

# RIBA-ROJA PLA GENERAL D'ORDENACIO URBANA

vetges tu i mediterrània s.l. arquitectes. trinitaris 4, ppal. valència. 46003

## DE TURIA NORMES URBANÍSTIQUES

full n° AI-0

DILIGENCIA.- Por Acuerdo de Pleno de 27/12/96 se aprobó el refundido del P.G.O.U. de Ribarroja, en cumplimiento del Acuerdo de la C.T.U. de 23/10/96, del cual forma parte este documento que consta de 144 paginas debidamente numeradas de la 1 a la 144, y selladas. Ribarroja 7 de enero de 1.997.

LA SECRETARIA



5 ENE. 1997

### ANEXO I. RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE AL SUELO URBANIZABLE EN EJECUCIÓN DE SU PLAN.

GENERALITAT VALENCIANA  
CONSEJO DE POLÍTICA TERRITORIAL Y URBANISMO  
APROBACION DEFINITIVA EN SESION  
13 MAR. 1997  
DE LA COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO

aprovació definitiva 23-octubre-96 (refundit).

**GENERALIDADES.**

Se incluyen dentro de esta clasificación aquellos sectores del territorio que desarrollando las Normas Subsidiarias vigentes a través de los correspondientes planes parciales aprobados definitivamente, se hallan en ejecución o pendientes de iniciación de la misma. Estos Suelos mantienen su clasificación como Suelo Urbanizables a los efectos de su régimen jurídico, pero las previsiones temporales para su ejecución se rigen por sus propios documentos urbanísticos, no incluyéndose -consecuentemente- en cuatrienio alguno, y quedando excluidos del cómputo del aprovechamiento tipo del presente P.G. en el Suelo urbanizable.

Se incorporarán al presente P.G. con las prevenciones oportunas y grado de incorporación de sus determinaciones expresados en el presente artículo, de conformidad con lo establecido en el artículo 19.3 del R.P.

Para la totalidad de los Planes Parciales aprobados definitivamente e incluidos dentro de esta clasificación se mantienen sin modificación alguna las siguientes disposiciones:

- Las ordenanzas.

No obstante lo anterior, los Planes Parciales correspondientes a los antiguos sectores 12 ("Poyo de Reva"), 13 ("Reva") y 14 ("Mas del Oliveral"), podrán, aun cuando en sus ordenanzas no estuviese permitido, realizar obras e instalaciones destinadas a cualquiera de los usos permitidos por el presente Plan General en el caso de Usos Industriales en Polígono Tipo II, así como cualquiera de los usos permitidos en la zona de ordenanza "El Oliveral", todo ello con las limitaciones establecidas en este Plan para dichos usos, y con las limitaciones de volumen establecidas por las Ordenanzas del P.P.

Idéntica consideración cabe en relación al P.P. "Entrevías", salvo que en este caso los usos permitidos en el caso de Usos Industriales en Polígono Tipo I.

- El plan de etapas correspondiente.
- El Sistema de Gestión determinado por el propio P.P.
- Los compromisos económicos de todo tipo establecidos en el P.P., incluidas las cesiones y ejecución, en su caso, de Sistemas Generales, incluso cuando éstos vengán modificados en su trazado o dimensiones por el presente P.G.

15 ENE. 1997

COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME  
 APROBACION DEFINITIVA EN SESION  
 13 MAR. 1997  
 DE LA COMISION TERRITORIAL  
 DE URBANISMO

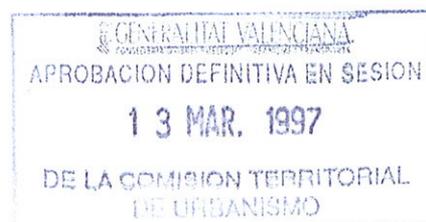
- La ordenación (alineaciones, destino de los suelos, etc..) previstas en el P.P., salvo las modificaciones explicitadas, para cada caso, en las páginas siguientes, así como en los planos del presente P.G.

En caso de discrepancia entre las alineaciones o usos determinados en los planos del P.G. y los fijados por el Plan Parcial aprobado definitivamente, prevalecerán las del P.P. sobre las del P.G., salvo, naturalmente, en los casos en que se explicita la modificación introducida por éste último.

Por lo que respecta a los esquemas de redes de infraestructuras de servicios prevalecerán las previstas por el P.G., si bien debe tenerse en cuenta que la definición última corresponderá los correspondientes proyectos de urbanización o de infraestructuras generales.

En los casos en que los documentos de gestión (compensación o cooperación correspondientes al P.P. hayan recibido aprobación definitiva y el presente P.G. proponga la modificación de alineaciones o destino (público a privado o viceversa) será necesario proceder a la rectificación de dichos documentos o a nueva redacción de los mismos, según el caso, y en todo caso a la rectificación de las inscripciones registrales correspondientes.

15 ENE. 1997



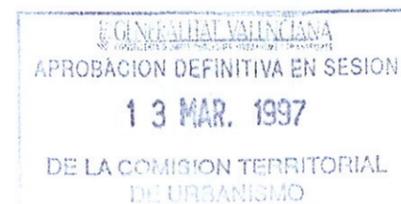
**PLAN PARCIAL GALLIPONT.**

Se modifican los siguientes aspectos:

- Alineación de la manzana situada en el extremo Sue-Este del PP., como resultado de la creación de una rotonda para accesos desde la carretera.
- Límites del PP. en la zona Sur del mismo, incorporándose un grupo de parcelas consolidadas, no incluidas en su día por el PP., pero, por contra, incluidas en el proceso reparcelatorio.
- Alineación de una manzana situada al Norte de la urbanización proyectada a fin de evitar el derribo de unas edificaciones preexistentes.
- Alineación de una manzana en su colindancia con la zona verde interior, situada al Nord-Oeste de la urbanización, a fin de evitar el derribo de unas instalaciones preexistentes.
- Las manzanas del noroeste están afectadas por una banda de protección de edificación de la VV-6107 de 18 m. a partir del borde de la carretera.

Deberá ceder y urbanizar la porción de rotondas de acceso situadas en el interior del límite del PP.

15 ENE. 1997





SUNP  
NPR1

SG

SG

SNUA

SUNP  
NPR2

SUEP  
GALLIPONT

SUEP  
EL MOLINET

SU

SG

SG

SU  
BARQUE MONTE ALCEDO

**PLAN PARCIAL MOLINET.**

Se modifican los siguientes aspectos.

- Alineaciones correspondientes a dos manzanas situadas al Nord-Oeste del P.P., con el fin de mejorar las condiciones de accesibilidad desde la rotonda de nueva creación en la carretera.
- Fijación de línea de edificación en las parcelas situadas en el extremo Nord-Oeste del P.P., en función de la cercanía de la carretera.

Deberá ceder y urbanizar la porción de rotondas de acceso situadas en el interior del límite del PP.

15 ENE. 1997





SUEP  
GALLIPONT

SUNP  
NPR2

SNUA

SUEP  
EL MOLINET

SUEP  
PARQUE MONTE ALCEDO

SUEP  
PARQUE MONTE ALCEDO

E=1/4.000

SG

SU

SG

SG

SG

SG

SNUA

SG

SG

CMIIA

P

**PLAN PARCIAL "LA MALLÀ".**

Con urbanización parcialmente ejecutada. Se introduce una única modificación respecto del P.P. vigente, consistente en la ampliación del recinto destinado a Centro Educativo, a fin de poder cumplir las determinaciones obligadas por la LOGSE.

15 ENE. 1997





**PLAN PARCIAL "MASIA DE TRAVER".**

Se modifican los siguientes aspectos.

- Creación de carriles de espera para accesos en la carretera junto al acceso previsto por el P.P.
- Alineaciones de la parcela destinada a equipamiento social privado y parcelas edificables colindantes, al Norte del P.P., a fin de permitir un más adecuado trazado del colector general de la EDAR, evitando servidumbres sobre terrenos de destino y uso privados.
- Alineaciones de las parcelas de destino y uso público colindantes con la carretera con motivo de la modificación del trazado de la misma.
- Se modifican los anchos y trazados de los viales, ajustandolos al proyecto de urbanización presentado y en ejecución.

Deberá ceder y urbanizar la porción de SG de comunicaciones que, situadas dentro del antiguo límite del P.P. se consideran SG por el presente Plan General. Asimismo deberá compensar al P.P. "Entrevías" en la proporción que la correspondiente reparcelación determine, en función de las previsiones para apeadero de RENFE introducidas con motivo de las alegaciones presentadas; igualmente serán de su cargo los mayores costos de urbanización en el P.P. "Entrevías" derivados de la mencionada modificación.

El Plan Parcial debe asumir la construcción de una paso peatonal elevado sobre la VV-6115 para servicio del apeadero antes mencionado.

1 3 ENE. 1997





**PLAN PARCIAL "ENTREVIAS".**

Se introducen las modificaciones siguientes:

- Alineaciones y usos de las manzanas colindantes a la rotonda situada al Oeste del P.P. correspondiente a la variante de la carretera propuesta por el P.G.
- Alineaciones y destino de parte de los terrenos situados junto a los carriles de espera de nueva creación en la carretera y que sirven de acceso al P.P. "Masia de Traver".
- Alineación del vial en L que da acceso a parte de los equipamientos (situados junto a la vía férrea, a fin de evitar el derribo de una bascula preexistente.

Deberá ceder y urbanizar la porción de SG de comunicaciones que, situadas dentro del antiguo límite del P.P. se considerarán SG por el presente Plan General.

15 ENE. 1997





**PLAN PARCIAL "RESIDENCIAL REVA" (SECTOR 15 DE LAS N.S.)**

– Se introducen modificaciones en los SG. de comunicaciones previstas por el P.P.

Deberá ceder y urbanizar la porción de SG de comunicaciones que, situadas dentro del antiguo límite del P.P. se consideran SG por el presente Plan General.

Deberá contribuir, junto con los SUEP "REVA" y "Poyo de REVA" a la ejecución de los colectores y depuradora previstos en la zona en el presente Plan General.

Deberá contribuir, junto con los SUEP "REVA" y "Poyo de REVA", proporcionalmente a su superficie, tal como se establecía en los P.P. correspondientes a la ejecución del SG de Comunicaciones comprendido entre la CN-III y el límite con el término de Loriguilla (Obligación de cesión y urbanización), según las determinaciones de dichos Planes Parciales.

15 ENE. 1997





**PLAN PARCIAL "POYO DE REVA"**

- Se introducen modificaciones en los SG. de comunicaciones previstas por el P.P.
- Asimismo se modifica el trazado viario paralelo a la carretera en las dos manzanas situadas junta a esta y en localización más al Norte, a fin de adecuar los accesos de estas a la nueva rotonda.
- Se relocaliza el suelo con destino comercial privado junta al nuevo acceso principal.

Deberá ceder y urbanizar la porción de SG de comunicaciones que, situadas dentro del antiguo límite del P.P. se consideran SG por el presente Plan General.

Deberá contribuir, junto con los SUEP "RESIDENCIAL REVA" y "REVA" a la ejecución de los colectores y depuradora previstos en la zona en el presente Plan General. (según las determinaciones de los mencionados P.P.)

Deberá contribuir, junto con los SUEP "REVA" y "RESIDENCIAL REVA", proporcionalmente a su superficie, tal como se establecía en los P.P. correspondientes a la ejecución del SG de Comunicaciones comprendido entre la CN-III y el límite con el término de Loriguilla (Obligación de cesión y urbanización).

1º ENE. 1997





**PLAN PARCIAL REVA (SECTOR 13 DE LAS N.S.)**

Se incorpora en su totalidad con las siguientes modificaciones:

- Alineaciones correspondientes al límite Oeste del P.P. según la nueva situación de la rotonda de acceso y trazado de la carretera.

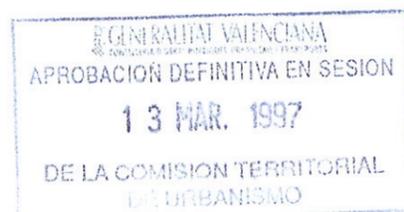
Deberá ceder y urbanizar la porción de SG de comunicaciones que, situadas dentro del antiguo límite del P.P. se consideran SG por el presente Plan General.

Deberá contribuir, junto con los SUEP "Residencial REVA" y "Poyo de REVA" a la ejecución de los colectores y depuradora previstos en la zona del presente Plan General.

Deberá contribuir, junto con los SUEP "Residencial REVA" y "Poyo de REVA", proporcionalmente a su superficie, tal como se establecía en los P.P. correspondientes a la ejecución del SG de Comunicaciones comprendido entre la CN-III y el límite con el término de Loriguilla. (Obligación de cesión y urbanización).

*Suspendido parcialmente en la zona del enlace de las autovías A-3 y A-7 (By-pass) con el alcance de un círculo concéntrico de 300 metros de radio, hasta que no se realice el proyecto definitivo de desdoblamiento de la A-7 (By-pass).*

15 ENE. 1997





E=1:5.000

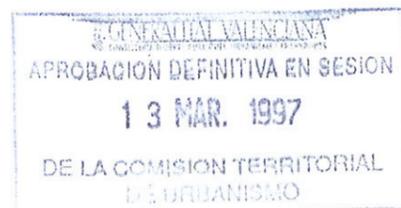
**PLAN PARCIAL "MAS DEL OLIVERAL".**

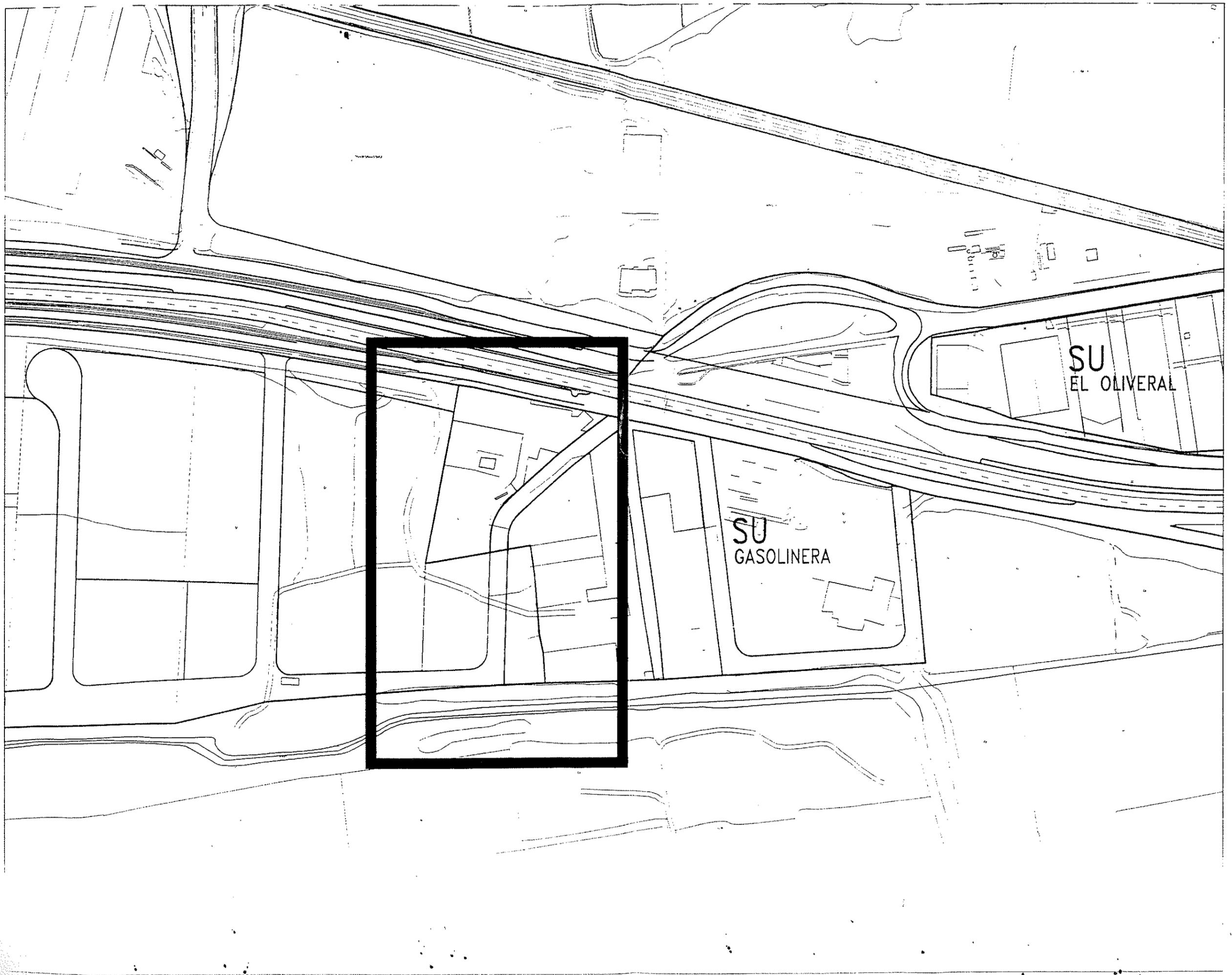
Se incorpora en su totalidad con las siguientes modificaciones:

- Relocalización de la zona comercial y apertura de nuevo vial de conexión con el suelo urbano colindante de nueva clasificación, y consiguientemente de la zona destinada a depuradora. (Zona Gasolinera).

*Suspendido parcialmente en la zona del enlace de las autovías A-3 y A-7 (By-pass) con el alcance de un círculo concéntrico de 300 metros de radio, hasta que no se realice el proyecto definitivo de desdoblamiento de la A-7 (By-pass).*

15 ENE. 1997.





SU  
EL OLIVERAL

SU  
GASOLINERA

**RIBA-ROJA** **PLA GENERAL D'ORDENACIO URBANA**

vetges tu i mediterrània s.l. arquitectes. trinitaris 4, ppal. valència. 46003

**DE TURIA.** **NORMES URBANÍSTIQUES** full n° **AII-0**

10 ENE. 1997



**ANEXO II. FICHAS DE CARACTERÍSTICAS  
DE DESARROLLO DEL PLAN  
GENERAL EN SUELO URBANI-  
ZABLE PROGRAMADO Y NO  
PROGRAMADO.**

# RIBA-ROJA PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA

vetges tu i mediterrania s.l. arquitectes. trinitaris 4, ppal. valència. 46003

## DE TURIA. NORMES URBANÍSTIQUES full n° A.II-1

Se incluyen en el presente Anexo las características de los Sectores de Suelo Urbanizable Programado, así como los Sistemas Generales adscritos a cada de los dos cuatrienios del Programa de Actuación del presente Plan General.

Asimismo se incluyen las características de las Áreas de Suelo Urbanizable No Programado, los Sistemas Generales cuya cesión y urbanización debe obligatoriamente ejecutarse por estos, así como otras condiciones necesarias, aunque no necesariamente suficientes, a incluir en las Bases de desarrollo del PAU correspondiente.

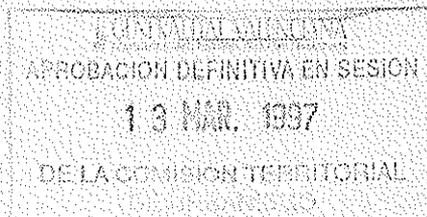


**RIBA ROJA PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA**

vetges tu i mediterrania s.l. arquitectes trinitaris 4, ppal. valència 46003

**DE TURIA NORMES URBANÍSTIQUES full n° A.II.P-0**

1997



**I. SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.**

# RIBA-ROJA PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA

vetges tu i mediterrania s.l. arquitectes. trinitaris 4, ppal. valència. 46003

## DE TURIA. NORMES URBANÍSTIQUES full nº A.II.P-1

### I.1 PRIMER CUATRIENIO.

En el primer cuatrienio se incluyen un total de cuatro sectores, todos ellos residenciales, y Sistemas Generales destinados a Zonas Verdes, Sanitario e Infraestructuras. El aprovechamiento tipo de este primer cuatrienio es de  $0,32405 M^2_{te}/M^2_s$ . La tabla siguiente da cuenta de las superficies, aprovechamientos, etc... de los cuatro sectores mencionados, así como de las superficies de los Sistemas Generales adscritos al SUP en este cuatrienio. El aprovechamiento objetivo señalado en la mencionada tabla se refiere al 100% del aprovechamiento total del sector, en tanto que a la propiedad del suelo corresponde el aprovechamiento subjetivo del aprovechamiento tipo, resultado de aplicar el 85% del aprovechamiento tipo del cuatrienio sobre la superficie total del sector y el exceso de aprovechamiento es de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.

En las páginas siguientes se explicitan las superficies de cada uno de los sectores, la densidad máxima en viv/ha admitida y se adjuntan los planos de delimitación de sectores y de SG adscritos a este cuatrienio.

	Sector 2 SAN FERRN CENTINO	Sector 1 CALVARO	Sector 4 ESCOTO OESTE	Sector 3 ESCOTO NORTE
Superficie total del Sector (M2)	68.457	276.826	70.762	107.619
Coefficiente de edificabilidad bruta (M2/M2s)	0,25	0,40	0,28	0,28
Edificabilidad Total (M2)	17.114,25	110.730,40	19.813,36	30.133,32
Factor de Localización	1,10	1,00	1,00	1,00
Factor Tipología	1,15	1,00	1,15	1,15
Coefficiente de aprovechamiento del sector (M2te/M2s)	0,316	0,400	0,322	0,322
Aprovechamiento Tipo Primer Cuatrienio (M2te/M2s)	0,32405	0,32405	0,32405	0,32405
Aprovechamiento Objetivo del sector (M2te)	21.649,53	110.730,40	22.785,36	34.653,32
Aprovechamiento Subjetivo del sector (M2te)	18.855,95	76.249,58	19.490,85	29.642,82
Exceso de aprovechamiento (M2te)	2.793,57	34.480,82	3.294,52	5.010,50

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL PRIMER CUATRIENIO	
SG ZONAS VERDES (H)	27.336
SG ZONAS VERDES (L)	7.249
SG ZONAS RED VIARIA	14.030
SG INFRAESTRUCTURAS (K)	1.111
SG SANITARIO (M)	10.080
SG ACCESO ESCOTO	2300



# RIBA-ROJA PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA

vetges tu i mediterrania s.l. arquitectes. trinitaris 4, ppal. valencia. 46003

## DE TURIA. NORMES URBANÍSTIQUES full n° A.II.P-2

### .1 SECTOR 1. SANTA ROSA CENTRO.

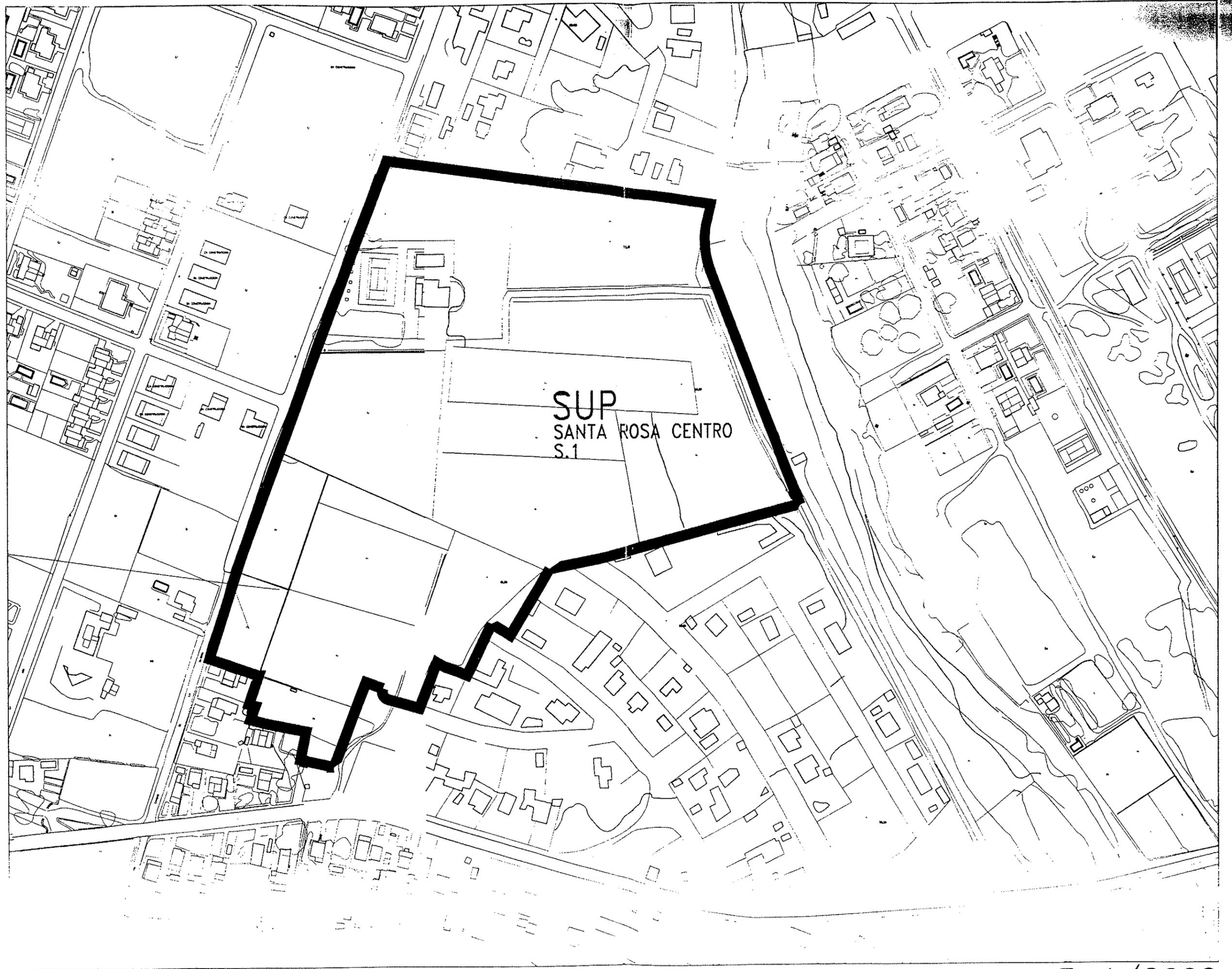
Condiciones de parcela mínima, coeficiente de edificabilidad bruta y nº máximo de viviendas.

DENOMINACION	S TOIAL	S PARCELA	COEF EDIF	COEF EDIF	EDIFIC	MV/HA	NºVIV.
	M2	MÍNIMA m2	NETA	BRUTA	m2		
SI SANTAROSACENIRO	68457	SPP >=500	SPP	0,25	17.114	15	SPP <= 103
Usos dominante	Residencial unifamiliar.						
Usos prohibidos	Residencial plurifamiliar, 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 privada durante los tres primeros años del primer cuatrienio. La equidistribución de cargas y beneficios deberá iniciarse dentro del primer cuatrienio y la ejecución del correspondiente proyecto de urbanización dentro del primer año del segundo cuatrienio. El incumplimiento de cualquiera de estos plazos supondrá, además de las consecuencias legales establecidas, la posibilidad de la redacción y ejecución de oficio por la Administración de los distintos documentos y obras.

1º ENE. 1997.





SUP  
SANTA ROSA CENTRO  
S.1

# RIBA-ROJA PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA

vetges tu i mediterrania s.l. arquitectes. trinitaris 4, ppal. valència. 46003

## DE TURIA. NORMES URBANÍSTIQUES full n° A.II.P-3

.2

### SECTOR 2. CALVARIO,

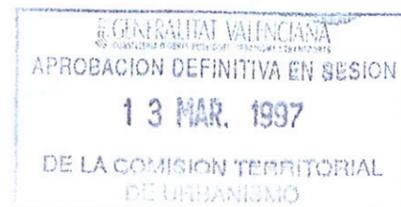
Condiciones de parcela mínima, coeficiente de edificabilidad bruta y nº máximo de viviendas.

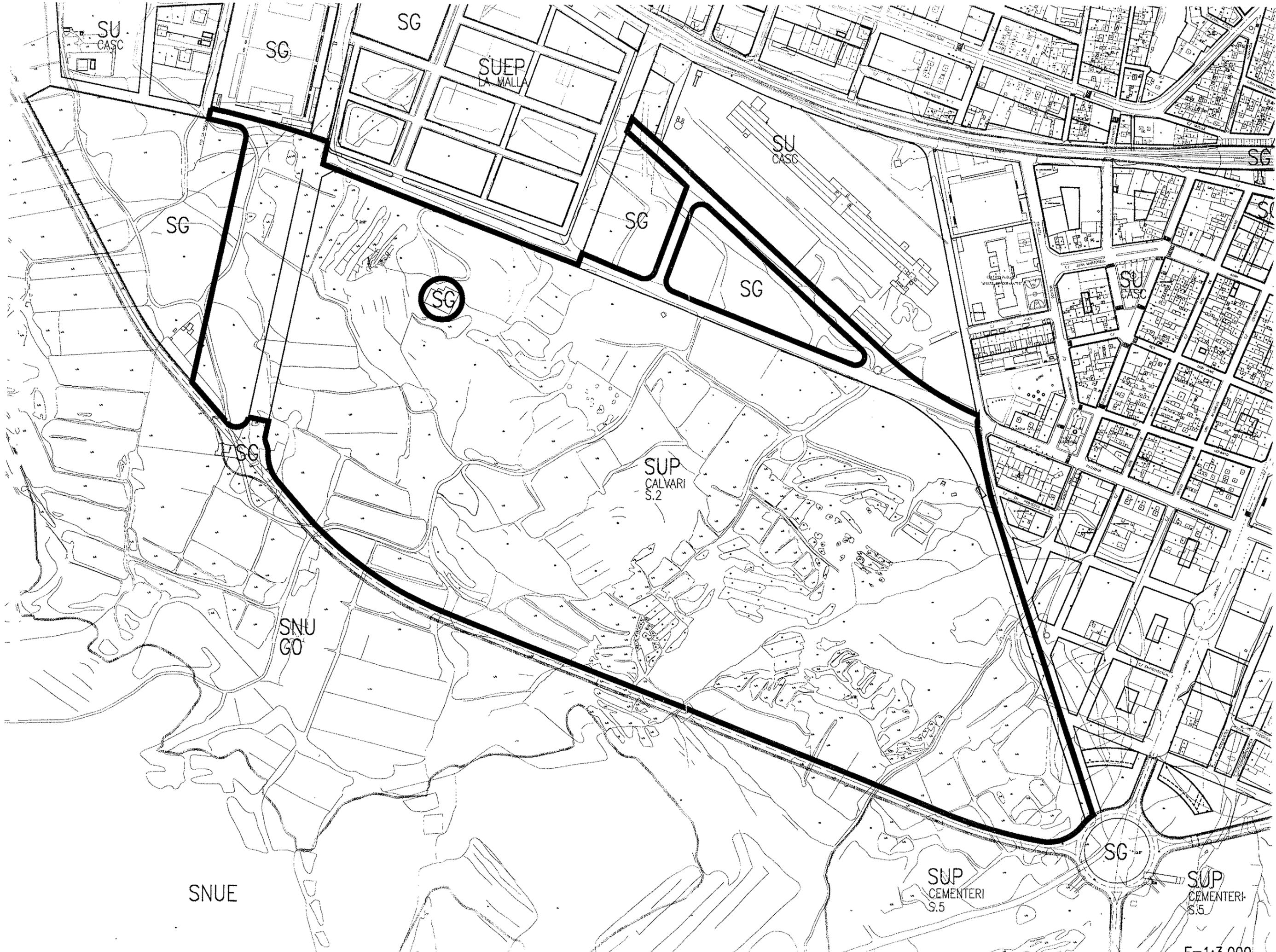
DENOMINACIÓN	S TOTAL M2	S PARCELA MÍNIMA.m2	COEF EDIF NETA	COEF EDIF BRUTA	EDIFIC m2	VIV/HA	Nº VIV
S2 CALVARIO	276.826	SPP >=200	SPP	0,4	110.730	30	SPP <= 830
Uso dominante	Residencial unifamiliar y residencial plurifamiliar..						
Uso prohibidos	Taller y artesanía, comercial concentrado, oficinas, 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 una 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 que 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 adscritos al primer cuatrienio, con excepción del SG de acceso a Pou d'Escoto.

ENE. 1997.





# RIBA-ROJA PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA

vetges tu i mediterrania s.l. arquitectes. trinitaris 4, ppal. valència. 46003

## DE TURIA. NORMES URBANÍSTIQUES full n° A.II.P-4

### .3 SECTOR 3. POU D'ESCOTO NORTE.

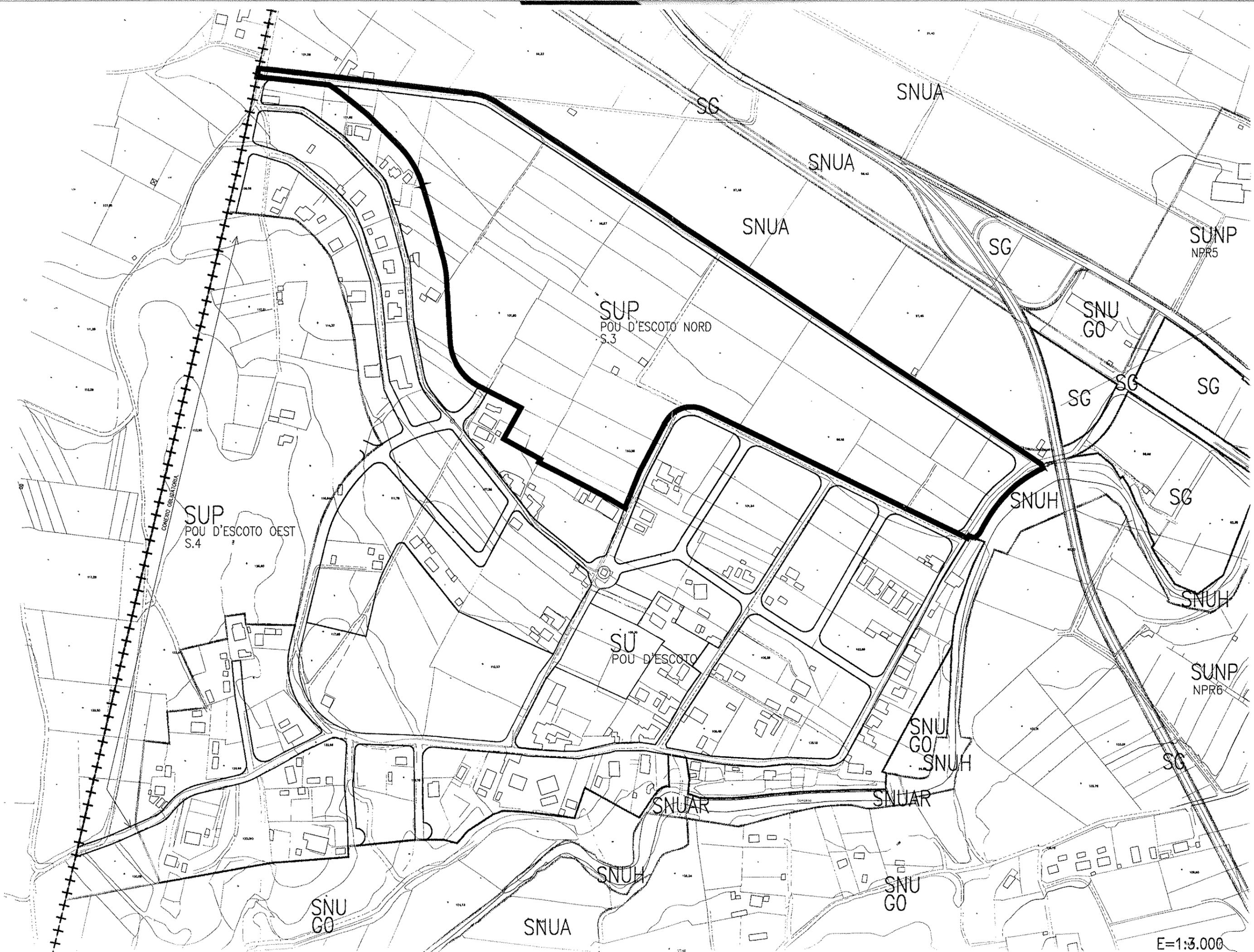
Condiciones de parcela mínima, coeficiente de edificabilidad bruta y nº máximo de viviendas.

DENOMINACIÓN	S TOTAL M2	S PARCELA MINIMA m2	COEF EDIF. NETA	COEF EDIF. BRUTA	EDIFIC. m2	MV/HA	Nº VIV.
S3 POUDESCOIONORIE	107.619	SPP >=650	SPP	0,28	30.133	10	SPP <= 108
Usodominante	Residencial unifamiliar.						
Usos prohibidos	Residencial plurifamiliar, 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						

El Plan Parcial se redactará durante el primer bienio indistintamente por iniciativa municipal o privada, si bien la iniciativa municipal será preferente. La equidistribución de cargas y beneficios deberá iniciarse dentro del primer cuatrienio y la ejecución del correspondiente proyecto de urbanización dentro de los dos primeros años del segundo cuatrienio.

La ejecución de este Plan conllevará la cesión obligatoria y gratuita de la mitad de los suelos destinados a SG de acceso a Pou d'Escoto.





SUP  
POU D'ESCOTO OEST  
S.4

SUP  
POU D'ESCOTO NORD  
S.3

SU  
POU D'ESCOTO

SNUA

SNUA

SNUA

SG

SNU  
GO

SUNP  
NPR5

SG

SG

SG

SNUH

SG

SNUH

SUNP  
NPR6

SG

SNU  
GO  
SNUH

SNUAR

SNUAR

SNU  
GO

SNU  
GO

SNUA

E=1:3.000

# RIBA-ROJA PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA

vetges tu i mediterrania s.l. arquitectes. trinitaris 4, ppal. valència. 46003

## DE TURIA. NORMES URBANÍSTIQUES full n° A.II.P-5

.4

### SECTOR 4. POU D'ESCOTO OESTE.

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

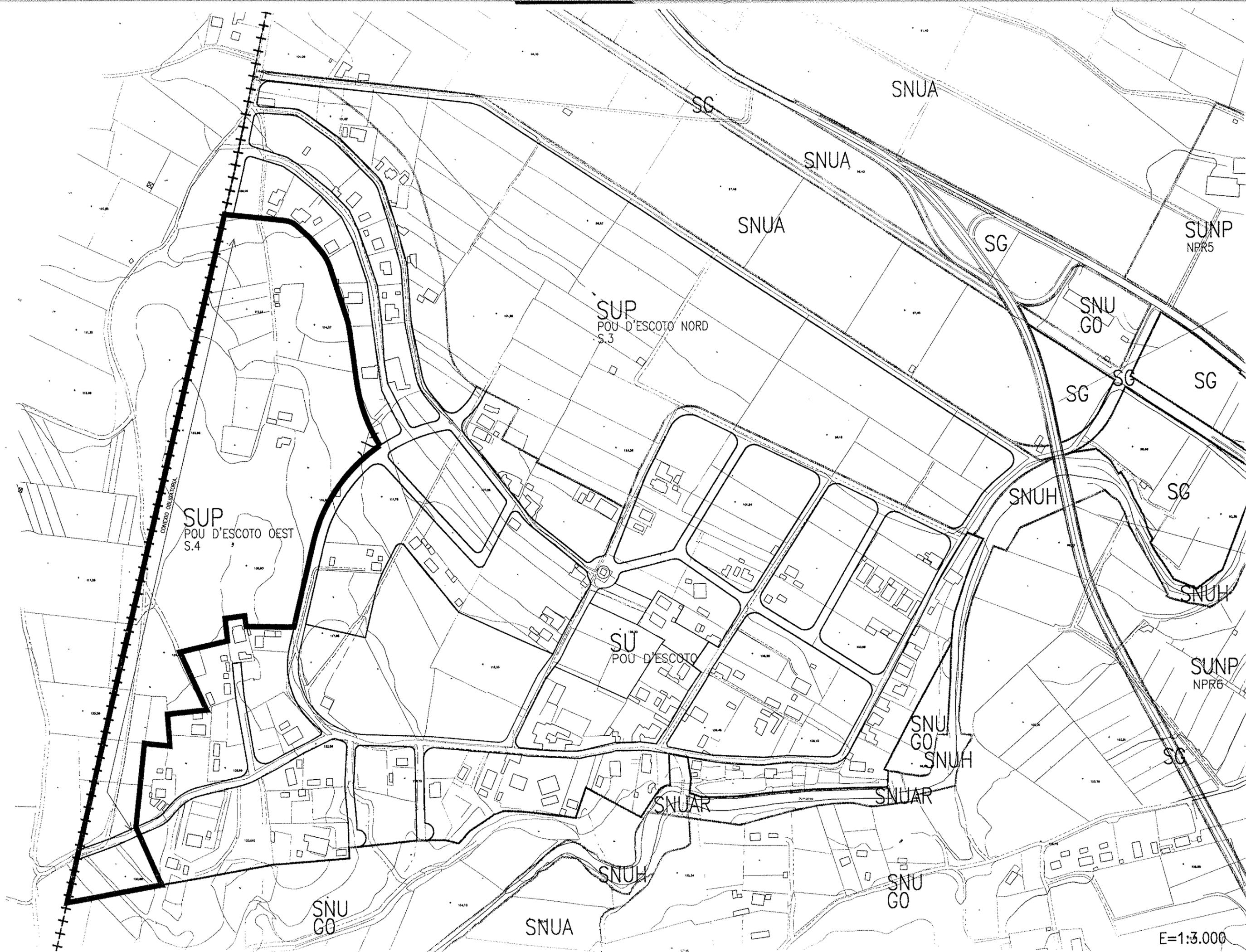
DEGNOMACIÓN	S TOTAL M2	S PARCELA MÍNIMA m2	COEF EDIF NETA	COEF EDIF BRUTA	EDIFIC m2	VIV/HA	Nº VIV.	
S4 POUDESCOTO OESIE	70.762	S/PP >= 650	S/PP	0,28	19813	10	S/PP <=	71
Uso dominante	Residencial unifamiliar.							
Usos prohibidos	Residencial plurifamiliar, taller y artesanía, comercial concentrado, 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							

El Plan Parcial se redactará durante el primer bienio indistintamente por iniciativa municipal o privada, si bien la iniciativa municipal será preferente. La equidistribución de cargas y beneficios deberá iniciarse dentro del primer cuatrienio y la ejecución del correspondiente proyecto de urbanización dentro de los dos primeros años del segundo cuatrienio. Será obligatoria la creación de un vial de conexión según indicaciones del PG.

La ejecución de este Plan conllevará la cesión obligatoria y gratuita de la mitad de los suelos destinados a SG de acceso a Pou d'Escoto.

15 ENE. 1997





SUP  
POU D'ESCOTO OEST  
S.4

SUP  
POU D'ESCOTO NORD  
S.3

SU  
POU D'ESCOTO

SNU  
GO  
SNUH

SNU  
GO

SNU  
GO

SNUA

SNUH

SNUAR

SNUAR

SNUH

SNUH

SUNP  
NPR6

SUNP  
NPR5

SNU  
GO

SNUA

SNUA

SNUA

SG

SG

SG

SG

SG

SG

SG

E=1:3.000

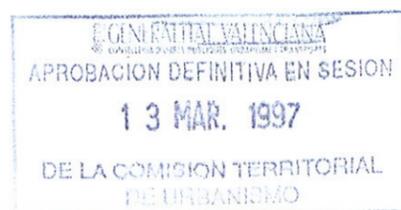
# RIBA-ROJA PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA

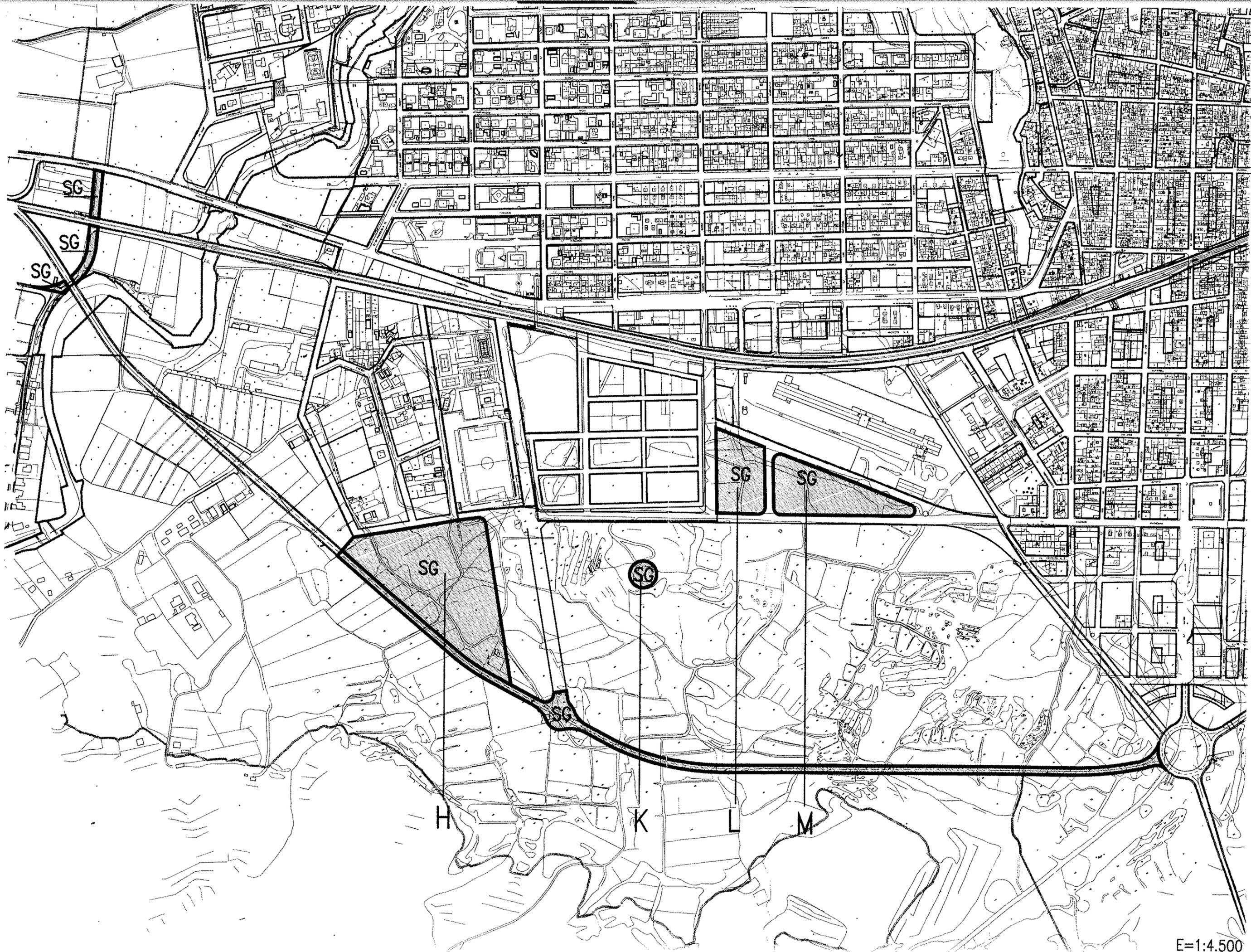
vetges tu i mediterrania s.l. arquitectes. trinitaris 4, ppal. valencia. 46003

## DE TURIA. NORMES URBANÍSTIQUES full n° A.II.P-6

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL PRIMER CUATRIENIO	
SG ZONAS VERDES (H)	27.336
SG ZONAS VERDES (L)	7.249
SG ZONAS RED VIARIA	14.030
SG INFRAESTRUCTURAS (K)	1.111
SG SANITARIO (M)	10.080
SG ACCESO ESCOTO	2300

15 ENE. 1997





**I.2 SEGUNDO CUATRIENIO.**

En el segundo cuatrienio se incluyen un total de tres sectores, todos ellos industriales, no se incluyen Sistemas Generales. El aprovechamiento tipo de este segundo cuatrienio es de  $0,50 M^2_{tc}/M^2_s$ . La tabla siguiente da cuenta de las superficies, aprovechamientos, etc... de los dos sectores mencionados. El aprovechamiento objetivo señalado en la mencionada tabla se refiere al 100% del aprovechamiento total del sector, en tanto que a la propiedad del suelo corresponde el aprovechamiento subjetivo del aprovechamiento tipo, resultado de aplicar el 85% del aprovechamiento tipo del cuatrienio sobre la superficie total del sector y el exceso de aprovechamiento es de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.

En las páginas siguientes se explicitan las superficies de cada uno de los sectores, el coeficiente de edificabilidad bruta, la parcela mínima y se adjuntan los planos de delimitación de los sectores.

	<b>SECTOR 5 CEMENTERI</b>	<b>SECTOR 6 PEYLAND</b>
<b>Superficie total del Sector (M2)</b>	221.259	120.756
<b>Coeficiente de edificabilidad bruta (M2i/M2s)</b>	0,50	0,50
<b>Edificabilidad Total (M2)</b>	110.629,50	60.378,00
<b>Factor de Localización</b>	1,0000	1,0000
<b>Factor Tipología</b>	1,0000	1,0000
<b>Coeficiente de aprovechamiento del sector (M2tc/M2s)</b>	0,5000	0,5000
<b>Aprovechamiento Tipo Segundo Cuatrienio (M2tc/M2s)</b>	0,5000	0,5000
<b>Aprovechamiento Objetivo del sector (M2tc)</b>	110.629,50	60.378,00
<b>Aprovechamiento Subjetivo (M2tc)</b>	94.035,08	51.321,30
<b>Diferencia de aprovechamiento (M2tc)</b>	16.594,43	9.056,70

15 ENE. 1997



# RIBA-ROJA PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA

vetges tu i mediterrania s.l. arquitectes. trinitaris 4, ppal. valència. 46003

## DE TURIA. NORMES URBANÍSTIQUES full nº A.II.P-8

.1

### SECTOR 5. CEMENTERI.

Condiciones de parcela mínima, coeficiente de edificabilidad bruta y edificabilidad máxima.

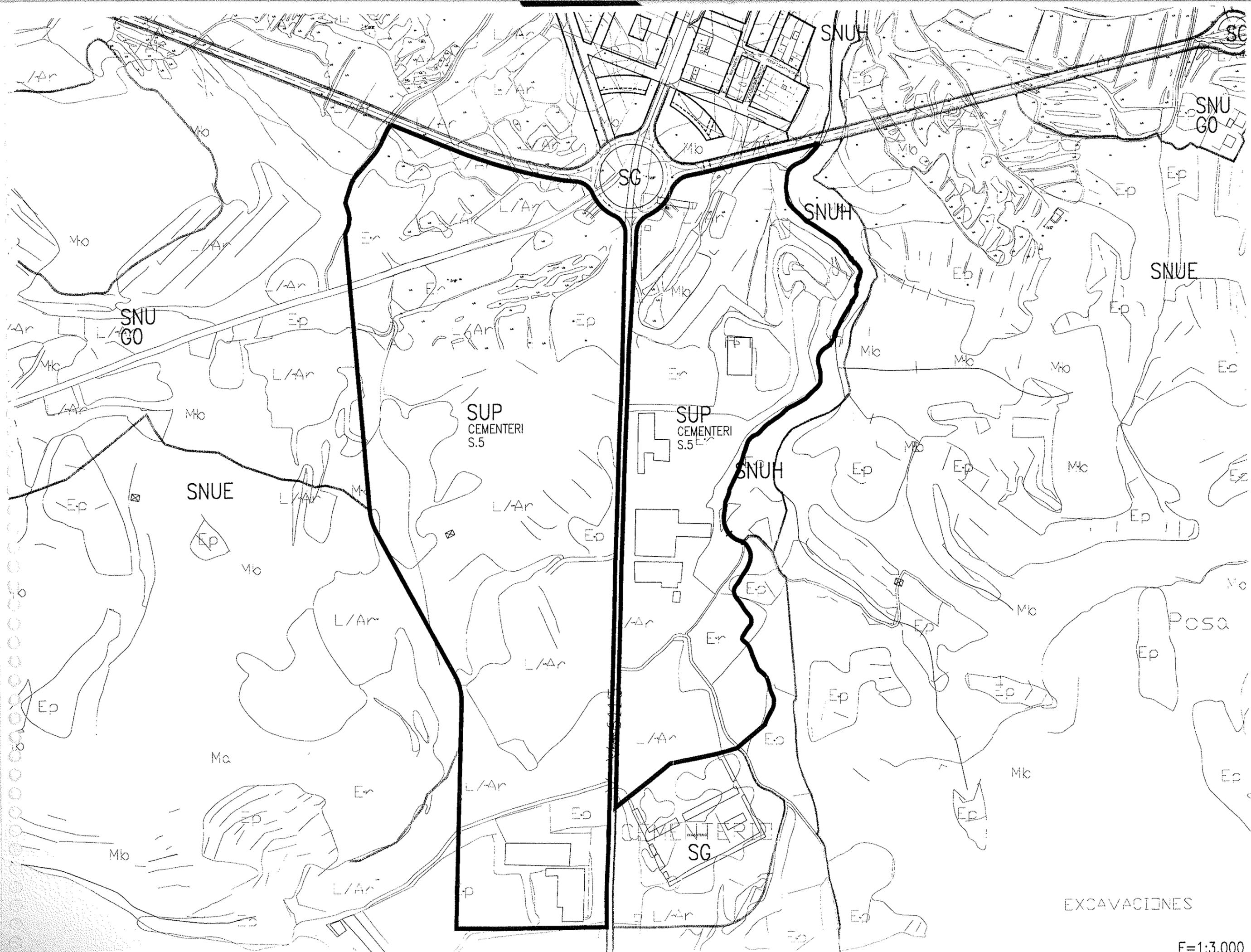
DENOMINACIÓN	S TOTAL M2	S PARCELA MINIMA m2	COEF EDIF. NETA	COEF. EDIF. BRUTA	EDIFIC. m2
CEMENTERI	221.259	S/PP $\geq 1000$	S/PP	0,5	110.630
Uso dominante	Industrial en Polígono I.				
Usos prohibidos	Los residenciales en todas sus categorías, salvo una vivienda por cada 1.000 m2 industriales construidos, y vinculada a la edificación industrial.				

Se redactará el Plan Parcial por iniciativa privada durante los tres primeros años del segundo cuatrienio de ejecución del Plan. La equidistribución de cargas y beneficios deberá iniciarse dentro del tercer año de ese cuatrienio y la ejecución del correspondiente proyecto de urbanización dentro del cuarto año del segundo cuatrienio.

*Suspendido en su totalidad hasta que no se realice un estudio pormenorizado de su urbanización y accesibilidad. (Resolución de la Comisión Territorial de Urbanismo de 23 de octubre de 1996)*

1<sup>o</sup> ENE. 1997





EXCAVACIONES

E=1:3.000

# RIBA-ROJA PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA

vetges tu i mediterrania s.l. arquitectes. trinitaris 4, ppal. valència. 46003

## DE TURIA. NORMES URBANÍSTIQUES full n° A.II.P-9

### .2 SECTOR 6. PEYLAND.

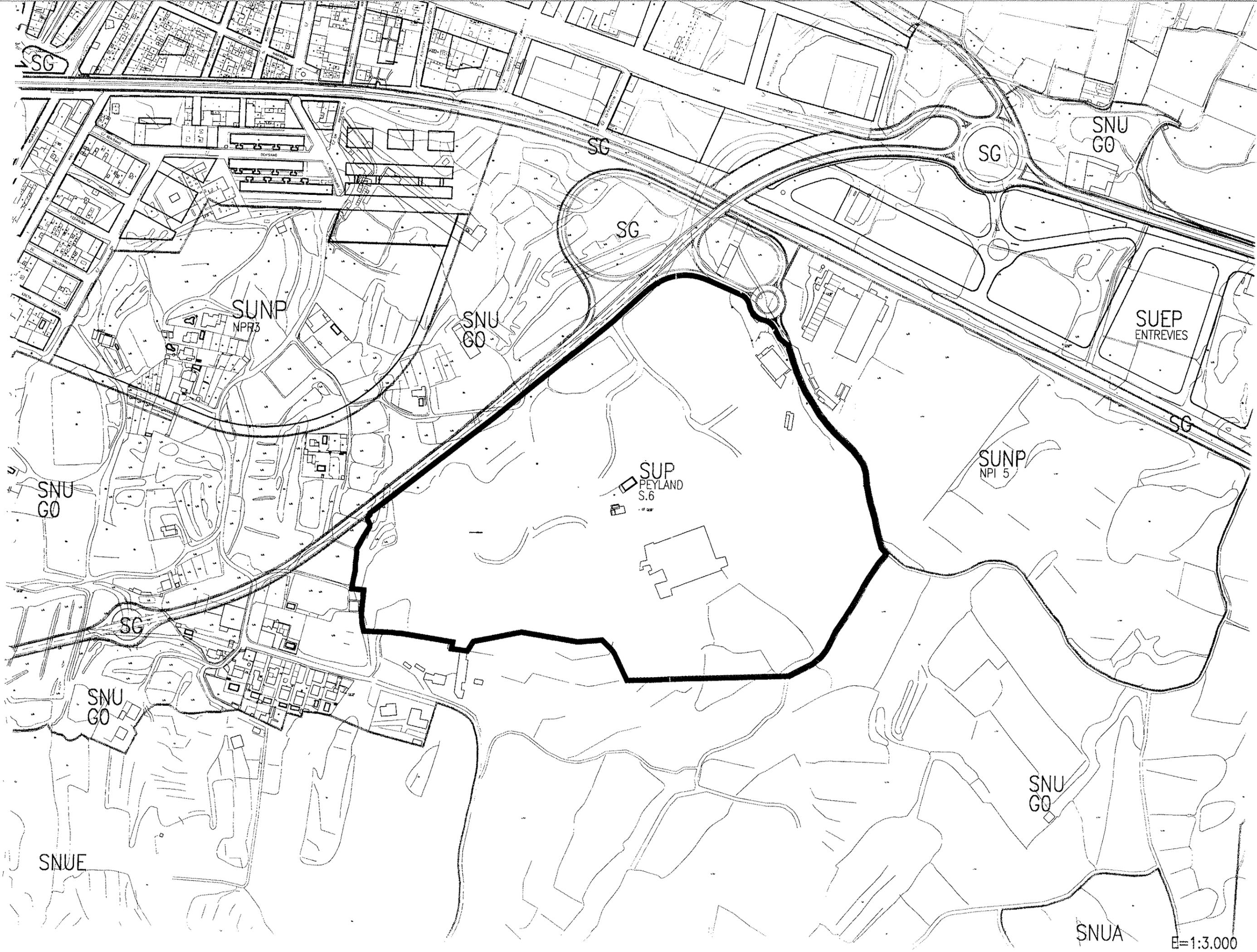
Condiciones de parcela mínima, coeficiente de edificabilidad bruta y edificabilidad máxima.

DENOMINACIÓN	S TOTAL M2	S PARCELA MÍNIMA m2	COEF EDIF. NETA	COEF. EDIF. BRUTA	EDIFIC. m2
PEYLAND	120.756	S/PP >=1000	S/PP	0,5	60.378
Uso dominante	Industrial en Polígono I.				
Usos prohibidos	Los residenciales en todas sus categorías, salvo una vivienda por cada 1.000 m2 industriales construidos, y vinculada a la edificación industrial.				

Se redactará el Plan Parcial por iniciativa privada durante el primer bienio del segundo cuatrienio de ejecución del Plan General. La equidistribución de cargas y beneficios deberá iniciarse dentro del tercer año de este cuatrienio y la ejecución del correspondiente proyecto de urbanización antes de la finalización de ese tercer año.

10 ENE. 1997





SG

SG

SG

SNU GO

SUNP  
NPR3

SNU GO

SUEP  
ENTREVIES

SG

SUNP  
NPI 5

SUP  
PEYLAND  
S.6

SNU GO

SG

SNU GO

SNU E

SNU GO

SNU A

E=1:3.000

**RIBA-ROJA PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA**

vetges tu i mediterrania s.l. arquitectes. trinitaris 4. ppal. valencia. 46003

**DE TURIA. NORMES URBANÍSTIQUES full n° A.II.NP-0**

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE VALENCIA  
SECRETARÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL Y URBANISMO  
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN  
13 MAR. 1997  
DE LA COMISIÓN TERRITORIAL  
DE VALENCIA

13 MAR. 1997

**II. SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.**

# RIBA-ROJA PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA

vetges tu i mediterrania s.l. arquitectes. trinitaris 4, ppal. valència. 46003

## DE TURIA. NORMES URBANÍSTIQUES full n° A.II.NP-1

### II.1 RESIDENCIAL.

La totalidad de los suelos clasificados como S.U.N.P. de uso Residencial deberán incorporar en el correspondiente programa la cesión y urbanización obligatoria de 8 m2 de zona verde de S.G por vivienda. Dicha superficie de zona verde de S.G. podrá cederse en cualquiera de las previstas por el presente P.G. siempre que no sean patrimonio público.

#### .1 NPR 1. LA GAVINA.

DENOMINACION	S TOTAL M2	S PARCELA MNIMA.m2	COEF.EDIF. NETA	COEF.EDIF. BRUTA	EDIFIC m2	VIV/HA	N°VIV.
NPR1 LA GAVINA	188.346	S/PP >=600	S/PP	0,2	37.669	12	S/PP <= 226
Uso dominante	Residencial unifamiliar.						
Usos prohibidos	Residencial plurifamiliar, 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						
<b>SISTEMAS GENERALES DE CESIÓN Y URBANIZACIÓN OBLIGATORIA</b>							
8 m2 de zona verde de S.G por vivienda.							

15 ENE. 1997





# RIBA-ROJA PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA

vetges tu i mediterrania s.l. arquitectes. trinitaris 4, ppal. valència. 46003

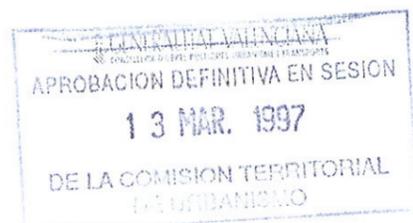
## DE TURIA. NORMES URBANÍSTIQUES full n° A.II.NP-2

.2

### NPR 2. GALLIPONT SUR.

DENOMINACIÓN	S TOTAL M2	S PARCELA MINIMA m2	COEF EDIF. NETA	COEF. EDIF. BRUTA	EDIFIC m2	VIV/HA	N° VIV.	
NPR2 GALLIPONT SUR	92.223	S/PP >=500	S/PP	0.2	18.445	12	S/PP<=	111
Uso dominante	Residencial unifamiliar.							
Usos prohibidos	Residencial plurifamiliar, 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							
<b>SISTEMAS GENERALES DE ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN OBLIGATORIA</b>								
8 m2 de zona verde de S.G por vivienda.								

15 ENE. 1997,





SUEP  
GALLIPONT

SUNP  
NPR2

SUEP  
EL MOLINET

SNUA

SNUA

SNUA

SG  
E=1:3.000

# RIBA-ROJA PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA

vetges tu i mediterrania s.l. arquitectes. trinitaris 4, ppal. valència. 46003

## DE TURIA. NORMES URBANÍSTIQUES full n° A.II.NP-3

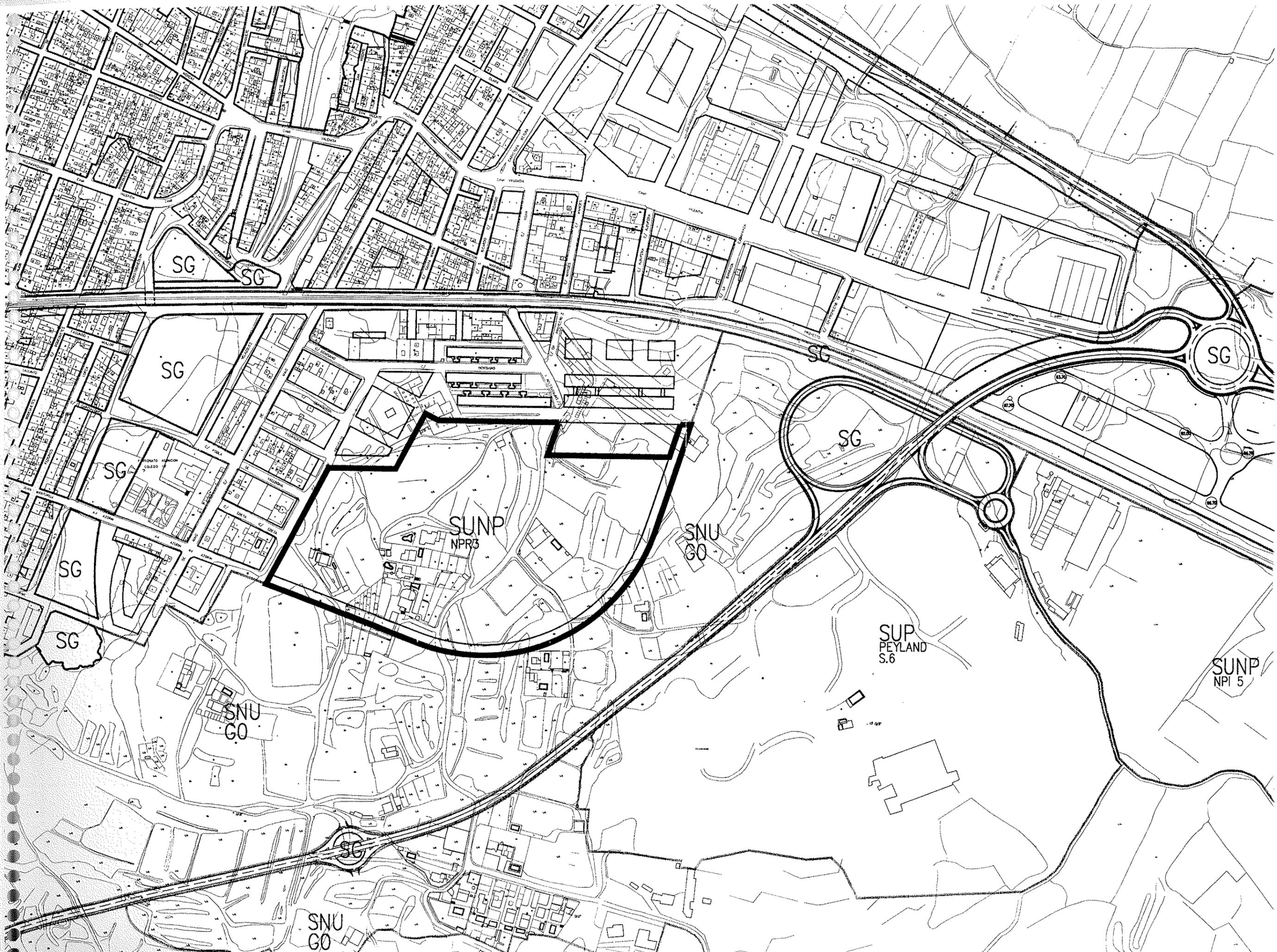
.3

### NPR 3. CAROT.

DENOMINACIÓN	S TOTAL M2	S PARCELA MÍNIMA m2	COEF EDIF. NETA	COEF. EDIF. BRUTA	EDIFIC. m2	VIV/HA	Nº VIV.
NPR3 CAROT	55.015	S/PP >=500	S/PP	0,2	11.003	12	S/PP<= 66
Uso dominante	Residencial unifamiliar.						
Usos prohibidos	Residencial plurifamiliar, 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						
<b>SISTEMAS GENERALES DE DISEÑO URBANÍSTICO Y ORIENTACION</b>							
8m2 de zona verde de S.G por vivienda.							

03 ENE. 1997





SG

SG

SG

SG

SG

SG

SNU  
GO

SUNP  
NPR3

SNU  
GO

SG

SUP  
PEYLAND  
S.6

SG

SUNP  
NPI 5

SNU  
GO



# RIBA-ROJA PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA

vetges tu i mediterrania s.l. arquitectes. trinitaris 4, ppal. valència. 46003

## DE TURIA. NORMES URBANÍSTIQUES full n° A.II.NP-4

.4

### NPR 4. ELS POUS.

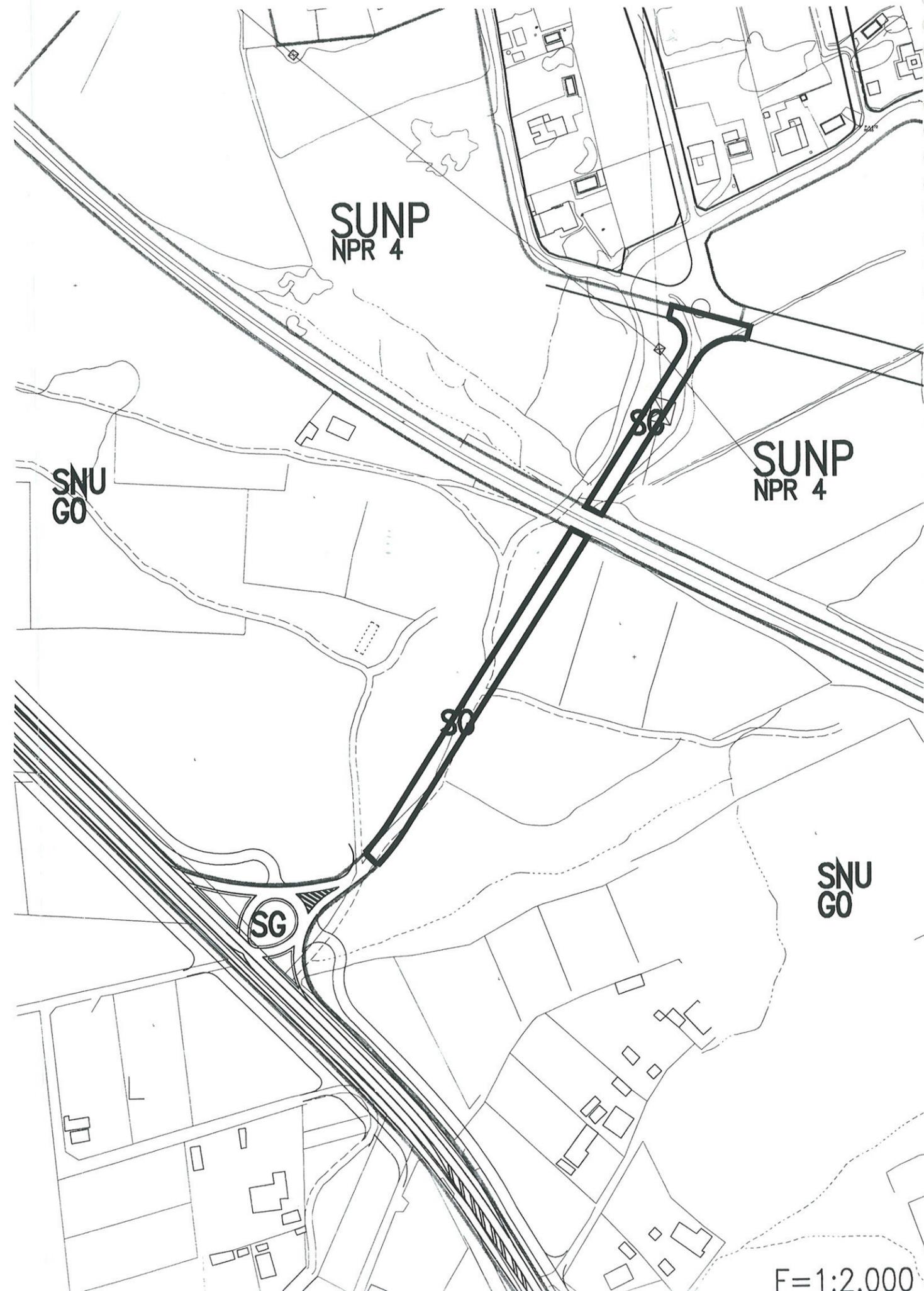
DENOMINACION	S TOTAL M2	S PARCELA MÍNIMA m2	COEF.EDIF. NETA	COEF.EDIF. BRUTA	EDIFIC. m2	VIV/HA	N° VIV
NPR4 ELS POUS	154.498	SPP >=500	SPP	0,3	46.349	15	SPP<= 232
Uso dominante	Residencial unifamiliar.						
Usos prohibidos	Residencial plurifamiliar, taller y artesanía, comercial concentrado, oficinas, recreativo en superficies mayores de 250 m2, recreativos calificados (salvo bares sin ambientación musical), industrial en todas sus categorías, defensa y fuerzas de seguridad						
<b>SISTEMAS GENERALES DE GESTIÓN Y URBANIZACIÓN OBLIGATORIA</b>							
Sistema General de Red Vial (2.459 m2), debiendo resolver el paso de la línea férrea.							
Ademas y según las condiciones generales 8 m2 de zona verde de S.G por vivienda.							

15 ENE. 1997

GENERALITAT VALENCIANA  
 APROBACION DEFINITIVA EN SESION  
 13 MAR. 1997  
 DE LA COMISION TERRITORIAL  
 DE URBANISMO

aprovació definitiva 23-octubre-96 (refundit)

fitxes de característiques del SUNP.



# RIBA-ROJA PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA

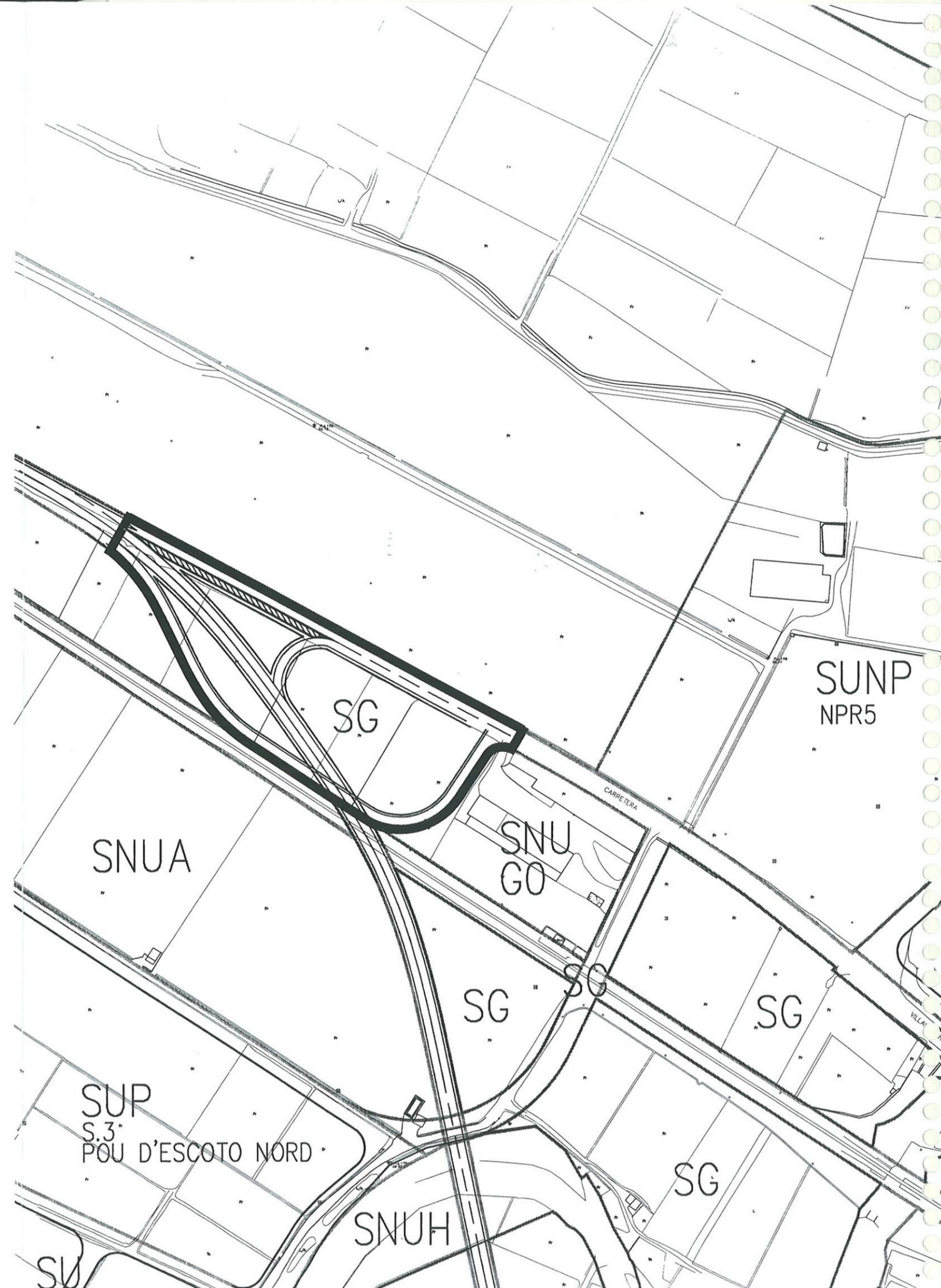
vetges tu i mediterrania s.l. arquitectes. trinitaris 4, ppal. valència. 46003

## DE TURIA. NORMES URBANÍSTIQUES full n° A.II.NP-5

.5

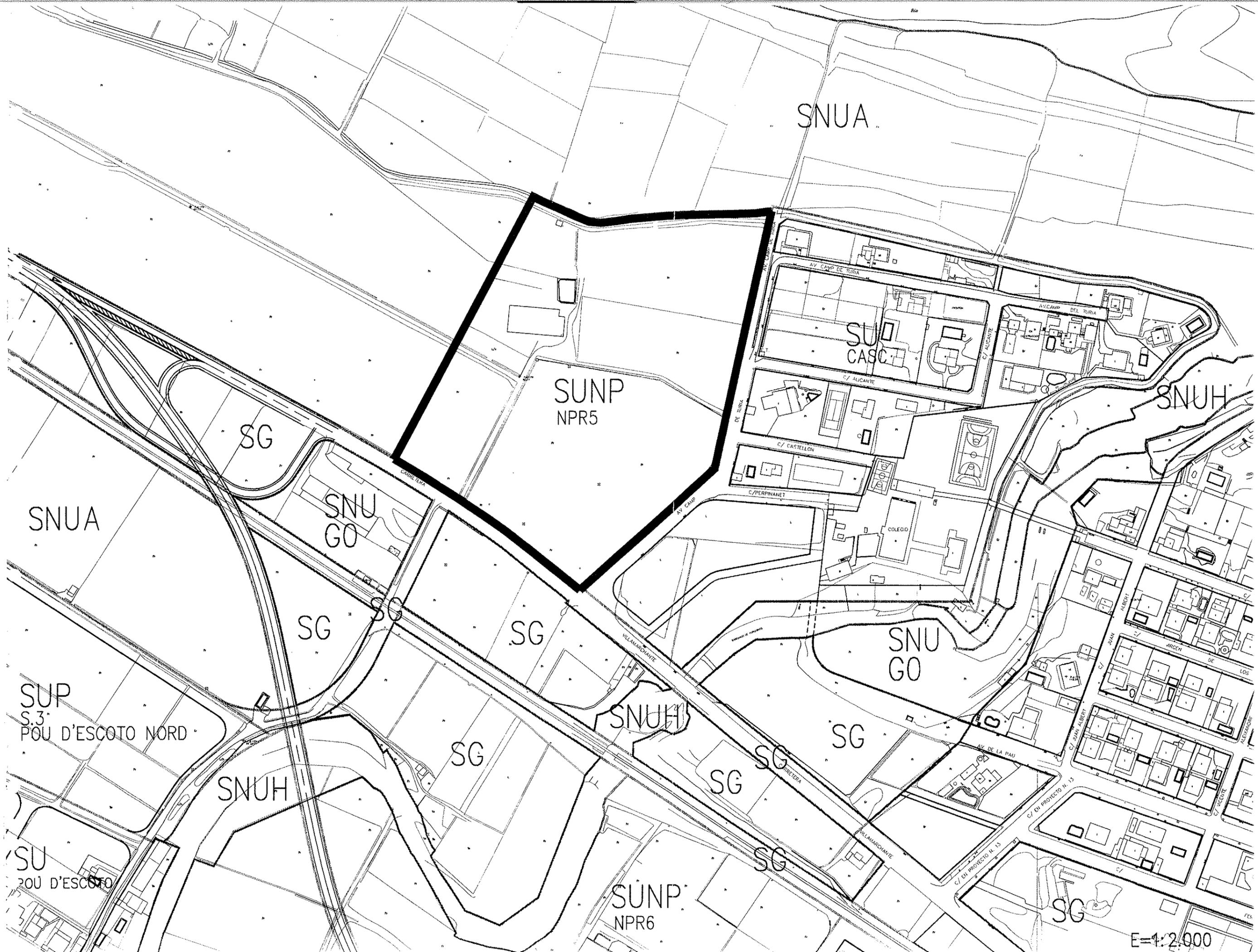
### NPR 5.MAS D'ESCOTO.

DENOMINACION	S TOTAL M2	S PARCELA MÍNIMA m2	COEF EDIF NETA	COEF. EDIF. BRUTA	EDIFIC. m2	VIV/HA	Nº VIV.
NPR5 MAS DE ESCOTO	34.944	S/PP >=500	S/PP	0,4	13.978	22	S/PP <= 77
Uso dominante	Residencial unifamiliar.						
Usos prohibidos	Residencial plurifamiliar, 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						
<b>SISTEMAS GENERALES DE CESIÓN GRATUITA</b>							
Sistema General de Red Viaria					10.330 m2.		
<b>SISTEMAS GENERALES DE CESIÓN Y URBANIZACIÓN OBLIGATORIA</b>							
8 m2 de zona verde de S.G por vivienda.							



15 ENE. 1997

GENERALITAT VALENCIANA  
 APROBACION DEFINITIVA EN SESION  
 13 MAR. 1997  
 DE LA COMISION TERRITORIAL  
 DE URBANISMO



SNUA

SUNP  
NPR5

SU  
CASC

SNUH

SG

SNU  
GO

SNUA

SG

SG

SG

SNU  
GO

SUP  
S.3  
POU D'ESCOTO NORD

SNUH

SG

SG

SNUH

SG

SG

SU  
POU D'ESCOTO

SUNP  
NPR6

SG

E=1:2,000

**RIBA-ROJA PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA**

vetges tu i mediterrania s.l. arquitectes. trinitaris 4, ppal. valència. 46003

**DE TURIA. NORMES URBANÍSTIQUES full n° A.II.NP-6**

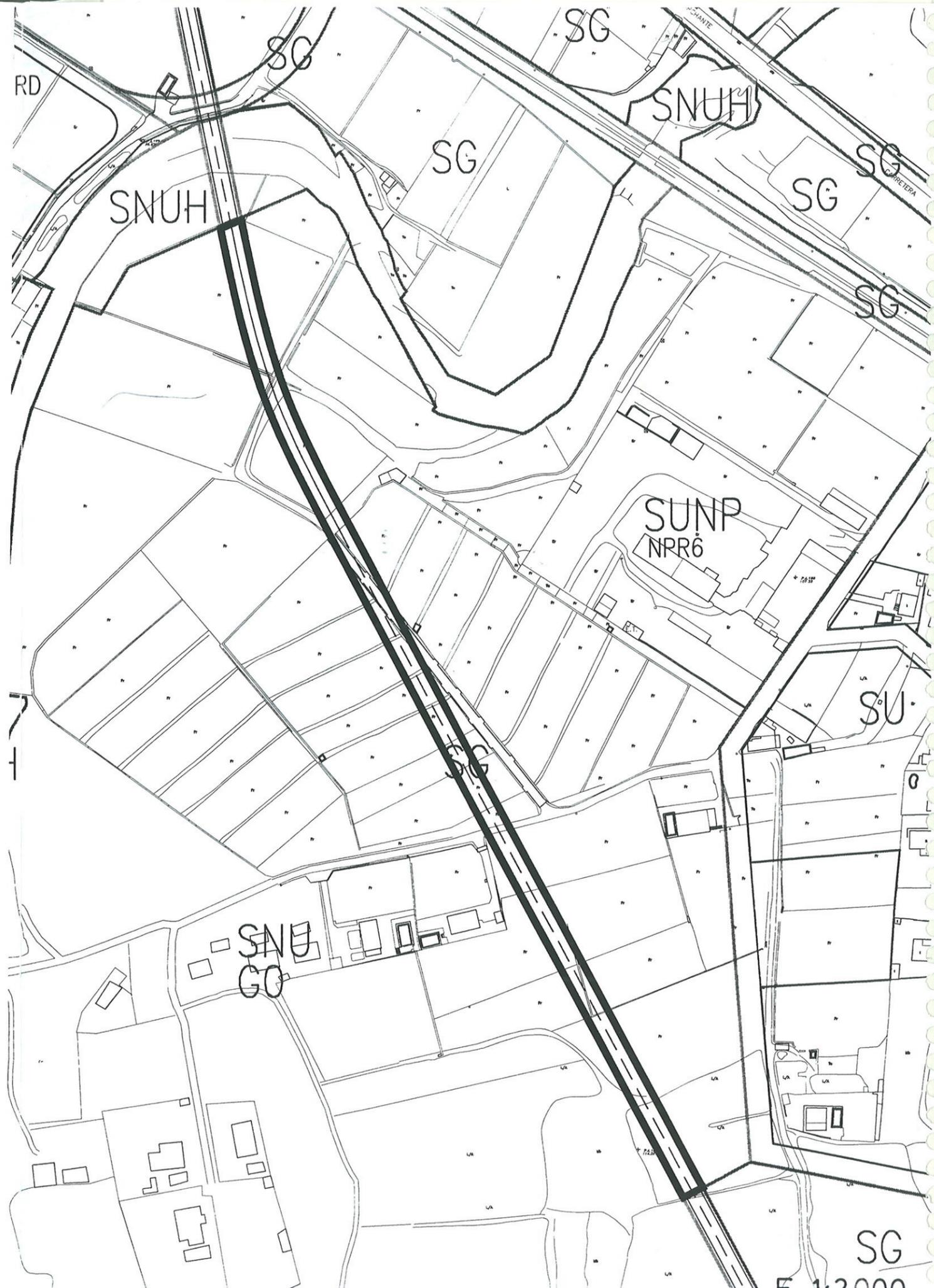
.6

**NPR 6. PORXINOS.**

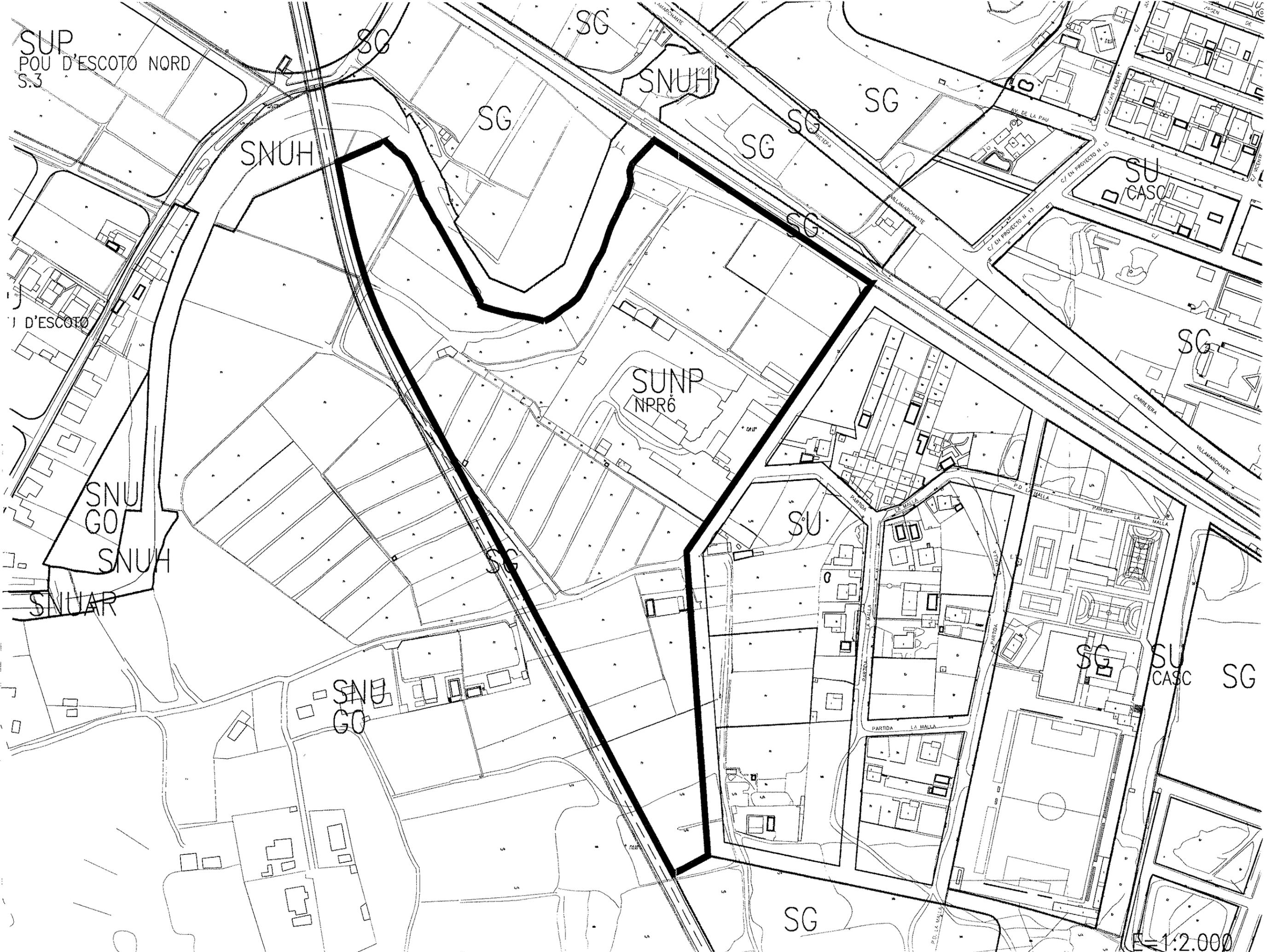
DENOMINACIÓ	S TOTAL M2	S PARCELA MÍNIMA.m2	COEF EDIF. NETA	COEF. EDIF. BRUTA	EDIFIC. m2	VIV/HA	N° VIV.
NPR6 PORXINOS	58.852	S/PP >=500	S/PP	0,3	17.656	15	S/PP<= 88
Uso dominante	Residencial unifamiliar.						
Usos prohibidos	Residencial plurifamiliar, taller y artesanía, comercial concentrado, oficinas, recreativo en superficies mayores de 250 m2, recreativos calificados (salvo bares sin ambientación musical), industrial en todas sus categorías, defensa y fuerzas de seguridad						
<b>SISTEMAS GENERALES DE CESIÓN OBLIGATORIA</b>							
Sistema general de red viaria							4.838 m2
<b>SISTEMAS GENERALES DE CESIÓN Y URBANIZACIÓN OBLIGATORIA</b>							
8 m2 de zona verde de S.G por vivienda.							

15 ENE. 1997

GENERALITAT VALENCIANA  
 APROBACION DEFINITIVA EN SESION  
 13 MAR. 1997  
 DE LA COMISION TERRITORIAL  
 DE URBANISMO



SUP  
POU D'ESCOTO NORD  
S.3



SUNP  
NRR6

1:2.000

# RIBA-ROJA PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA

vetges tu i mediterrania s.l. arquitectes. trinitaris 4, ppal. valència. 46003

## DE TURIA. NORMES URBANÍSTIQUES full n° A.II.NP-7

### II.2 INDUSTRIAL.

#### .1 NPI 1. MAS DE SAN ANTONIO

DENOMINACION	S TOTAL	S PARCELA	COEF EDIF.	COEF EDIF.	EDIFIC.
	M2	MÍNIMA m2	NETA	BRUTA	m2
NPI 1 MAS DE SAN ANTONIO	141.154	S/PP >=1000	S/PP	0,5	70.577
Uso dominante	Industrial en Polígono II.				
Usos prohibidos	Los residenciales en todas sus categorías, salvo una vivienda por cada 1.000 m2 industriales construidos, y vinculada a la edificación industrial.				

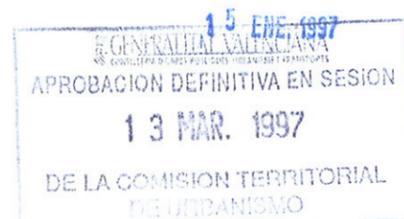
El correspondiente Plan Parcial deberá ceder con destino de zona verde de dominio y uso público, como mínimo, la mayor de las superficies siguientes:

- La que resulte por aplicación de las exigencias legales vigentes.
- La grafiada en el interior del área de SUNP NPI 1. (13.491 m<sup>2</sup>)

Dicha cesión deberá comprender la totalidad del terreno grafiado en el P.G., con tal uso pormenorizado, en el interior de la mencionada área de SUNP.

El correspondiente Plan Parcial deberá destinar a equipamiento social de dominio y uso privado, como mínimo, la mayor de las superficies siguientes:

- La que resulte por aplicación de las exigencias legales vigentes.
- La grafiada en el interior del área de SUNP NPI 1. (3.352 m<sup>2</sup> s) con tal uso pormenorizado.



SUEP  
RESIDENCIAL REVA

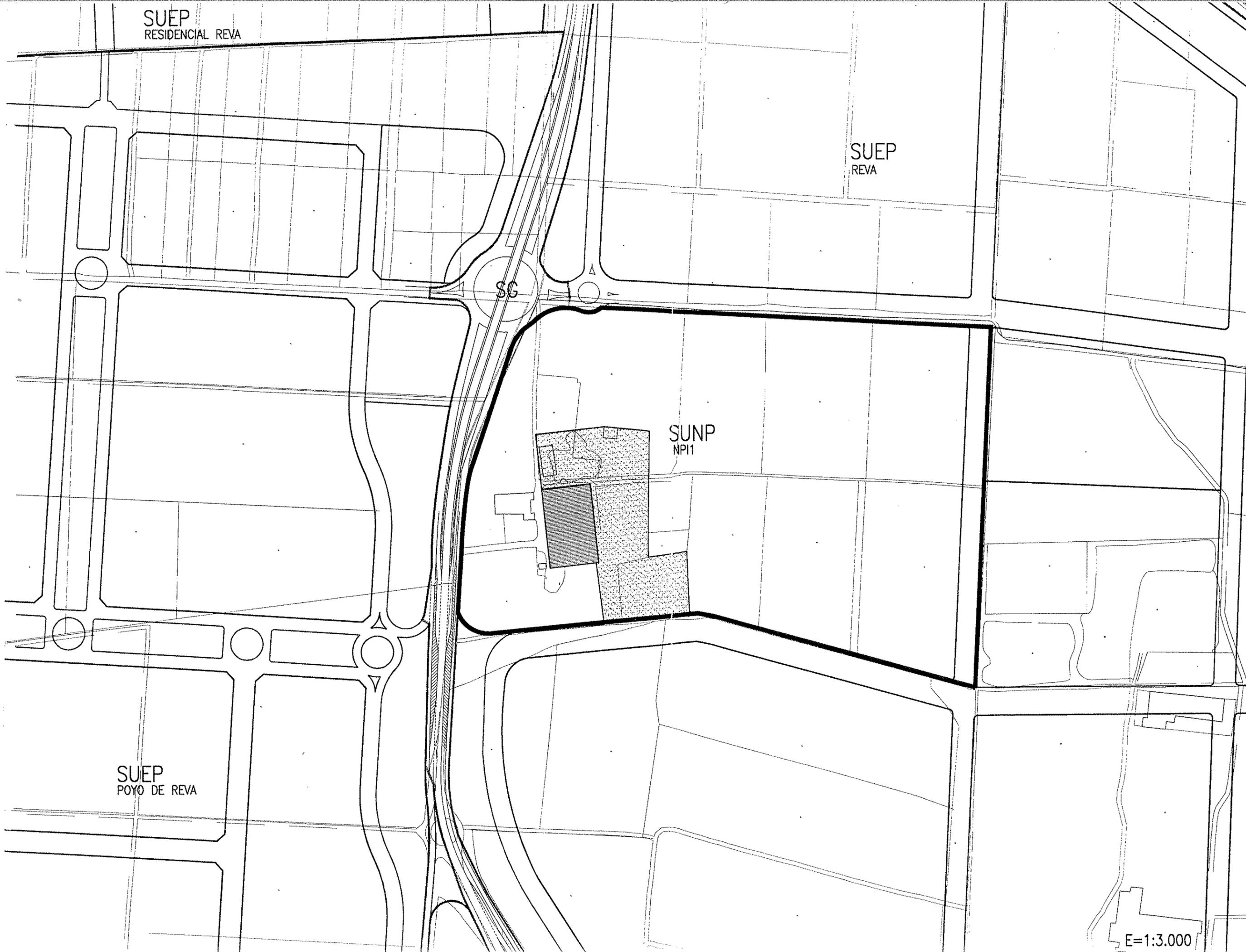
SUEP  
REVA

SG

SUNP  
NP11

SUEP  
POYO DE REVA

E=1:3.000



# RIBA-ROJA PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA

vetges tu i mediterrania s.l. arquitectes. trinitaris 4, ppal. valència. 46003

## DE TURIA. NORMES URBANÍSTIQUES full n° A.II.NP-8

.2

### NPI 2. POYO.

DENOMINACIÓN	S TOTAL	S PARCELA	COEF EDIF	COEF. EDIF.	EDIFIC.
	M2	MINIMA m2	NETA	BRUTA	m2
NPI 2 POYO	313.744	S/PP >=1000	S/PP	0,5	156.872
Uso dominante	Industrial en Polígono II.				
Usos prohibidos	Los residenciales en todas sus categorías, salvo una vivienda por cada 1.000 m2 industriales construidos, y vinculada a la edificación industrial.				

Las Bases del concurso deberán exigir como condición indispensable para el desarrollo del área la resolución de las comunicaciones con los polígonos industriales colindantes, salvando en al menos dos puntos la barrera que supone el trazado ferroviario, pudiendo admitirse tanto soluciones de paso elevado como enterrado.

15 ENE. 1997





SNU  
GO

SNU  
GO

SNUH

SG

SUNP  
NPI2

SUEP  
REVA

SNU  
GO

**RIBA-ROJA PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA**

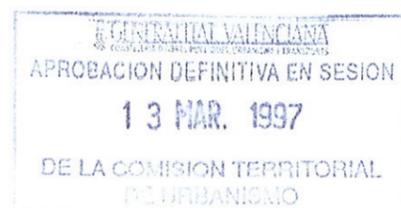
vetges tu i mediterrania s.l. arquitectes. trinitaris 4, ppal. valència. 46003

**DE TURIA. NORMES URBANÍSTIQUES full n° A.II.NP-9**

.3 NPI 3.BY-PASS.

DENOMINACIÓ	S TOTAL M2	S PARCELA MÍNIMA m2	COEF EDIF. NETA	COEF. EDIF. BRUTA	EDIFIC. m2
NPI3 BY-PASS	110.201	S/PP $\geq$ 1000	S/PP	0,5	55.100
Uso dominante	Industrial en Polígono II.				
Usos prohibidos	Los residenciales en todas sus categorías, salvo una vivienda por cada 1.000 m2 industriales construidos, y vinculada a la edificación industrial.				

15 ENE. 1997



SNU  
GO

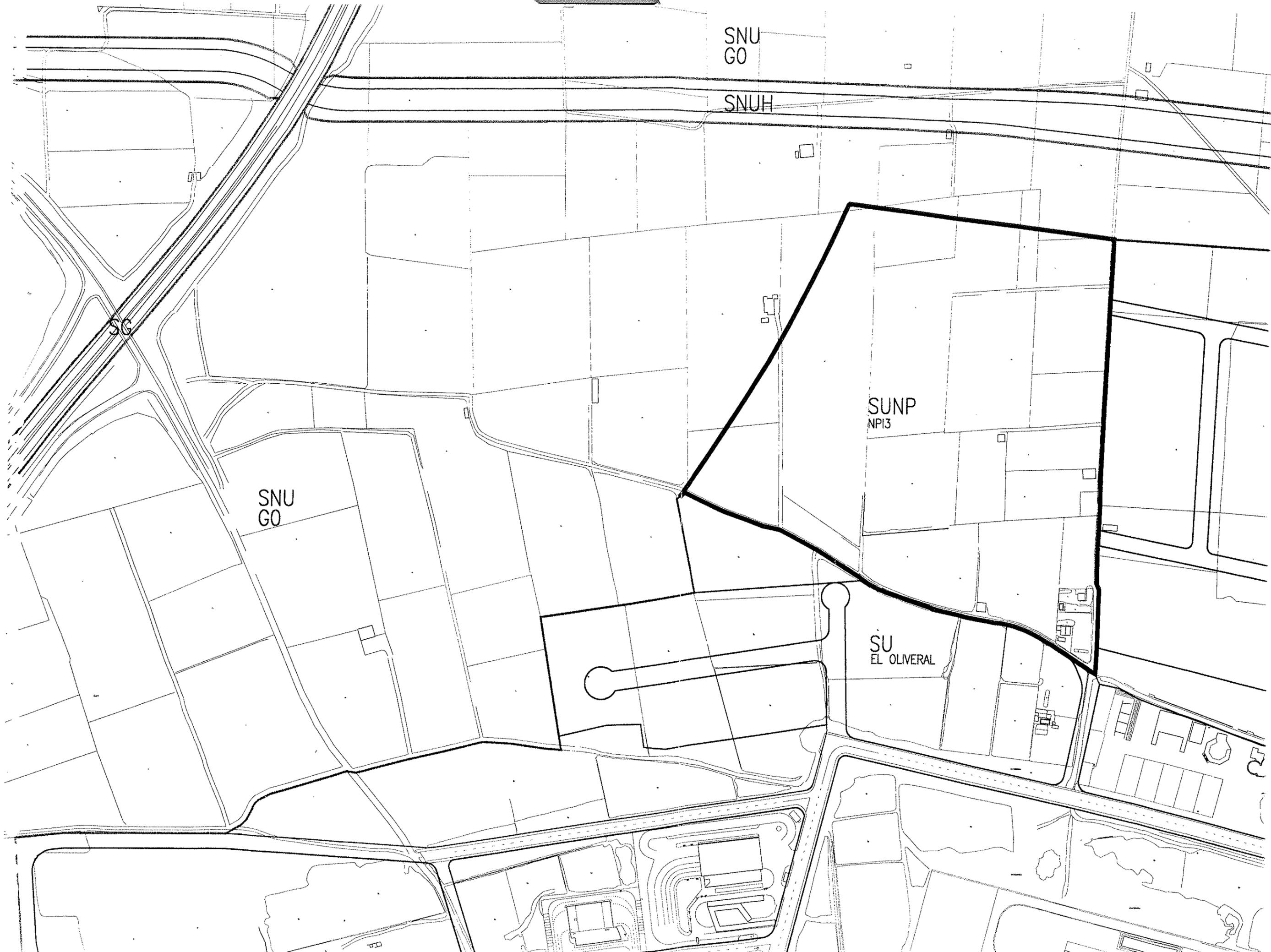
SNUH

SC

SNU  
GO

SUNP  
NP13

SU  
EL OLIVERAL



**RIBA-ROJA PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA**

vetges tu i mediterrania s.l. arquitectes. trinitaris 4, ppal. valència. 46003

**DE TURIA. NORMES URBANÍSTIQUES full n° A.II.NP-10**

.4

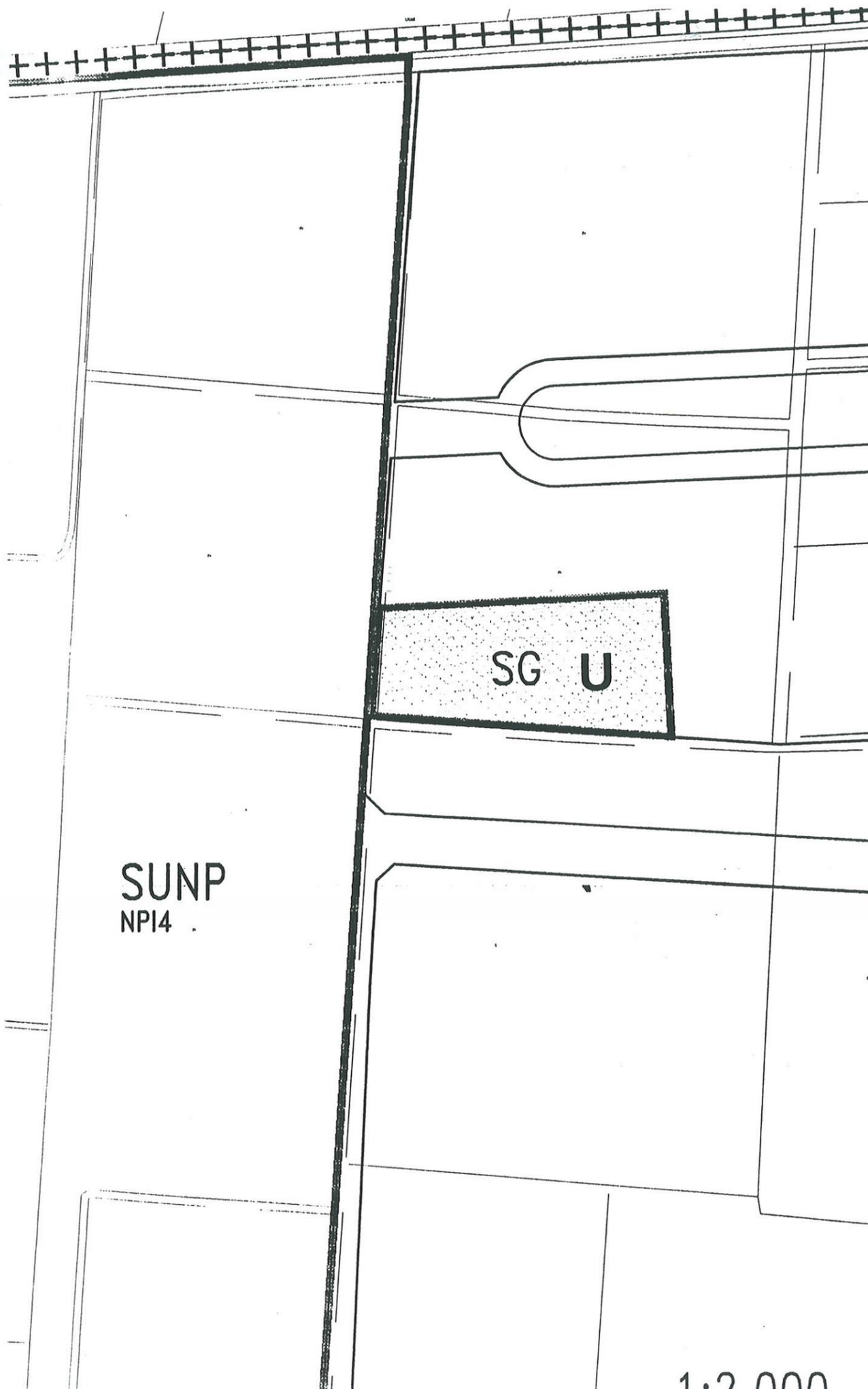
**NPI 4.BASSA.**

DENOMINACION	S TOTAL	S PARCELA	COEF EDIF.	COEF. EDIF.	EDIFIC.
	M2	MÍNIMA m2	NETA	BRUTA	m2
NPI4 BASSA	216.596	S/PP >=1000	S/PP	0,5	108.298
Uso dominante	Industrial en Polígono II.				
Usos prohibidos	Los residenciales en todas sus categorías, salvo una vivienda por cada 1.000 m2 industriales construidos, y vinculada a la edificación industrial.				

El programa de Actuación Urbanística deberá incluir como cesión obligatoria y gratuita el SG de Zonas Verdes (U) situado al Este del área de referencia

15 ENE. 1997

GENERAL VALENCIANA  
 APROBACION DEFINITIVA EN SESION  
 13 MAR. 1997  
 DE LA COMISION TERRITORIAL  
 DE URBANISMO





SUEP  
RESIDENCIAL REVA

SG

SUEP  
REVA

SUNP  
NP4

SUEP  
POYO DE REVA

SUNP  
NP1

SNU  
GO

SUEP  
REVA

SG

SNU  
GO

SG

SG

E=1:5.000

**RIBA-ROJA PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA**

vetges tu i mediterrania s.l. arquitectes. trinitaris 4, ppal. valència. 46003

**DE TURIA. NORMES URBANÍSTIQUES full n° A.II.NP-11**

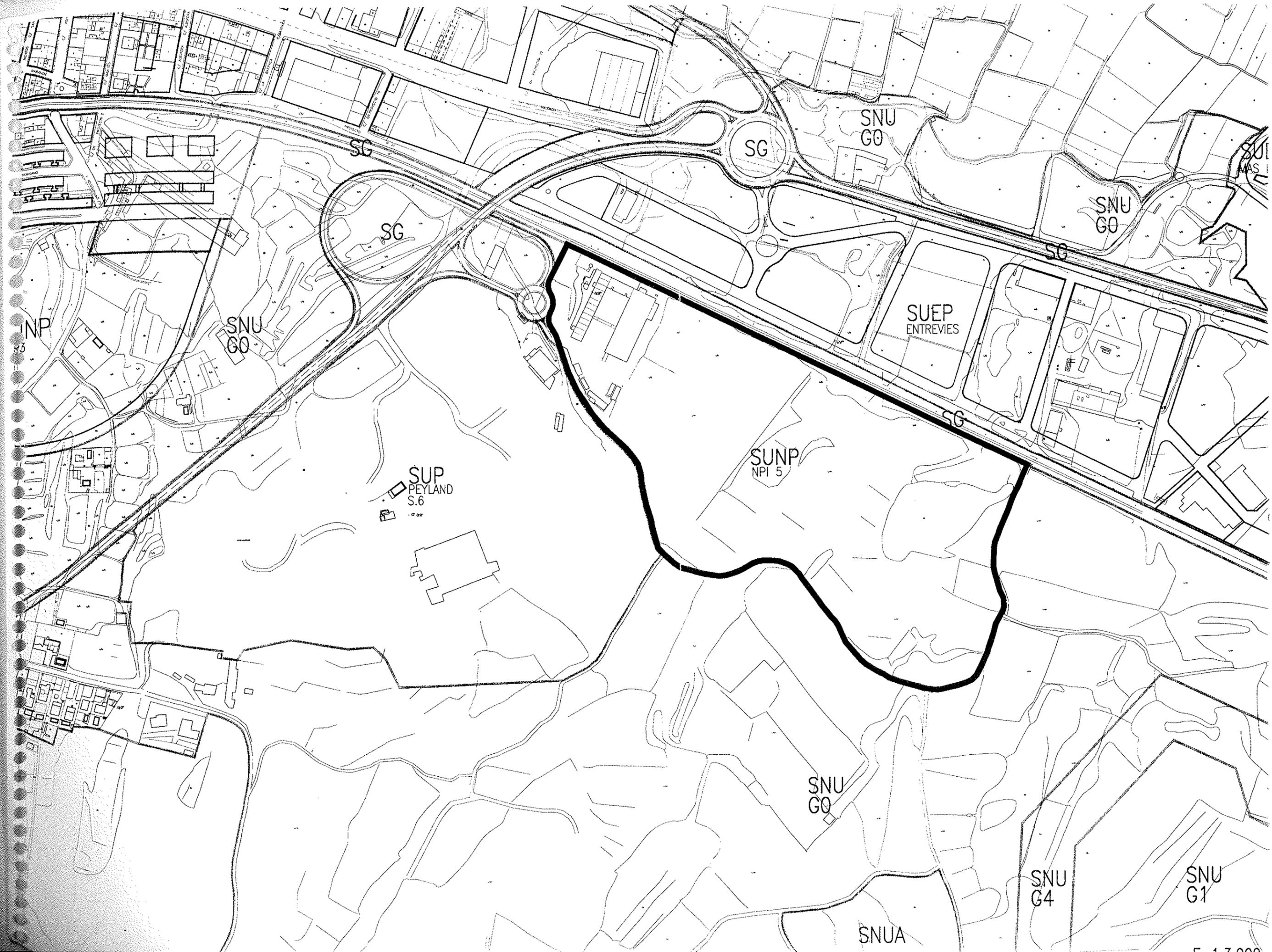
.5

NPI 5.VEINAT.

DENOMINACIÓ	S TOTAL M2	S PARCELA MÍNIMA m2	COEF EDIF. NETA	COEF. EDIF. BRUTA	EDIFIC. m2
NPI5 VEINAT	87.973	S/PP >=1000	S/PP	0,5	43.987
Uso dominante	Industrial en Polígono I.				
Usos prohibidos	Los residenciales en todas sus categorías, salvo una vivienda por cada 1.000 m2 industriales construidos, y vinculada a la edificación industrial.				

15 ENE. 1997





INP

SNU GO

SG

SG

SNU GO

SNU GO

SUEP ENTREVIAS

SG

SUP PEYLAND S.6

SUNP NPI 5

SNU GO

SNUA

SNU G4

SNU G1