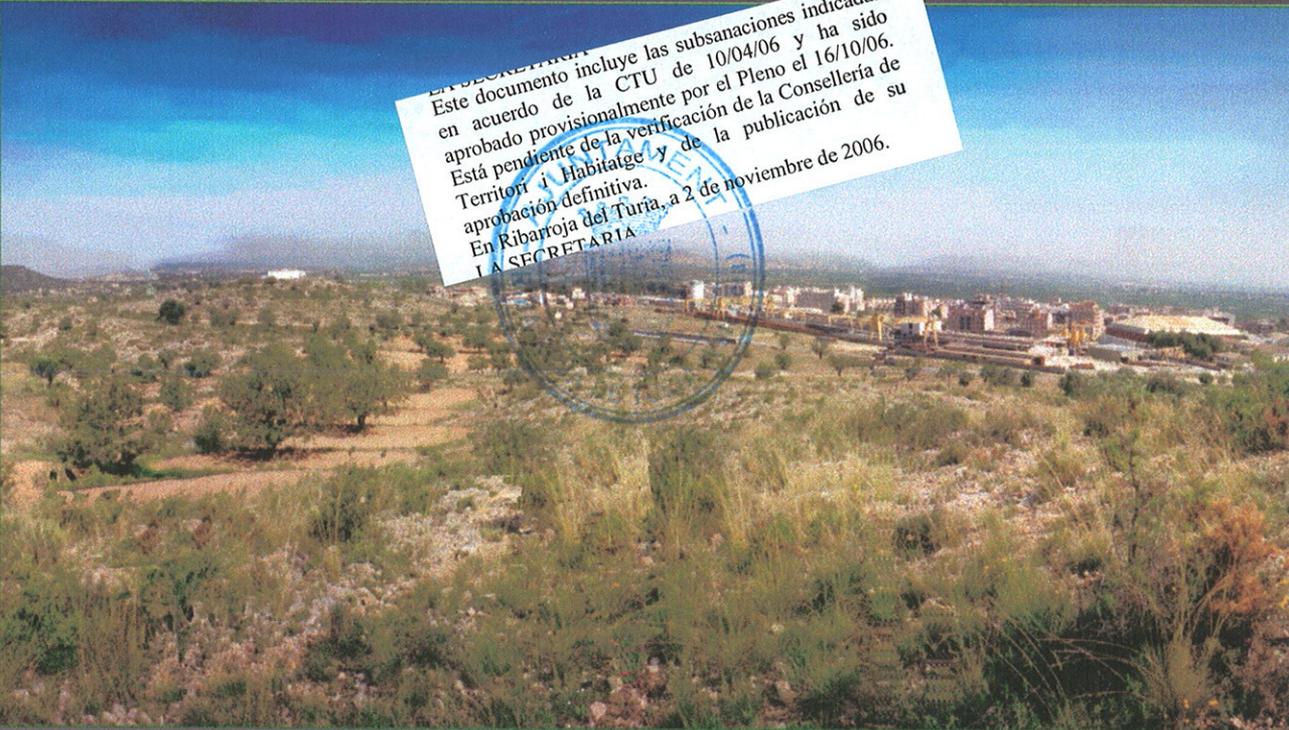


RIBA-ROJA DE TURIA



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

HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL DEL SECTOR Nº 2 "Calvari" del suelo urbanizable residencial

APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN
10 ABR 2006
DE LA COMISIÓN TERRITORIAL
DE URBANISMO

NORMAS URBANÍSTICAS

- 9 NOV. 2006

RIBA-ROJA DE TÚRIA
HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL DEL
SECTOR Nº2 CALVARI
NORMAS URBANÍSTICAS



ÍNDICE DE ARTÍCULOS

TÍTULO PRIMERO. NORMAS GENERALES	1
Artículo 1.1 Naturaleza.	1
Artículo 1.2 Concepto.	1
Artículo 1.3 Contenido.	1
Artículo 1.4 Normas complementarias.	2
Artículo 1.5 Vigencia.	2
Artículo 1.6 Obligatoriedad.	2
Artículo 1.7 Modificación.	2
Artículo 1.8 Publicidad.	2
Artículo 1.9 Precisión de límites.	3
Artículo 1.10 Edificios y usos anteriores al plan.	3
TÍTULO SEGUNDO. NORMAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (HOMOLOGACIÓN).	4
Artículo 2.1 Directrices de la estrategia de evolución urbana.	4
Artículo 2.2 Clasificación del suelo.	4
Artículo 2.3 División en zonas de ordenación.	4
Artículo 2.4 Delimitación sectorial.	5
Artículo 2.5 Tratamiento de los bienes públicos no municipales.	5
Artículo 2.6 Área de reparto y aprovechamiento tipo.	5
Artículo 2.7 Condiciones de los instrumentos de desarrollo.	5
Artículo 2.8 Ordenación de los centros cívicos.	6
Artículo 2.9 Condiciones de las actuaciones integradas.	6
Artículo 2.10 Condiciones de los elementos de la red de servicios.	6
Artículo 2.11 Ordenación de los municipios adyacentes.	6
3. TÍTULO TERCERO. NORMAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA (PLAN PARCIAL).	7
CAPÍTULO PRIMERO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	7
Artículo 3.1 Clasificación y Calificación del suelo.	7
CAPÍTULO SEGUNDO. NORMAS GENERALES DE EJECUCIÓN	8
Artículo 3.2 Régimen de actuación.	8
Artículo 3.3 Unidad de ejecución y Programa de Actuación Integrada.	8
Artículo 3.4 Principios generales.	8
Artículo 3.5 Facultades y deberes de los propietarios.	8
Artículo 3.6 Aprovechamiento tipo y cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento.	9
Artículo 3.7 Coeficientes de ponderación.	9
CAPÍTULO TERCERO. NORMAS DE EJECUCIÓN DEL SUELO DE DOMINIO PÚBLICO	10
Artículo 3.8 Proyecto de Urbanización.	10
Artículo 3.9 Equipamientos.	10
Artículo 3.10 Espacios libres.	11
Artículo 3.11 Sistema viario e infraestructuras.	11



CAPÍTULO CUARTO. NORMAS DEL SUELO DE DOMINIO PRIVADO	12
SECCIÓN PRIMERA. NORMAS DE DESARROLLO	12
Artículo 3.12 Estudios de detalle.....	12
Artículo 3.13 Parcelaciones.....	13
Artículo 3.14 Solicitud de licencias.....	13
Artículo 3.15 Proyecto de obras.....	13
SECCIÓN SEGUNDA. Condiciones GENERALES DE la EDIFICACIÓN.....	14
Artículo 3.16 Parámetros relativos a la manzana y el vial.....	14
Artículo 3.17 Parámetros relativos a la parcela.....	14
Artículo 3.18 Parámetros relativos a la posición de la edificación en la parcela.....	15
Artículo 3.19 Parámetros relativos a la intensidad de la edificación.....	15
Artículo 3.20 Parámetros relativos al volumen y forma de los edificios.....	16
Artículo 3.21 Forma de medición de las superficies edificadas.....	21
Artículo 3.22 Condiciones de habitabilidad de los edificios.....	21
Artículo 3.23 Previsión de aparcamientos en los edificios.....	21
Artículo 3.24 Condiciones de los aparcamientos.....	21
SECCIÓN TERCERA. NORMAS DE USO.....	21
Artículo 3.25 Condiciones de uso.....	21
CAPÍTULO QUINTO. CONDICIONES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA.....	22
SECCIÓN PRIMERA. ZONA 1. RESIDENCIA UNIFAMILIAR AISLADA (A).....	22
Artículo 3.26 Parcela edificable.....	22
Artículo 3.27 Tipología de la edificación.....	22
Artículo 3.28 Condiciones de edificabilidad y forma de los edificios.....	22
Artículo 3.29 Altura total y número de plantas.....	22
Artículo 3.30 Retiros.....	22
Artículo 3.31 Condiciones de uso.....	22
SECCIÓN SEGUNDA. ZONA 2. RESIDENCIA UNIFAMILIAR EN HILERA (H).....	23
Artículo 3.32 Parcela edificable.....	23
Artículo 3.33 Tipología de la edificación.....	23
Artículo 3.34 Condiciones de edificabilidad y forma de los edificios.....	23
Artículo 3.35 Altura total y número de plantas.....	23
Artículo 3.36 Retiros.....	23
Artículo 3.37 Condiciones de uso.....	23
SECCIÓN TERCERA. ZONA 3. RESIDENCIA CON VOLUMETRÍA DEFINIDA (BLOQUES).....	24
Artículo 3.38 Parcela edificable.....	24
Artículo 3.39 Tipología de la edificación.....	24
Artículo 3.40 Condiciones de edificabilidad y forma de los edificios.....	24
Artículo 3.41 Altura total y número de plantas.....	24
Artículo 3.42 Cuerpos volados.....	24
Artículo 3.43 Condiciones de uso.....	24
ANEXO. FICHA DE GESTIÓN.....	25



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.



TÍTULO PRIMERO. NORMAS GENERALES

Artículo 1.1 Naturaleza.

El Plan Parcial Residencial del Sector nº 2 Calvari del que forman parte las presentes Normas, tiene por objeto la ordenación urbanística del Sector de Suelo Urbanizable definido en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Riba-Roja de Túria.

El Plan Parcial se ha formulado de acuerdo a las prescripciones del Ordenamiento Urbanístico de rango superior, y en especial:

- 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.

Artículo 1.2 Concepto.

El Plan Parcial contiene la ordenación pormenorizada del ámbito del sector, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Riba-Roja de Turia. Detalla las alineaciones, rasantes y las reservas dotacionales, fija las condiciones de parcelación y define los destinos urbanísticos y las edificabilidades previstas para los terrenos.

Artículo 1.3 Contenido.

La ordenación del sector está contenida en los siguientes documentos:

- Documento 1: Memoria.
- Documento 2: Planos de información.
- Documento 3: Planos de Ordenación.
- Documento 4: Normas Urbanísticas y Ordenanzas.

Los anteriores documentos tienen carácter normativo, excepto los Planos de información y los contenidos informativos de la Memoria.



Artículo 1.4 Normas complementarias.

En lo que no se oponga a lo especificado en estas Normas y a la legislación vigente resultan de aplicación al sector todos los contenidos de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Riba-Roja de Turia.

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 1.5 Vigencia.

El presente Plan Parcial tiene vigencia indefinida en las condiciones establecidas por la legislación urbanística y en tanto no se apruebe otro documento urbanístico de igual o superior rango que lo sustituya o modifique.

Artículo 1.6 Obligatoriedad.

Los particulares, al igual que la Administración, quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones del Plan, de manera que cualquier iniciativa sobre el área de actuación ha de ajustarse a las mismas.

Artículo 1.7 Modificación.

La modificación de cualquiera de los elementos del Plan se regirá por lo dispuesto en los artículos 54 y 55 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística. En particular, no se considera Modificación del Plan Parcial:

- a. La precisión de límites efectuada con arreglo a lo establecido en estas Normas, así como la localización y adaptación de las parcelas en que se sitúen los Centros de Transformación a las condiciones particularizadas de instalación resultantes del Proyecto de Urbanización.
- b. La complementación o adaptación de determinaciones realizada mediante Estudio de Detalle formulado en desarrollo del plan, con las condiciones que posteriormente se enumeran.
- c. La modificación de la delimitación de la unidad de ejecución prevista, o de la forma de gestión propuesta.

Artículo 1.8 Publicidad.

La entrada en vigor del Plan exige la previa publicación de la resolución aprobatoria, en las condiciones señaladas por el art. 59 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Todos los documentos integrantes de este Plan serán públicos y podrán ser consultados por cualquier persona en todo momento, en la forma y lugar que determine el Ayuntamiento.



Artículo 1.9 Precisión de límites.

1. Las delimitaciones de estudios de detalle, unidades de ejecución, zonas o dotaciones, podrán precisarse en sus respectivos casos de utilización, cuando se trate de ajustes debidos a las alineaciones o líneas de edificación actuales, las características topográficas del terreno, la mayor precisión de la cartografía de que se disponga, la presencia de arbolado o vegetación u otros elementos naturales o artificiales de interés que justifiquen el ajuste.
2. La referida precisión de límites deberá cumplir las siguientes condiciones.
 - a. Se mantendrá sensiblemente la forma de las determinaciones gráficas.
 - b. No se producirán aumentos o disminuciones de la superficie delimitada superiores al tres por cien (3%).
 - c. No disminuirán los niveles de servicio de las vías de circulación.
 - d. No disminuirá la superficie destinada a sistemas dotacionales.

Artículo 1.10 Edificios y usos anteriores al plan.

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del plan, que resultaren disconformes con éste, se consideran fuera de ordenación en los términos establecidos por la legislación urbanística.





TÍTULO SEGUNDO. NORMAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (HOMOLOGACIÓN).

Artículo 2.1 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.

Artículo 2.2 Clasificación del suelo.

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

Artículo 2.3 División en zonas de ordenación.

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

Artículo 2.4 Delimitación sectorial.

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.

Artículo 2.5 Tratamiento de los bienes públicos no municipales.

Se respeta el trazado las zonas de afección previstas por la Diputación para la Variante que constituye el límite sur de la ordenación.

Artículo 2.6 Área de reparto y aprovechamiento tipo.

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.

Artículo 2.7 Condiciones de los instrumentos de desarrollo.**1. Plan Parcial:**

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

2. Tipología y usos:

Se establece una variedad en los tipos residenciales, permitiéndose los siguientes:

- Bloques lineales en parcela con espacios libres privados, regulados mediante alineaciones y condiciones geométricas y volumétricas definidas en los planos de ordenación y condiciones de ocupación y de edificabilidad establecidos en las Ordenanzas.
- Viviendas unifamiliares en hilera, reguladas mediante coeficiente de edificabilidad, separación a vial y linderos y altura máxima.
- Viviendas unifamiliares aisladas, reguladas mediante coeficiente de edificabilidad, separación a vial y linderos y altura máxima.

No se permitirán los usos incompatibles con las condiciones de habitabilidad y de calidad urbana aconsejables para una zona residencial.

3. Densidad y edificabilidad máxima:

El número máximo es de 830 viviendas, correspondiente a una densidad máxima de 31,5 viviendas por hectárea. La edificabilidad máxima 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).

4. Reservas dotacionales:

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.

Artículo 2.8 Ordenación de los centros cívicos.

No existe en el interior del sector ninguna zona que puede considerarse como centro de confluencia de flujos importantes de personas, ni reunir edificios o actividades significativas en el municipio.

Artículo 2.9 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.

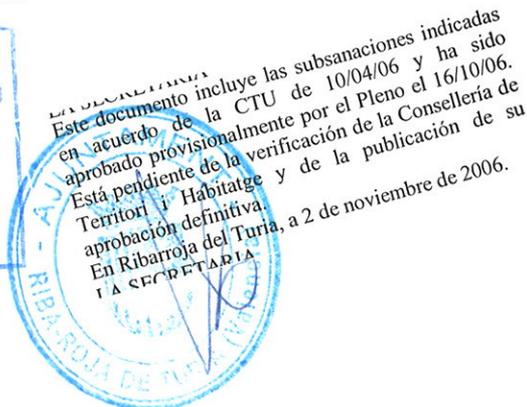
Artículo 2.10 Condiciones de los elementos de la red de servicios

Las conducciones eléctricas y telefónicas se realizarán mediante canalizaciones subterráneas en todo el ámbito del Sector.

El Programa de Actuación Integrada deberá garantizar la conducción de las aguas residuales al Colector General y asegurar la correcta evacuación de las aguas pluviales

Artículo 2.11 Ordenación de los municipios adyacentes.

La ordenación del sector no tiene ninguna incidencia sobre el planeamiento de los municipios colindantes.



3. TÍTULO TERCERO. NORMAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA (PLAN PARCIAL).

CAPÍTULO PRIMERO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 3.1 Clasificación y Calificación del suelo.

El ámbito del sector está clasificado como suelo urbanizable. La denominación contenida en el Plan General de Riba-Roja de Turia es de Sector nº 2 Residencial del Suelo Urbanizable Programado.

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

Suelo de dominio público.

El total de superficie de uso y dominio público del Sector se encuentra afectada a diferentes usos según su localización, tal como se representa en el plano de calificación del suelo, distinguiéndose los siguientes :

- Espacios libres y zonas verdes públicas.
- Dotaciones de Equipamiento público.
- Red viaria.

Suelo de dominio privado.

Es el suelo que se destina a usos privados compatibles con el planeamiento, y se divide en las siguientes zonas de ordenación:

Zona 1. Residencia unifamiliar aislada.

Zona 2. Residencia unifamiliar en hilera.

Zona 3. Residencia con volumetría definida (bloques).



- 9 NOV. 2006



CAPÍTULO SEGUNDO. NORMAS GENERALES DE EJECUCIÓN

Artículo 3.2 Régimen de actuación.

La ejecución de este Plan se realiza por medio del régimen de Actuaciones Integradas, por ejecución indirecta por un agente Urbanizador.

Artículo 3.3 Unidad de ejecución y Programa de Actuación Integrada.

El ámbito del Sector comprende una Unidad de Ejecución con el contenido que se recoge en la Memoria y en los Planos de Ordenación.

Para la ejecución del Plan será preciso aprobar el correspondiente Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada.

Artículo 3.4 Principios generales.

La ejecución del planeamiento garantizará el cumplimiento de la función social del derecho de propiedad y de los demás derechos sobre bienes inmuebles, según su régimen urbanístico.

Artículo 3.5 Facultades y deberes de los propietarios.

1. Las facultades del derecho de propiedad relativas al uso y edificación de los terrenos serán las establecidas por la legislación vigente. Su ejercicio está condicionado al cumplimiento efectivo de las siguientes obligaciones atribuidas a los propietarios:
 - a. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, parques y jardines y demás dotaciones públicas.
 - b. Ceder gratuitamente el suelo en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, por exceder del susceptible de apropiación privada.
 - c. Costear y, en su caso, ejecutar en los plazos previstos las siguientes obras de urbanización:
 - Construcción de la red viaria completa y de las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado y telefonía.
 - Construcción de las necesarias conexiones entre las redes señaladas en el punto anterior y las generales de la población.
 - Ejecución de los espacios libres públicos, incluida la plantación de arbolado y jardinería en ellos y en los viales.
 - d. Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.

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

- e. Edificar los solares en los plazos fijados en el planeamiento y en la preceptiva licencia.

Artículo 3.6 Aprovechamiento tipo y cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento .

Todo el suelo del Sector y los elementos de la Red Primaria asociados 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 Sector.

Corresponde al Ayuntamiento, por exceder del susceptible de apropiación por los propietarios, el 10 % del aprovechamiento lucrativo del sector.

Artículo 3.7 Coeficientes 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 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.

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.



CAPÍTULO TERCERO. NORMAS DE EJECUCIÓN DEL SUELO DE DOMINIO PUBLICO**Artículo 3.8 Proyecto de Urbanización.**

1. El diseño de los viales y espacios libres de dominio público y de los elementos de las redes de infraestructura será desarrollado constructivamente por un Proyecto de Urbanización único para la Unidad de Ejecución. Deberá cumplir las prescripciones de los artículos 28 y 34 de la L.R.A.U., 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.
2. El Proyecto podrá efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y del subsuelo en la ejecución material de las obras de urbanización. Cuando esta adaptación suponga la alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente Modificación de Plan Parcial (art. 55 de la L.R.A.U.), excepto en los casos previstos en el artículo 1.7 anterior o los que pudieran adaptarse mediante Estudio de Detalle.

Artículo 3.9 Equipamientos.

Los equipamientos de uso y dominio público son los siguientes:

EQUIPAMIENTOS		Uso
SED	8.511	Educativo-cultural
SID1	3.656	Servicio urbano-Infraestructuras
SID2	4.160	Servicio urbano-Infraestructuras
SID-CT	140	Servicio urbano-Infraestructuras
TOTAL	16.487	

- La parcela de uso educativo-cultural (SED), está situada en el límite norte del sector. Se permite una altura máxima de tres plantas y una edificabilidad máxima de 1,5 M2/M2.
- Las parcelas de uso Servicio urbano-Infraestructuras (SID) están situadas sobre los pozos e instalaciones de impulsión existentes (SID1), en el entorno de los depósitos de agua de la población (SID2) y en espacios libres, para albergar los Centros de Transformación. Se permite una altura máxima de una planta y una edificabilidad máxima de 1 M2/M2.

Sobre el suelo destinado a equipamientos, tanto de la red primaria como secundaria, se permiten toda clase de usos y obras dotacionales públicos. En tanto no se proceda a la edificación de los equipamientos previstos en el plan, o en los terrenos que queden libres de edificación, el suelo podrá tratarse como zona verde.



Artículo 3.10 Espacios libres.

Los espacios libres públicos propios del sector serán diseñados en el Proyecto de Urbanización, dotándolos del correspondiente arbolado, jardinería, tratamiento de suelos, alumbrado y mobiliario adecuado, con las condiciones de diseño establecidas para las obras municipales. En ellas se permite la ubicación de:

- Instalaciones deportivas y áreas de juego de todo tipo.
- Construcciones complementarias, como almacenes, bares, etc..., de una sola planta, que no superarán una edificabilidad de 0,05 M²c./M².
- Bandas de aparcamiento de vehículos, con una ocupación máxima del 5 % de su superficie.

Artículo 3.11 Sistema viario e infraestructuras.

1. Las obras de urbanización de los viales se realizarán de acuerdo con las especificaciones de diseño contenidas en este Plan y las establecidas para las obras municipales. El esquema de aceras, calzadas y aparcamientos podrá ser alterado en el Proyecto de Urbanización sin modificar las alineaciones y manteniendo una anchura de aceras no inferior a 2 M.

Todas las calles se dotarán de alcorques para arbolado incluidos en las bandas de aparcamiento, excepto en aceras de anchura superior a 3 M., en las que podrán situarse en el interior de la acera.

El viario principal de distribución interior del sector, así como el viario de circunvalación incorporarán la ejecución de carriles bici que eviten la polarización en torno al vehículo privado de la movilidad del sector.

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.

2. Los Centros de Transformación se situarán en las parcelas destinadas a dotación de infraestructuras. En caso de exigirse algún nuevo Centro, podrá situarse sobre los espacios libres públicos o privados. Sus características constructivas serán las derivadas de sus exigencias funcionales y del respeto a los valores ambientales y paisajísticos de las zonas verdes y equipamientos colindantes. En el caso de no ser necesarios para la ejecución de las infraestructuras o cesar definitivamente los usos de infraestructura, los terrenos podrán utilizarse para otros usos dotacionales.
3. Los esquemas contenidos en los planos de infraestructura para las redes de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica y alumbrado tienen un carácter orientativo, debiendo el Proyecto de Urbanización adaptar sus condiciones de cálculo y diseño a las necesidades de la red.



CAPÍTULO CUARTO. NORMAS DEL SUELO DE DOMINIO PRIVADO

SECCIÓN PRIMERA. NORMAS DE DESARROLLO

Artículo 3.12 Estudios de detalle.

1. Los Estudios de detalle tienen por objeto desarrollar el plan, de acuerdo con el contenido del Artículo 26 de la L.R.A.U. y Artículo 100 del R.P.C.V., reajustando o estableciendo alineaciones y redistribuyendo la edificabilidad asignada por el planeamiento, sin aumentarla en ningún caso.
2. Podrán redactarse Estudios de detalle con las finalidades que, sin carácter limitativo, se señalan a continuación.
 - a. Definir alineaciones o rasantes, cuando no pueda efectuarse el ajuste mediante la precisión de límites prevista en estas Normas. En las manzanas de edificación aislada podrán establecerse viales privados en cul de sac, de acceso a las parcelas a las que no pueda accederse desde el viario definido por el Plan.
 - b. Ordenar los volúmenes edificables de los sistemas de equipamientos e infraestructuras y servicios, de acuerdo con lo previsto en estas Normas.
 - c. Reordenar los volúmenes edificables de manzanas completas, sin incrementar la edificabilidad ni el número máximo de plantas establecido para cada manzana.
 - d. Ajustar el emplazamiento de los sistemas de equipamientos e infraestructuras y servicios, sin modificación de la superficie de las dotaciones afectadas, cuando así se requiera por exigencias de su funcionamiento o resulte conveniente por razones de parcelación.
 - e. Cambiar la calificación de zonas de ordenanza de residencial en hilera a residencial aislada siempre que afecten como mínimo todo el frente de una manzana recayente a una vía. El ámbito del Estudio de detalle comprenderá toda la manzana afectada por el cambio.
3. Los Estudios de detalle estarán sujetos a las siguientes limitaciones.
 - a. La definición de alineaciones no podrá comportar reducción de la superficie de las dotaciones previstas por el planeamiento, ni suponer alteraciones en la continuidad del recorrido establecido para el viario que discurra por su ámbito.
 - b. No podrán aumentar la edificabilidad prevista por el plan, sin perjuicio de su posible redistribución.



Artículo 3.13 Parcelaciones.

1. Las parcelaciones están sujetas a previa licencia municipal o a la aprobación del proyecto de reparcelación forzosa que las contenga.
2. Son indivisibles:
 - a. Las parcelas determinadas como mínimas para cada zona.
 - b. Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas para cada zona, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.
 - c. Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima para cada zona, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el párrafo anterior.
3. El Proyecto de Reparcelación Forzosa, 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.
4. Sobre las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación Forzosa no podrán hacerse futuras parcelaciones que no cumplan las condiciones establecidas como mínimas por el presente Plan Parcial.

Artículo 3.14 Solicitud de licencias.

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.

El Programa de Actuación Integrada fijará los plazos para edificar, según lo dispuesto en el Artículo 85 de la L.R.A.U.

Artículo 3.15 Proyecto de obras.

Para la ejecución de las edificaciones correspondientes a las parcelas edificables del Plan será preciso solicitar una licencia municipal, para cuya concesión se exigirá la presentación de proyecto firmado por técnico competente, que deberá adecuarse a todas las determinaciones contenidas en este capítulo. Para ello será preceptiva la inclusión de un apartado en la memoria que contenga una justificación expresa de su cumplimiento.



SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 3.16 Parámetros relativos a la manzana y el vial

Se estará a lo dispuesto en la Capítulo Segundo del Reglamento de Zonas de la Comunidad Valenciana.

Las alineaciones están reflejadas en los Planos de Ordenación del Plan Parcial. Corresponde al Ayuntamiento la fijación de las alineaciones y rasantes sobre el terreno, pudiendo realizarse los ajustes mínimos necesarios que exija el replanteo.

Artículo 3.17 Parámetros relativos a la parcela

Se estará a lo dispuesto en la Capítulo Segundo del Reglamento de Zonas con las siguientes precisiones.

1. Parcela

Se denomina parcela a cada una de las porciones de suelo de titularidad pública o privada en las que, en su caso, se subdivide el suelo objeto de ordenación por el presente Plan.

2. Parcela edificable

Se entiende por parcela edificable la porción de parcela que cumple las condiciones dimensionales, formales y de ubicación que exija el Plan para que pueda autorizarse en ella la edificación, sea con aprovechamiento lucrativo o con destino dotacional.

Dichas condiciones se refieren a parámetros tales como la parcela mínima, el frente mínimo de parcela, el círculo inscrito mínimo, edificabilidad, los ángulos medianeros u otros similares.

Podrán edificarse aquellas parcelas que, aún no cumpliendo las condiciones de parcela mínima establecidas en la correspondiente zona de ordenanza, se hallen enclavadas entre dos edificaciones no consideradas en «Fuera de Ordenación Manifiesta» según la definición de tal concepto en estas Normas.

3. Solar

Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que cumplan las condiciones exigidas a las mismas por las presentes Normas.



- 9 NOV. 2006



Artículo 3.18 Parámetros relativos a la posición de la edificación en la parcela

Se estará a lo dispuesto en la Capítulo Segundo del Reglamento de Zonas con las siguientes precisiones:

4. Retranqueo de la edificación

Se entiende por retranqueo de la edificación el retiro de todo elemento edificado – incluidos vuelos- respecto de la alineación de vial, medido sobre una recta perpendicular a dicha alineación.

Se expresa en metros (m.), sin perjuicio del establecimiento de condiciones formales.

5. Profundidad edificable

Se define la profundidad edificable como la distancia desde la alineación de vial, medida sobre una recta perpendicular a dicha alineación, que establece un límite a la edificación por la parte posterior, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes. Puede exigirse a todas las plantas del edificio o sólo a parte de estas.

Se expresa en metros (m) o según la definición geométrica de la edificación definida para los bloques en los planos de ordenación.

Artículo 3.19 Parámetros relativos a la intensidad de la edificación.

Se estará a lo dispuesto en la Capítulo Segundo del Reglamento de Zonas con las siguientes excepciones.

1. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de parcela se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación cerrada, incluidos los cuerpos volados y vuelos cerrados o abiertos.

Los terrenos que quedan libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima total de parcela, no podrán ser objeto, en superficie de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de las edificaciones levantadas en la parcela o parcelas.

Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de estos espacios libres con sujeción a los requisitos formales establecidos en estas Normas para los patios mancomunados.

2. Coeficiente de edificabilidad bruta

Se entiende por coeficiente de edificabilidad bruta de un ámbito determinado, la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas del ámbito de referencia. Cuando se refiere al Sector se incluye en su superficie tanto la superficie de las parcelas como la de los suelos dotacionales incluidos en el Sector, de conformidad

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

con lo establecido en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo ($m^2t./m^2s.$).

Artículo 3.20 Parámetros relativos al volumen y forma de los edificios

Se estará a lo dispuesto en la Capítulo Segundo del Reglamento de Zonas con las siguientes precisiones.

1. Altura reguladora

Se denomina altura reguladora o altura máxima de cornisa a la dimensión vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta. Se expresa en metros (m.).

La altura de cornisa y la altura reguladora de un edificio o tramo de edificio se medirán en el punto medio de su longitud de fachada. Cuando la pendiente de la calle o la longitud de la fachada determinen diferencias de cota de rasante entre los extremos del edificio superiores a 2 metros, la fachada se descompondrá en tramos que no superen esa condición, a efectos de la medición de este parámetro.

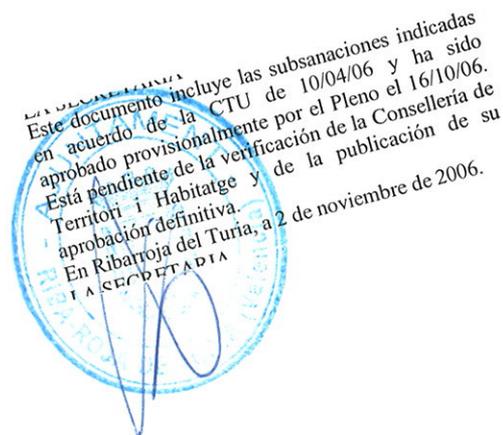
En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, la altura reguladora se medirá, en vertical, desde la rasante de la acera hasta una línea perpendicular a la alineación y paralela a la rasante natural del terreno que pase por la intersección entre el plano de fachada y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Cuando en edificación aislada la diferencia entre la rasante natural del terreno y la cota de rasante de la alineación de parcela sea superior a 2 metros, la altura máxima de edificación deberá respetarse en cualquier punto de las fachadas y se medirá en vertical a partir de la cota del terreno natural, o según las condiciones establecidas explícitamente para la zona.

En el caso de parcelas con fachadas a dos calles formando esquina la medición de la altura se referirá a la alineación de manzana que tenga mayor longitud.

Cuando en una parcela cambien las condiciones de volumen o la zona de ordenanzas en dos fachadas diferentes, se aplicará a cada una de ellas su normativa independientemente

Como criterio general, las parcelas en pendiente nunca tendrán una edificabilidad superior a la que le correspondería sobre terreno llano.



2. Límites de la altura reguladora o altura de cornisa.

En función del número máximo de plantas permitido y salvo especificación en contrario- la altura reguladora o altura máxima de cornisa se calculará del siguiente modo:

En edificios plurifamiliares, según la siguiente fórmula:

$$H = 4,5 + (3,2 \times n)$$

Siendo n el número total de plantas autorizadas en la parcela menos uno.

Nº de plantas	I	II	III	IV
Altura de cornisa	4,5	7,7	10,9	14,1

En edificios de vivienda unifamiliar, según la siguiente fórmula:

$$H = 3,5 + (3,2 \times n)$$

Siendo n el número total de plantas autorizadas en la parcela menos uno.

Nº de plantas	I	II
Altura de cornisa	3,5	6,7

**3. Edificaciones por encima de la altura máxima de cornisa.**

Por encima de la altura de cornisa sólo se permitirán:

1. La cubierta terminal del edificio, que en caso de ser inclinada no superará el 45% de pendiente. La altura máxima de la cumbre no podrá superar una altura de 3,60 metros sobre la altura de cornisa del edificio.

En el caso de recurrir a cubiertas inclinadas, estas serán continuas, de pendiente uniforme y semejante en todas las vertientes. El espacio situado bajo la vertiente de la cubierta inclinada podrá ser utilizado para escaleras, ascensores u otras instalaciones. También podrá utilizarse como complemento de las viviendas de las que forme parte.

2. Las cajas de escaleras y ascensores, depósitos y otras instalaciones que en ningún caso podrán rebasar un plano de 45° trazado desde los bordes de forjado de fachadas exteriores e interiores, ni sobrepasar una altura de 4 metros sobre la altura reguladora del edificio.
3. Las cámaras de aire y elementos de cobertura en los casos de azotea o cubierta plana, con altura máxima de 70 centímetros sobre la altura reguladora.
4. Los antepechos o remates ornamentales de protección de cubiertas siempre que no rebasen una altura de 1'70 metros sobre la altura reguladora. Sobre esta altura solo se permitirán ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

- 9 NOV. 2006

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

5. Los elementos de separación entre azoteas, situados directamente sobre la altura reguladora. La altura máxima de estos elementos sobre la altura reguladora no podrá exceder de 2 metros si son opacos y de 2'80 metros si son transparentes, rejas o similares.
6. Las antenas y elementos técnicos similares de las instalaciones.

4. Altura total

Se define la altura total como la dimensión vertical medida desde la rasante de la acera hasta el punto más alto del edificio, excluidos los elementos técnicos de las instalaciones o derivados de exigencias relacionadas con la prevención de incendios.

En las calles con pendiente y en los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, la medición de este parámetro se realizará de forma similar a la indicada para la altura de cornisa.

Se expresa en metros (m.).

5. Número de plantas.

El número máximo de plantas permitido es el que se indica en los Planos de Ordenación o en las condiciones particulares de zona de ordenanzas. En él se incluye la planta baja y se excluyen los sótanos. Este número de plantas no podrá ser superado aun cuando la altura máxima de la edificación lo permitiese.

6. Medianeras.

Cuando como consecuencia de diferentes alturas, retranqueos, profundidad edificable u otro causa, puedan surgir medianeras al descubierto deberán acabarse con tratamiento de fachada, o, de acuerdo con la regulación de zona, retirarse la medida necesaria para permitir la aparición de aberturas como si de una fachada con huecos se tratase.

Si la medianera que resultará de la edificación de dos solares contiguos no es normal a la línea de fachada, sólo podrán edificarse los solares cuando el ángulo formado por la medianera con la normal de la fachada en el punto de su intersección sea inferior a 25º grados.

En los demás casos, para poder edificar deberán regularizarse los solares para que cumplan la condición indicada. Los casos especiales, o que den lugar a linderos de parcela curvos o quebrados o parcelas en ángulo, se resolverán aplicando los criterios técnicos inspirados en las reglas que se contienen en este artículo.



7. Planta baja.

Es aquella cuyo nivel de piso se halla situado entre 1 metro por encima o por debajo de la rasante de la calle. En las calles con pendiente, se escalonará la planta baja, para mantenerla dentro del margen señalado.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la de la acera, la rasante de comparación será la rasante natural del terreno.

8. Sótano y semisótano.

Se denomina sótano a aquella planta que tiene la cara inferior del forjado del techo a menos de 0'80 metros por encima de la rasante de la calle. Se incluye en esta definición el concepto de semisótano.

La medición de la altura en los sótanos se realizará con los mismos criterios indicados para la Altura reguladora.

Se permiten plantas sótano, salvo en las zonas expresamente prohibidas. Solo se permite su utilización como lugares de residencia, de trabajo o de actividad que implique la permanencia de personas en aquellas piezas cuyo pavimento de suelo esté situado por encima de la rasante de los espacios públicos o espacios libres privados sobre los que recaigan. La altura libre de las plantas de sótano será al menos de 2'20 metros.

La red de saneamiento podrá no incluir los desagües de los locales cuya cota de suelo sea inferior a la rasante de la calle.

Los sótanos por debajo del primero sólo podrán destinarse a aparcamientos, instalaciones técnicas del edificio y similares.

9. Cuerpos volados

Se entienden por cuerpos volados aquellas partes de la edificación que sobresalen de las alineaciones lindantes con suelos dotacionales públicos y que tienen carácter habitable u ocupable por las personas, tales como balcones, miradores, terrazas o similares.

Se consideran cuerpos volados cerrados aquellos que tienen cerramiento en mas de dos lados como os miradores. Cuando están cubiertos computan a efectos del cálculo de la superficie.

Son cuerpos volados abiertos los cuerpos volados que solo tengan cerrados uno o dos de sus lados, como los balcones. Cuando están cubiertos computan a efectos del cálculo de la superficie. Los balcones, con cerramiento único en lado de la fachada, no son computables.

La altura mínima de los cuerpos volados sobre la rasante de la acera será de 3,50 metros.



10. Elementos salientes.

Son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables, de carácter fijo o móvil, que sobresalen de la alineación lindante con suelos dotacionales públicos o de los planos que definen el volumen del edificio, tales como zócalos, aleros, cornisas, marquesinas, rótulos, escaparates, expositores, recercado de huecos o similares.

Se admiten los elementos salientes en planta baja de edificación que de frente a suelos de dominio y uso público siempre que no sobresalgan más de 6 centímetros. Deberán quedar perfectamente perceptibles para personas con visibilidad disminuida y no producirán estrechamientos tales en la acera que se infrinjan las condiciones establecidas para la accesibilidad de personas con la capacidad de movilidad disminuida.

A partir de 2'50 metros por encima de la rasante de la acera se admiten los elementos salientes cuyo vuelo no rebase una distancia de 0'60 metros, medidos perpendicularmente desde la fachada, En todo caso en los primeros 6 metros de altura se separarán un mínimo de 50 centímetros del bordillo de la acera.

11. Elementos de instalaciones.

Son las partes integrantes de los servicios de carácter común del edificio, como maquinaria, ascensor, antena de TV. y otros.

Los volúmenes correspondientes a los elementos técnicos de las instalaciones, definidos en estas Normas, deberán preverse en el proyecto de edificación, como composición arquitectónica conjunta con todo el edificio.

Todos los proyectos deberán incluir la previsión de los elementos de climatización de todas las viviendas y locales resultantes de la edificación, de modo que no deterioren las características arquitectónicas y estéticas de los edificios.

Las dimensiones de los volúmenes correspondientes a estos elementos, son función de las exigencias técnicas de cada edificio o sistema de instalación.

12. Cerramientos y vallados.

Los cerramientos de las parcelas son obligatorios. Cuando la alineación no este definida por los cuerpos edificados los cerramientos recayentes a vial o espacio público solo podrán ser macizos hasta una altura de 1,2 m., pudiendo continuarse mediante verjas metálicas caladas, setos, etc.

Las cercas con frente a espacios públicos deberán sujetarse en toda su longitud, a las alineaciones y rasantes de estos, sin embargo, en determinados casos se permitirá retrasarla o retranquearla en parte, con el fin de mejor relacionar la edificación principal o las edificaciones auxiliares a la alineación del vial. La altura máxima de las cercas opacas en los lindes restantes será tal que en ningún caso se rebase la altura de 1'50 metros medidos desde la cota natural del terreno en dicho linde.



Artículo 3.21 Forma de medición de las superficies edificadas.

El cómputo de la superficie construida se realizará con los siguientes criterios:

1. Se considerará superficie edificada la constituida por todos los elementos construidos cerrados; se exceptúan de esta regla los sótanos, semisótanos y construcciones permitidas por encima de la altura de cornisa, que no computarán a efectos del cálculo de la edificabilidad. En el caso de espacios complementarios de la vivienda situados bajo la cubierta inclinada computará aquella superficie con altura libre superior a 2,5 M.
2. Los cuerpos que estén cubiertos computarán su superficie total cuando se hallen limitados lateralmente por paredes en más del 50% de su perímetro. En caso contrario no se computarán.

Artículo 3.22 Condiciones de habitabilidad de los edificios.

Las condiciones de habitabilidad que deben cumplir todos los edificios destinados a vivienda, tanto los existentes como los de nueva construcción son las establecidas por las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana vigentes.

Artículo 3.23 Previsión de aparcamientos en los edificios

Cada parcela resolverá el alojamiento de vehículos generado por la actividad interior, con una reserva mínima de 1 plaza por vivienda y por cada 100 M2. construidos destinados a otros usos.

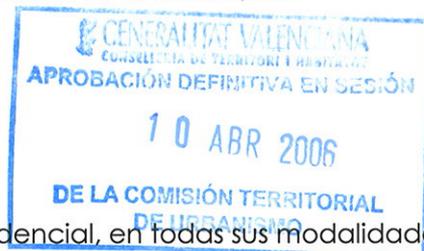
Deberán respetarse asimismo las reservas de aparcamiento establecidas para usos distintos del residencial por el Anexo del RPCV.

Artículo 3.24 Condiciones de los aparcamientos.

Las condiciones de los aparcamientos serán establecidas en el Plan General o en las normativas particulares que sean de aplicación en el municipio.

SECCIÓN TERCERA. NORMAS DE USO**Artículo 3.25 Condiciones de uso.**

1. Se establece como uso dominante el residencial, en todas sus modalidades.
2. Se consideran como usos permitidos los establecidos por el Plan General para la zona de Interior en suelo urbano.
3. El resto de los usos se considera como prohibidos.
4. Mediante Ordenanza Municipal específica y complementaria podrán limitarse o ampliarse los usos posibles y las condiciones de implantación en las distintas zonas calificadas por el plan.



CAPÍTULO QUINTO. CONDICIONES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA.**SECCIÓN PRIMERA. ZONA 1. RESIDENCIA UNIFAMILIAR AISLADA (A).****Artículo 3.26 Parcela edificable.**

Para ser edificables, las parcelas tendrán una superficie mínima de 400 metros cuadrados, un frente mínimo a todos los viales de 14 metros y en su interior podrá inscribirse un rectángulo de dimensiones 14 por 18 metros.

Artículo 3.27 Tipología de la edificación.

Es la definida como vivienda aislada: edificación situada en parcela exclusiva para ella, retranqueándose de los lindes y de la alineación exterior, presentando todas sus fachadas vistas (excepto en el caso de acuerdos entre propietarios colindantes) y tratamiento ajardinado del espacio libre de parcela.

Artículo 3.28 Condiciones de edificabilidad y forma de los edificios.

La edificabilidad máxima se fija en 0,455 M2c./M2. La edificabilidad mínima se fija en el 40 por ciento de la máxima. La ocupación máxima de parcela por la edificación será del 45,5 % de su superficie.

Artículo 3.29 Altura total y número de plantas.

Las edificaciones tendrán una altura máxima de 2 plantas y mínima de una planta. La altura máxima de cornisa será la establecida con carácter general en el artículo 2.20 de estas normas.

Artículo 3.30 Retiros.

Las construcciones deberán mantener una distancia mínima de 5 m. a las alineaciones de vial y de 3 m al resto de linderos. Las edificaciones abiertas auxiliares, como barbacoas, paellers, etc..., que no computen edificabilidad ni superen una altura de 3 metros, que únicamente deberán respetar la distancia de 5 metros respecto a la alineación a vial.

Si existe acuerdo entre dos propietarios colindantes podrán adosarse las edificaciones, siempre que se mantengan las distancias a terceros y no se sobrepasen los aprovechamientos de cada parcela individualmente. La solicitud de licencia incluirá una propuesta conjunta definiendo la situación y características de las dos edificaciones, suscrita por ambas partes. Esta propuesta será vinculante sin límite de tiempo y sus condiciones deberán ser inscritas en el Registro de la Propiedad.

Artículo 3.31 Condiciones de uso.

Son los establecidos con carácter general, sin que se permitan en esta zona los talleres artesanales.



- 9 NOV. 2006

SECCIÓN SEGUNDA. ZONA 2. RESIDENCIA UNIFAMILIAR EN HILERA (H).**Artículo 3.32 Parcela edificable.**

Para ser edificables, las parcelas tendrán una superficie mínima de 120 metros cuadrados, un frente mínimo a todos los viales de 5,5 m., una profundidad mínima de 18 m. y en su interior podrá inscribirse un rectángulo de dimensiones 5,5 por 18 m.

Artículo 3.33 Tipología de la edificación.

Es la definida como vivienda unifamiliar en hilera: edificación situada en parcela exclusiva, retranqueándose de la alineación delantera y del lindero trasero, presentando dos fachadas vistas y tratamiento ajardinado del espacio libre de parcela.

Artículo 3.34 Condiciones de edificabilidad y forma de los edificios.

La edificabilidad máxima se fija en 1m²c./m². La edificabilidad mínima se fija en el 40 por ciento de la máxima.

La ocupación máxima de parcela por la edificación será del 60 % de su superficie.

Artículo 3.35 Altura total y número de plantas.

Las edificaciones tendrán una altura máxima de dos plantas y mínima de una planta. La altura máxima de cornisa será la establecida con carácter general en el artículo 2.20 de estas normas.

Artículo 3.36 Retiros.

Las construcciones deberán mantener una distancia mínima de 5 m. a la alineación delantera de vial y al lindero trasero. En parcelas en esquina se entiende por alineación delantera la definida por la alineación de manzana de mayor longitud. Se exceptúan de esta norma las edificaciones abiertas auxiliares, como barbacoas, paelleros, etc..., que no computen edificabilidad ni superen una altura de 3 metros, que únicamente deberán respetar la distancia de 5 metros respecto a la alineación a vial.

Artículo 3.37 Condiciones de uso.

Son los establecidos con carácter general. En esta zona no están permitidos los talleres artesanales.



- 9 NOV. 2006

SECCIÓN TERCERA. ZONA 3. RESIDENCIA CON VOLUMETRÍA DEFINIDA (BLOQUES).**Artículo 3.38 Parcela edificable.**

Para ser edificables, las parcelas tendrán una superficie mínima de 200 metros cuadrados y un frente mínimo a todos los viales de 12 m.

Artículo 3.39 Tipología de la edificación.

Es la definida como vivienda plurifamiliar entre medianeras en edificios con volumetría definida, en bloques lineales, con las plantas bajas destinadas, al menos parcialmente, a usos diferentes de las viviendas. Algunas parcelas cuentan asimismo con espacios libres de uso privado.

Artículo 3.40 Condiciones de edificabilidad y forma de los edificios.

Las edificaciones deberán situarse en el interior de envolvente máxima definida en los Planos de Ordenación mediante el establecimiento de alineaciones exteriores e interiores y del número máximo de plantas.

La edificabilidad máxima de las plantas bajas es la permitida por la envolvente máxima dibujada en los planos.

La edificabilidad máxima de las plantas altas es el 95 por ciento de la edificabilidad máxima definida para estas mismas plantas por la envolvente máxima grafada en los planos.

Artículo 3.41 Altura total y número de plantas.

Las edificaciones tendrán la altura máxima especificada en los planos de ordenación. La altura mínima será una menos de la máxima, excepto en las plantas bajas, cuya edificabilidad mínima coincide con la máxima..

La altura máxima de cornisa y la altura total será la definida con carácter general en el artículo 2.20 de estas normas para edificios plurifamiliares.

Artículo 3.42 Cuerpos volados.

Sobre las fachadas exteriores podrán construirse cuerpos volados con un saliente máximo de 1 M. La suma de longitudes de los cuerpos volados no excederá del 50 % de la suma de longitudes de fachada exterior en plantas superiores a la baja.

Artículo 3.43 Condiciones de uso.

Son los establecidos con carácter general para el suelo residencial. La edificabilidad residencial de las manzanas F1, F2 y O deberá destinarse obligatoriamente a la construcción de viviendas de protección pública. En estas manzanas y en el edificio de 5 plantas de la manzana D las plantas bajas no podrán destinarse a usos residenciales.



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 Túria, a 2 de noviembre de 2006.



ANEXO. FICHA DE GESTIÓN.

UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA DEL SECTOR Nº 2 "CALVARI" DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DE RIBA-ROJA DE TÚRIA.

UNIDAD DE EJECUCIÓN	UE-única del Sector 2 "Calvari" del suelo urbanizable programado de uso residencial.
SUPERFICIE	La Unidad de ejecución está constituida por los suelos incluidos en el sector, 263.625 m ² , y por los suelos de la Red Primaria Dotacional adscritos al mismo, 74.769 m ² , con un total de 338.394 m ² .
EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO	La edificabilidad total obtenida en el sector según la ordenación pormenorizada es de 110.730 m ² techo, y el aprovechamiento tipo del área de reparto es de 0,327 m ² techo/m ² suelo.
FORMA DE GESTIÓN	Iniciativa privada, debiendo tramitarse el Programa de Actuación Integrada de gestión indirecta.

CONDICIONES DE CONEXIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

RED VIARIA	<p>Las obras de urbanización de los viales se realizarán de acuerdo con las especificaciones de diseño contenidas en este Plan y las establecidas para las obras municipales. El esquema de aceras, calzadas y aparcamientos podrá ser alterado en el Proyecto de Urbanización sin modificar las alineaciones y manteniendo una anchura de aceras no inferior a 2 M.</p> <p>Todas las calles se dotarán de alcorques para arbolado incluidos en las bandas de aparcamiento, excepto en aceras de anchura superior a 3 M., en las que podrán situarse en el interior de la acera.</p> <p>El viario principal de distribución interior del sector, así como el viario de circunvalación incorporarán la ejecución de carriles bici que eviten la polarización en torno al vehículo privado de la movilidad del sector.</p> <p>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.</p>
REDES DE INFRAESTRUCTURAS	Las condiciones establecidas para las redes de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica y alumbrado tienen un carácter orientativo, debiendo el Proyecto de Urbanización adaptar sus condiciones de cálculo y diseño a las necesidades de la red.



Handwritten notes: carril bici

Riba-roja de Túria, 3 de junio 2006



Handwritten signature: [Signature]

Handwritten signature: [Signature]

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, 5, 3.º - 46003 VALENCIA
C.I.F. B-46607402