

Conselleria de Territorio y Vivienda
Servicio Territorial de Urbanismo y Ordenación Territorial
Sección de Planeamiento

Anuncio de la Conselleria de Territorio y Vivienda sobre aprobación definitiva de la Homologación y Plan Parcial SUNP/NPR5 de Riba-roja de Túria.

ANUNCIO

Expediente: 2004.1351 MA/ab

Acuerdo

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 2 de febrero de 2006, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Riba-roja de Túria, referido a la Homologación Sectorial Modificativa y al Plan Parcial del Sector NPR5 de uso residencial de ese municipio, se destacan los siguientes antecedentes y fundamentos jurídicos,

Antecedentes

Uno.—El proyecto, que tuvo entrada en la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 14 de diciembre de 2004, se sometió a información pública por resolución de la Alcaldía número 985/04, de 31 de mayo de 2004, a través del procedimiento ordinario previsto en el artículo 46 en relación con el artículo 45 de la Ley 6/94, Reguladora de la Actividad Urbanística, en adelante la LRAU. Una vez transcurrido el correspondiente periodo de exposición pública («Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» número 4.783, de 25 de junio de 2004, y diario «Levante» de fecha 22 de junio de 2004), sin que se presentaran alegaciones, se aprobó provisionalmente por el pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 2 de noviembre de 2004.

Dos.—El proyecto consta de expediente de homologación modificativa sectorial —que incluye memoria, fichas de planeamiento y planos de información y ordenación— y de plan parcial —conformado por memoria informativa y justificativa, normas urbanísticas y planos de información y de ordenación—.

Tres.—La documentación remitida forma parte del PDAI de la Unidad de Ejecución número NPR5, presentado y adjudicado provisionalmente a la mercantil proponente Anfusal, S.L., trasladándose posteriormente la condición de agente urbanizador, por subrogación aprobada por acuerdo plenario de 22 diciembre de 2004, a favor de la entidad Futuro Residencial, S.L.U. Dicha circunstancia fue comunicada a este servicio mediante escrito del nuevo agente urbanizador, con registro de entrada de 29 de marzo de 2005.

Cuatro.—El objeto del proyecto es el desarrollo del Sector NPR5 denominado Mas d'Escoto, de suelo urbanizable no programado de uso residencial, que abarca una superficie de 3,4 ha colindante con el casco urbano y junto a la carretera de Riba-roja de Túria a Vilamarxant.

Cinco.—El plan general exige la cesión de dos sistemas generales, uno viario de 10.330 m², que con la actuación propuesta pasa a tener 6.557,25 m² como consecuencia de la modificación del trazado respecto al definido en el plan general. Dicho sistema general consiste en la obtención del suelo de la rotonda de conexión entre la actual carretera de Riba-roja de Túria-Vilamarxant y la futura circunvalación del municipio, y otro con cargo a la actuación de 616 m², destinado a zonas verdes (EL), equivalente a 8 m² por vivienda que se genere, lo que supone que la superficie total programada sea de 42,12 ha (42.117,25 m²), en consecuencia el aprovechamiento tipo aplicable al área de reparto es de 0,331883 m²/m²s.

Se modifica el sistema general viario, por un lado como consecuencia de la redacción del proyecto definitivo, que no coincide con la solución técnica propuesta en el plan general, y por otro se excluye la superficie de la actual carretera de Riba-roja de Túria a Vilamarxant al ser de titularidad municipal. El resto de determinaciones urbanísticas fijadas por el plan general para este ámbito se trasladan en los mismos términos en el expediente de referencia.

Los datos más significativos que figuran en la ficha de planeamiento contenida en el expediente de homologación y en el plan parcial son los siguientes:

	Proyecto	P. general	Diferencia
Ambito sector	34.944,00 m ² s	34.944,00 m ² s	0,00
S.G. viario	6.557,25	10.330 m ²	-3.772,75 m ²
S.G. espacios libres	8 m ² /viv.	8 m ² /viv.	0,00
IEB	0,40 m ² /m ² s	0,40 m ² /m ² s	0,00

	Proyecto	P. general	Diferencia
Edificabilidad residencial	13.978 m ² t	13.978 m ² t	0,00
Núm. Máx. viviendas	77	77	0,00
Densidad	22 Viv./ha	22 Viv./ha	0,00
		% proyecto	% RPCV
Suelo dotacional	14.664,20 m ² s	41,96 %	37 %
RS-red viaria + AV	9.350,94 m ² s	26,76 %	23 %
RS-equipamientos	1.403,11 m ² s	4,01 %	4 %
RS-zonas verdes	3.910,15 m ² s	11,19 %	10 %
RS-AV plazas aparcamiento en vía pública		78	43

Siendo según la ficha el uso dominante el residencial unitario, e incompatibles todos los demás.

Seis.—Con fecha 27 de enero de 2005 se han solicitado informes sectoriales a los siguientes organismos:

- CIT. División de Carreteras.
- Excelentísima Diputación Provincial de Valencia (Servicio de Vías y Obras).
- Entitat de Sanejament d'Aigües.
- CIT. Dirección General de Transportes.
- Confederación Hidrográfica del Júcar.
- Conselleria de Cultura y Educación. Dirección General de Régimen Económico. Área de Infraestructuras. Servicio de Proyectos y Construcciones Educativas.
- Conselleria de Sanidad.
- Ferrocarrils de la Generalitat Valenciana.

Con esa misma fecha se requirió al Ayuntamiento de Riba-roja de Túria, a los efectos de aportar la siguiente documentación;

- Certificado de la capacidad y suficiencia de la red de abastecimiento de agua.
- Justificación de la suficiencia de la estación depuradora mediante certificación de la empresa gestora sobre depuración de vertido.
- Estudio acústico del ámbito de ordenación propuesto.

Siete.—En relación a los informes sectoriales solicitados se indica lo siguiente:

- Con fecha 22 de febrero de 2005 tiene entrada en este Servicio Territorial informe desfavorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar, relativo al abastecimiento de agua y al vertido de aguas residuales.
- Con fecha 24 de febrero de 2005 se recibe de la Dirección General de Transportes informe favorable.
- Con fecha 28 de febrero de 2005 tiene entrada en este Servicio Territorial, informe favorable de Ferrocarrils de la Generalitat Valenciana, en el sentido de que el ámbito de actuación del sector NPR.5 se sitúa fuera de la zona de influencia del citado ferrocarril.
- El 3 de marzo de 2005 se recibe informe favorable de la Entitat de Sanejament d'Aigües,

«Esta entidad de saneamiento informa la viabilidad del tratamiento en la EDAR de Camp de Túria II de las aguas residuales generadas por el Plan Parcial SUNP/NPR5 Mas de Escoto, de Riba-roja de Túria, siempre y cuando se cumpla con los siguientes condicionantes:

«1. En su día el urbanizador responsable del desarrollo urbanístico deberá realizar la correspondiente solicitud de la conexión efectiva. Las obras necesarias para la conexión de las aguas residuales a las infraestructuras públicas se efectuarán por el peticionario a su cuenta y riesgo.

2. En cualquier caso el vertido generado por el desarrollo urbanístico de referencia deberá cumplir con los límites de vertido establecidos en la Ordenanza Municipal de Vertidos o, en su defecto, en el modelo de ordenanza de vertidos de la entidad de saneamiento al objeto de preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente. A tales efectos el urbanizador deberá prever que antes del punto de conexión deben disponer una arqueta de registro de la misma tipología que la que figura en el modelo de ordenanza de vertidos a la red municipal de alcantarillado editado por esta entidad de saneamiento, dotada, además, de guías para la instalación de una tajadera que permita la desconexión del vertido.

3. Con anterioridad a la ejecución de la conexión se deberá ingresar a la entidad de saneamiento la cantidad resultante de 22.050,00 €, a cuyos efectos deberá establecerse el oportuno convenio entre la entidad de saneamiento y el Ayuntamiento de Riba-roja de Túria».

• Con fecha 7 de marzo de 2005 se recibe oficio de la Dirección General de Régimen Económico, Área de Infraestructuras, Servicio de Proyectos y Construcciones Educativas, requiriendo una copia completa de la documentación sometida a informe.

• Con fecha 7 de marzo de 2005 se recibe de la Dirección General de Obras Públicas, División de Carreteras, informe desfavorable del siguiente tenor literal:

«La zona de protección de la carretera CV-370 debe ser calificada como espacio libre de reserva viaria, y la conexión del sector a la misma debe resolverse mediante una rotonda a incluir en las obras de urbanización del sector, siendo inadecuado el mantenimiento de la actual intersección en «T» grafiada en los planos.

Por todo ello, desde el punto de vista del planeamiento viaria a nivel autonómico, se emite informe en sentido desfavorable.»

• Con fecha 1 de abril de 2005 se procedió por este servicio a requerir nuevamente al Ayuntamiento, a los efectos de aportar certificado de la capacidad y suficiencia de la red de abastecimiento de agua.

• Con fecha 14 de junio de 2005 el Ayuntamiento remite certificado de Aquagest Levante, S.A., relativo a la capacidad y suficiencia de la red de abastecimiento de agua, con el siguiente tenor literal:

«Que actualmente hay capacidad de acumulación de caudales y suficiencia de la red municipal de agua potable para cubrir las necesidades del Plan Parcial NPR5 Mas d'Escoto, del municipio de Riba-roja de Túria.»

• Informe favorable del Área de Carreteras de la Excelentísima Diputación Provincial, recibido el 25 de enero del 2006.

Ocho.—Con fecha 19 de mayo de 2005 tiene entrada en este servicio la siguiente documentación remitida por el promotor del expediente:

1. Estudio acústico (solicitado con fecha 27 de enero de 2005),
2. Copia compulsada del certificado de Aquagest Levante, S.A., relativo a la capacidad y suficiencia de la red de abastecimiento de agua.
3. Copia compulsada de la autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar, relativa al abastecimiento de agua y al vertido de aguas residuales, con arreglo a las siguientes condiciones:

1. «Se autoriza a Futur Residencial, S.L.U., la ejecución del colector de recogida de las aguas pluviales recayentes en terrenos a urbanizar ubicados en la zona del Mas d'Escoto en el término municipal de Riba-roja de Túria, y su vertido en el margen derecho del río Turia, de acuerdo con la documentación presentada.

El vertido que se autoriza corresponde exclusivamente a aguas procedentes de lluvia y en el punto de entrega al cauce se establecerán las oportunas protecciones que eviten los efectos de la erosión en talud y álveo.

2. El autorizado queda obligado a respetar a lo largo de la margen, que ha de quedar apta y practicable, las servidumbres legales.

3. Esta autorización no excluye ni presupone las que pueden ser necesarias de otros organismos de la Administración Central, Autonómica o Local.

4. El autorizado deberá comunicar por escrito las fechas de comienzo y finalización de las obras, debiendo estar al cauce en perfectas condiciones de policía.

5. Queda totalmente prohibido el vertido de aguas y productos residuales al cauce público o al subsuelo.

6. La presente autorización no prejuzga los límites de los terrenos de dominio público colindantes, sobre los cuales el peticionario no podrá alegar derecho alguno sin el previo expediente de deslinde.

7. Se otorga la presente autorización sin perjuicio de terceros, dejando a salvo el derecho de propiedad y sin que por sí sola faculte para ejecutar obras en zona de servidumbre ajenas a la competencia exclusiva de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

8. El incumplimiento de cualquiera de estas condiciones comportará la inmediata revocación de esta autorización, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades que procedan.»

4. Copia del informe de la Entitat de Sanejament d'Aigües.

5. Dos ejemplares completos de la homologación y del plan parcial al objeto de dar cumplimiento al informe desfavorable de la Dirección General de Obras Públicas, División de Carreteras.

Nueve.—Con fecha 28 de junio de 2005 se solicita informe a la Comisión de Actividades Calificadas respecto al estudio acústico.

Asimismo, con fecha 4 de julio de 2005 se solicita al Ayuntamiento de Riba-roja de Túria una copia adicional del estudio acústico.

Diez.—Con fecha 12 de julio de 2005 se remite a la Dirección General de Obras Públicas, División de Carreteras, nueva documentación planimétrica para la emisión de informe.

Once.—Con fecha 8 de agosto de 2005 tiene entrada en este Servicio Territorial, nueva documentación de la homologación y del plan parcial del sector referenciado, remitida por el Ayuntamiento y aprobada por acuerdo plenario de fecha de 11 de julio de 2005.

Doce.—Con fecha 2 de noviembre de 2005 se remite a la Dirección General de Obras Públicas, División de Carreteras, la última documentación presentada a los efectos de proceder emitir informe.

Trece.—Con fecha 1 de diciembre de 2005 tiene entrada en este Servicio Territorial informe favorable emitido por la Dirección General de Obras Públicas, División de Carreteras, del siguiente tenor literal:

«Desde el punto de vista de planificación viaria se emite informe en sentido favorable.

Respecto de otros aspectos relacionados con la carretera deberá recabarse informe a la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia, como organismo titular de la vía, por la afección a dicha carretera CV-370.»

Catorce.—En fecha 27 de enero de 2005 se solicitaron informes a la Conselleria de Sanidad, Conselleria de Cultura y Educación, Dirección General de Régimen Económico Área de Infraestructuras Servicio de Proyectos y Construcciones Educativas y al Servicio de Vías y Obras de la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia, por lo que habiendo transcurrido el plazo preceptivo para emitir los informes solicitados se entiende que no existe reparo alguno para la aprobación del expediente de referencia.

Quince.—Riba-roja de Túria cuenta con plan general aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 13 de marzo de 1997.

Dieciséis.—La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 26 de enero de 2006, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en el artículo 23 del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

Fundamentos jurídicos

Primero.—La tramitación puede considerarse correcta, considerando que las modificaciones del proyecto aprobadas por el Ayuntamiento el pasado 11 de julio, únicamente afectan a la mercantil promotora del expediente como propietaria única de los terrenos incluidos en el sector desarrollado. El resto de propietarios que intervienen como titulares de los dos sistemas generales adscritos no se ven afectados por la última modificación del expediente.

Segundo.—La documentación puede considerarse completa, a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en los artículos 27 de la LRAU y 64 y siguientes del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (en adelante, RPCV) y en la Instrucción de Planeamiento 1/96, sobre homologación de planes de urbanismo a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Tercero.—Las determinaciones contenidas en la homologación se ajustan de forma general a lo establecido en el punto II.9 de la instrucción de homologación y se consideran correctas desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat, tal y como se recoge en el artículo 40 de la LRAU.

Cuarto.—La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Urbanismo y Ordenación Territorial, es el órgano competente para la emisión de dictámenes resolutorios sobre la aprobación definitiva de homologaciones y planes parciales de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39 de la LRAU, por remisión de la disposición transitoria primera, apartado 2 del citado texto legal, en relación con los artículos 9.1 y 10.a del Decreto 77/1996, de 16 de abril, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 2 de febrero de 2006, acuerda: aprobar defi-

nitivamente la Homologación y el Plan Parcial del Sector NPR-5 de Riba-roja de Túria.

Contra el presente acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso de alzada ante la Secretaría Autonómica de Territorio y Medio Ambiente, según dispone el artículo 74.3.c) de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de Gobierno Valenciano, y artículo 55 del título IX del Decreto 81/2003, de 27 de junio, del Consell de la Generalitat, que establece la estructura orgánica de las consellerías de la administración de la Generalitat, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a la fecha de su publicación.

En su caso las administraciones públicas pueden formular requerimiento de anulación o revocación según dispone el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ante la Secretaría Autonómica de Territorio y Medio Ambiente por analogía con el artículo 74.3.c) de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de Gobierno Valenciano, y artículo 55 del título IX del Decreto 81/2003, de 27 de junio, del Consell de la Generalitat, que establece la estructura orgánica de las Consellerías de la Administración de la Generalitat, en el plazo de dos meses, contado a partir del día siguiente a la fecha de su publicación. El citado artículo 44 de la Ley 29/1998 establece literalmente.

Artículo 44.1. En los litigios entre administraciones públicas no cabrá interponer recurso en vía administrativa. No obstante, cuando una administración interponga recurso contencioso administrativo contra otra podrá requerirla previamente para que derogue la disposición, anule o revoque el acto, haga cesar o modifique la actuación material, o inicie la actividad a que esté obligada.

En el supuesto de no formular el requerimiento indicado, las administraciones públicas podrán interponer, en el plazo de dos meses, a contar desde la publicación, recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, conforme a lo previsto en el artículo 46-1 de la citada Ley 29/98.

Todo ello sin perjuicio de que se puedan ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime oportuno.

Lo que se certifica con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente y a reserva de los términos precisos que se deriven de la misma, conforme lo autoriza el artículo 27.5 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJAP-PAC). Valencia, a 2 de febrero de 2006.—El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo, Alvaro Aleixandre Ortí.

Ordenanzas reguladoras

Título I. Generalidades y terminología de conceptos.

Capítulo 1. Objeto y efectos del plan parcial.

Artículo 1.º Objeto.

Artículo 2.º Ambito de aplicación.

Artículo 3.º Normativa complementaria.

Artículo 4.º Vigencia.

Artículo 5.º Contenido e interpretación del plan parcial.

Capítulo 2. Definiciones.

Artículo 6.º Definiciones.

Título II. Régimen urbanístico del suelo.

Capítulo 1. Calificación de usos del suelo.

Artículo 7.º Calificación del suelo.

Artículo 8.º Régimen de usos en la zona de edificación unifamiliar (RU).

Artículo 9.º Régimen de usos para el sistema local de dotaciones públicas.

Artículo 10. Régimen de usos para los espacios públicos libres.

Artículo 11. Régimen de propiedad del suelo y cesiones.

Capítulo 2. Desarrollo y ejecución del plan parcial.

Artículo 12. Gestión urbanística del plan parcial.

Artículo 13. Proyectos de urbanización.

Artículo 14. Proyectos de reparcelación.

Artículo 15. Estudios de detalle.

Título III. Normas de edificación.

Capítulo 1. Comunes.

Artículo 16. Remisión a normativa general.

Artículo 17. Garajes y aparcamientos.

Capítulo 2. Condiciones particulares de la zona de calificación «edificación unifamiliar».

Artículo 18. Edificabilidad.

Artículo 19. Tipología de la edificación.

Artículo 20. Condiciones de volumen.

Artículo 21. Condiciones estéticas.

Capítulo 3. Condiciones particulares de la zona de calificación «equipamiento público».

Artículo 22. Parámetros de edificación.

Capítulo 4. Condiciones particulares de la zona de calificación «espacios públicos libres».

Artículo 23. Parámetros de edificación.

Ordenanzas reguladoras

Título 1. Generalidades y terminología de conceptos.

Capítulo 1. Objeto y efectos del plan parcial.

Artículo 1.º Objeto.

El presente plan parcial tiene por objeto la regulación de las actividades de edificación y usos del suelo que han de desarrollarse en suelo definido en la ficha de planeamiento del Plan General de Ordenación Urbana de Riba-roja de Túria como suelo urbanizable no programado, denominado NPR.5 Mas d'Escoto.

La ordenación del sector considerado pretende la creación de un conjunto urbanístico de carácter residencial de baja densidad.

Artículo 2.º Ambito de aplicación.

El ámbito de aplicación es el NPR.5 Mas d'Escoto, definido en el Plan General de Ordenación Urbana de Riba-roja de Túria.

Artículo 3.º Normativa complementaria.

Para lo no previsto en estas ordenanzas será de aplicación de modo complementario los preceptos contenidos en las normas urbanísticas del Plan General de Riba-roja de Túria, que constituyen el marco normativo de su desarrollo y en general la vigente legislación urbanística.

Artículo 4.º Vigencia.

Según el artículo 59 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) se establece:

1. Los planes son inmediatamente ejecutivos desde la mera publicación del contenido del acuerdo de su aprobación definitiva, pero sólo por lo que se refiere a la legitimación de expropiaciones para ejecutar las obras públicas en ellos previstas, así como a la clasificación del suelo y la sujeción de éste a las normas legales de ordenación de directa aplicación.

2. Los planes entran plenamente en vigor a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus normas urbanísticas, de la que será responsable el órgano editor del «Boletín Oficial» de la provincia tan pronto reciba el documento de la Administración que lo apruebe definitivamente. La publicación de la aprobación definitiva excusa su notificación individualizada.

El presente plan parcial tiene vigencia indefinida. Cualquier alteración de las determinaciones del presente plan parcial será tramitada conforme a lo legalmente establecido como modificación del plan parcial.

No será necesario la modificación del plan parcial para la adición de nuevos viarios de dominio privado, complementarios de la red viaria básica del plan parcial y exigidos por la ordenación de la parcela que establezcan los proyectos de edificación o los estudios de detalle que se redacten.

Artículo 5.º Contenido e interpretación del plan parcial.

El plan parcial está integrado por los siguientes documentos: Memoria, planos y ordenanzas reguladoras.

En caso de que existiera discrepancia o contradicción entre los documentos que integran el plan parcial se atenderá para resolverla, por este orden, ordenanzas reguladoras, planos de ordenación y memoria.

Capítulo 2. Definiciones.

Artículo 6.º Definiciones.

La terminología urbanística que se utiliza en este texto normativo se corresponde con la contenida en el Plan General de Ordenación Urbana de Riba-roja de Túria, publicado en el «Boletín Oficial» de la provincia número 117 de 19 de mayo de 1997.

Título II. Régimen urbanístico del suelo.

Capítulo 1. Calificación de usos del suelo.

Artículo 7.º Calificación de suelo.

Las calificaciones de suelo están definidas en el plano 8 «Calificación del suelo». En este plano se grafia:

1. El límite del sector según establece el presente plan parcial.
2. La estructura general, con el trazado viario y sus conexiones.
3. El sistema de equipamientos de dominio público, tanto los sistemas locales como estructuradores interiores al sector.
4. Las manzanas edificables privadamente, su calificación, alineaciones exteriores de parcela y superficie.

Las calificaciones de suelo contenidas en el presente plan parcial, agrupadas por el carácter básico de su propiedad y con expresión de sus superficies, son las siguientes:

Suelos de dominio y uso público (espacios públicos libres).	
Red viaria (SRV)	9.791,15 m ²
Jardines públicos (sZV)	3.494,40 m ²
Equipamiento (sED)	1.403,11 m ²
Total suelo de uso y dominio público.....	14.688,66 m ²

Suelos de dominio y uso privado	
Edificación unifamiliar (RU)	20.305,34 m ²
Infraestructura eléctrica (IE).....	30,00 m ²
Superficie sector plan parcial.....	34.944,00 m ²

Artículo 8.º Régimen de usos en la zona de edificación unitario (RU).

El régimen de usos que corresponde a esta zona de calificación es el siguiente:

1. Uso dominante.
 - 1.1. Manzana 1, manzana 2, manzana 3 y manzana 5.
Residencial unitario bloque aislado.
 - 1.2. Manzana 4.
Residencial unitario bloque adosado.
2. Usos compatibles.
 - 2.1. Todos aquellos usos no contemplados entre los prohibidos.
3. Usos prohibidos.

Residencial plurifamiliar, taller, artesanía, comercial concentrado, oficinas, espectáculos públicos, actividades taurinas, actividades feriales y parques de atracciones, actividades de ocio y entretenimiento con ambientación musical, exhibición de animales, industrial en todas sus categorías, defensa y fuerzas de seguridad.

Se establece un régimen de usos transitorio para los usos y edificaciones existentes actualmente en el sector, que podrán mantenerse en el mismo quedando en condición de fuera de ordenación.

Artículo 9.º Régimen de usos para el sistema local de dotaciones públicas.

El régimen de usos que corresponde a esta zona de calificación será el definido por el Ayuntamiento en el momento de su implantación.

Artículo 10. Régimen de usos para los espacios públicos libres.
El régimen de usos que corresponde a esta zona de calificación es el siguiente:

1. Uso dominante.
 - 1.1. Zona verde.
 - 1.2. Viario.
2. Usos incompatibles.
 - 2.1. Los restantes usos.

Artículo 11. Régimen de propiedad del suelo y cesiones.
Serán de cesión obligada al municipio, a través de los oportunos trámites de gestión de la Unidad de Ejecución Única del presente plan, la totalidad de los suelos reservados para dotaciones públicas agrupadas en el epígrafe «Suelos de dominio y uso público» del artículo 7 de estas ordenanzas. Conservarán régimen de titularidad privada de suelo el resto de terrenos del sector comprendidos en la calificación que bajo el epígrafe «Suelos de uso y dominio privado» establece el artículo 7 de estas ordenanzas, sin perjuicio del estricto cumplimiento del régimen de usos establecido en el artículo 8.

Capítulo 2. Desarrollo y ejecución del plan parcial.
Artículo 12. Gestión urbanística del plan parcial.

El presente plan parcial contiene delimitada una unidad de ejecución única, que será desarrollada a través de los mecanismos de gestión establecidos en los artículos 29 y 30 de la LRAU. El programa tiene por objeto identificar el ámbito de actuación integrada con expresión de las obras que han de acometerse, programar plazos para su ejecución, establecer las bases técnicas y económicas para gestionar la

actuación, regular los compromisos y obligaciones que asume el urbanizador designado al aprobar el programa, definiendo, conforme a la LRAU, sus relaciones con la administración y con los propietarios afectados; y fijar las garantías de cumplimiento y las sanciones por incumplimiento de dichas obligaciones.

Artículo 13. Proyectos de urbanización.
De acuerdo con lo estipulado en el artículo 34 de la LRAU toda obra de urbanización, ya sea actuación integrada o aislada, exige la elaboración del correspondiente proyecto de urbanización, su aprobación administrativa, en el que se definan técnicamente las obras, servicios e infraestructuras a realizar, con la precisión establecida en la propia ley y los artículos 67, 68, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento.

La Unidad de Ejecución Única del presente plan parcial será objeto de un proyecto de ejecución único, que no obstante podrá contener diferentes fases de ejecución. Este proyecto contendrá la urbanización de las dotaciones públicas (jardines, red viaria) integrantes del sector. La urbanización de los suelos de dominio privado se llevarán a cabo a través de los proyectos de edificación correspondientes, que contendrán las necesarias previsiones a este fin. Será en todo caso de aplicación lo contenido en el artículo 67 de la LRAU, tanto en lo referente a las obligaciones del urbanizador como en lo relativo a la exigencia del reintegro de los gastos de instalación de las redes de suministro con cargo a las empresas que prestasen los servicios, salvo en la parte correspondientes a las acometidas propias de la actuación. Se entiende por acometidas propias de la actuación a las acometidas de las parcelas, privadas o de dominio público, efectuadas desde las nuevas redes que discurren por viales públicos. Todo ello sin perjuicio de las previsiones que específicamente establezca la reglamentación del correspondiente servicio.

La ubicación de los centros de transformación de media tensión que se prevean en el proyecto de urbanización no se considerará vinculante hasta que no sea redactado el correspondiente proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución Única y se determine la parcelación de las manzanas privadas. Se situarán siempre en una posición adecuada para la optimización de la red de baja tensión.

La calificación urbanística de los centros de transformación será la de infraestructura eléctrica (IE), siendo el uso exclusivo admitido el de centro de transformación e instalación complementaria. La edificabilidad máxima será una planta, con una altura máxima de coronación de 3,5 m.

La superficie aproximada de cada uno de estos centros de transformación será de 30 m² y su ubicación definitiva se determinará en el proyecto de urbanización o reparcelación.

Artículo 14. Proyecto de reparcelación.
La reparcelación consiste en efectuar la nueva división de fincas ajustadas al planeamiento, previa agrupación, si es necesario, para adjudicarlas entre los afectados según su derecho.

Tiene por objeto regularizar urbanísticamente la configuración de las fincas, adjudicar a la administración los terrenos dotacionales y edificables que legalmente le correspondan, retribuir al urbanizador por su labor, ya sea adjudicándole parcelas edificables o afectando las parcelas resultantes a sufragar esa retribución, y a permutar forzosamente en defecto de acuerdo previo las fincas iniciales de los propietarios afectados por parcelas edificables en proporción a su derecho.

Todo proyecto de reparcelación deberá observar los criterios establecidos en el artículo 70 de la LRAU. Precisaré la autorización administrativa y se tramitará por el procedimiento previsto en el artículo 69 de la LRAU.

Artículo 15. Estudios de detalle.
Se podrán formular estudios de detalle con los objetivos recogidos en el artículo 26 de la LRAU y los siguientes aspectos:

Ordenación volumétrica de la Manzana 4, uso residencial unitario bloque adosado.

Apertura de espacios libres privados en el interior de las parcelas. Redistribución del número de viviendas entre las distintas manzanas y definición de nuevas tipologías edificatorias.

Título III. Normas de edificación.
Capítulo 1. Comunes.

Artículo 16. Remisión a la normativa general.
Se estará a lo dispuesto en título quinto «Ordenanzas generales de la edificación» del Plan General de Riba-roja de Túria, y a las «Normas

de Habitabilidad, Diseño y Calidad» (Decreto 286/1997, de 25 de noviembre, del Gobierno Valenciano).

Artículo 17. Garajes y aparcamientos.

La reserva de aparcamiento será de una plaza por vivienda como mínimo, en parcelas de una única vivienda y una plaza adicional por cada 10 unidades residenciales en parcelas de más de una vivienda, que podrá ubicarse en sótano, semisótano, planta baja o interior de parcela.

Para otros usos compatibles la reserva de aparcamiento será la que resulte de aplicación del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana y su anexo.

La características que deben cumplir los aparcamientos serán las prescritas en la Normativa de Habitabilidad y Diseño (HD-97), artículo 3.2, apartado «Garajes en viviendas unifamiliares» para las viviendas y el artículo 3.1, Aparcamientos, para el resto de usos.

Capítulo 2. Condiciones particulares de la zona de calificación edificación unifamiliar.

Artículo 18. Edificabilidad.

La edificabilidad para las manzanas que constituyen esta calificación se expresa a continuación, en metros cuadrados de techo. La numeración de las manzanas se contiene en el plano 8, «Calificación urbanística».

Manzana	Superficie	Coficiente edificabilidad	Edificabilidad
M1	3.572,67 m ²	0,64 m ² t/m ² s	2.286,51 m ² t
M2	603,59 m ²	0,64 m ² t/m ² s	386,30 m ² t
M3	6.142,48 m ²	0,64 m ² t/m ² s	3.931,19 m ² t
M4	6.912,57 m ²	0,78 m ² t/m ² s	5.391,80 m ² t
M5	302,13 m ²	0,64 m ² t/m ² s	193,36 m ² t
M6	2.716,36 m ²	0,64 m ² t/m ² s	1.738,47 m ² t
Total	20.275,34 m ²	0,6815 m ² t/m ² s	13.927,63 m ² t

Artículo 19. Tipología de la edificación.

Los tipos edificatorios permitidos serán de viviendas unifamiliares aisladas, adosadas y pareadas. Salvo que se aprobara otra disposición tipológica a través de un estudio de detalle complementario. En dicho estudio se garantizará que la nueva tipología, u otros cambios que afecten a ordenación o parcelación, no alteren sustancialmente la composición y ritmos volumétricos que para esta zona el plan establece. El estudio se referirá a la manzana donde se ubica la parcela en cuestión, junto a las manzanas de su entorno, y se presentará a escala 1:1.000 y junto con el proyecto de edificación.

Para usos no residenciales se admiten tipos específicos o edificios de carácter singular siempre que se adecuen a las condiciones de estética y de protección ambiental y respeten las ordenanzas que en este capítulo se disponen.

Artículo 20. Condiciones de volumen.

Las condiciones de volumen son las que a continuación se determinan:

1. Alineaciones. Son las establecidas en los planos de ordenación con carácter obligatorio. La edificación se dispondrá según las separaciones a lindes establecidas en este mismo artículo.
2. Parcelación mínima. Superficie mínima de 300 m² en viviendas unifamiliares aisladas. En las viviendas unifamiliares adosadas la superficie mínima de parcela necesaria será la correspondiente al resultado de multiplicar el número de viviendas proyectadas por la cantidad de 190 m², esta superficie podrá ubicarse en parcela de uso privativo adscrito a la vivienda o en espacios comunes.
3. Fachada mínima: 12 metros en edificación unifamiliar aislada. En la edificación unifamiliar adosada el frente mínimo de fachada de cada vivienda será de 6 metros.
4. Retiros y retranqueos: El retiro obligatorio a vial será de 3 metros y los retiros laterales y traseros serán de 2 metros.

	Edif. aislada	Edif. adosada	Otros usos
Retiro mínimo a vial (m)	3	3	3
Retiro mínimo lindes (m)	2	2	2

La distancia mínima entre cuerpos edificables independientes en el interior de una parcela será 2 metros.

5. Edificabilidad.

Edificación aislada: máxima neta sobre parcela 0,64 m²t/m²s.

Edificación adosada: máxima neta sobre parcela 0,78 m²t/m²s.

6. Ocupación.

Edificación aislada: La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá ser superior al 50 por 100.

Edificación adosada: La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá ser superior al 50 por 100.

7. Alturas: Se autorizan un máximo de dos plantas, con una altura máxima de cornisa de 8 metros.

8. Sótanos. Se admiten sótanos según regulación artículo 33 del título X «Ordenanzas generales de edificación» del plan general.

9. Semisótano: Se admiten semisótanos según regulación artículo 34 del título X «Ordenanzas generales de edificación» del plan general.

10. Aticos. Se admiten. Considerando una altura de cumbrera máxima de 11 metros.

11. Construcciones auxiliares: Se consideran como tales todas las obras destinadas a usos complementarios (paellers, piscinas, pistas deportivas, etc.).

Las construcciones auxiliares (excepto frontones) que formen parte de un proyecto conjunto de viviendas podrán adosarse a los lindes laterales y traseros, no obstante deberán respetar el retranqueo a linde frontal.

No se autoriza la construcción de frontones en parcelas menores de 700 m². Se separarán de los lindes frontales un mínimo de tres metros, y dos metros en el caso de los lindes laterales y testeros; en ningún caso su altura rebasará un plano ideal que apoyado en cualquiera de los lindes forme un ángulo de 60° con éste.

Su ocupación de parcela será tal que entre la construcción principal y auxiliares no se supere el 50 por 100 de la superficie de parcela.

Artículo 21. Condiciones estéticas.

Las condiciones de volumen son las que a continuación se determinan:
Aleros y cornisas: No se limitan, pero no podrán sobrepasar las alineaciones de fachada.

Cubiertas: Según régimen general establecido en las normas del plan general.

Marquesinas: No se autorizan.

Toldos, muestras y vallas publicitarias: No se autorizan.

Cerramientos de parcela: El cuerpo opaco del cerramiento de parcelas recayentes a la vía pública no tendrá una altura superior a 1,50 metros, el resto del cerramiento hasta una altura de 3 metros se ejecutará mediante cerramiento vegetal u obra con un índice de huecos superior al 70 por 100. Los materiales a emplear en el cuerpo opaco deberán ser considerados «cara vista» (piedras naturales, piedras artificiales, ladrillo, bloque cara vista...) o recibir el necesario tratamiento de enfoscado y pintado.

Capítulo 3. Condiciones particulares de la zona de calificación «equipamiento público».

Artículo 22. Parámetros de edificación.

Serán los necesarios para implantar el uso dotacional definido por el Ayuntamiento, respetando la distancia a lindes definida en el presente documento para la calificación «edificación unifamiliar».

Capítulo 4. Condiciones particulares de la zona de calificación «espacios públicos libres».

Artículo 23. Parámetros de edificación.

Se permitirá la construcción de quioscos o similares con una superficie máxima de 12 m² y con un máximo de uno cada 2.000 m².

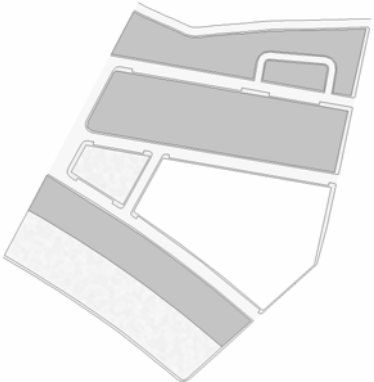
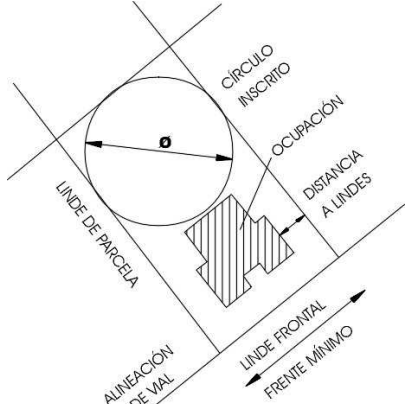
Se permite la ubicación de instalaciones urbanas de servicio público, determinándose sus condiciones edificatorias y de ubicación en función del correcto funcionamiento de la instalación.

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDAS AISLADAS		CÓDIGO: AIS
MUNICIPIO: RIBARROJA DE TURIA		PLAN: PGOU
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: unitario	Todos aquellos usos no contemplados entre los prohibidos	Residencial plurifamiliar, taller, artesanía, comercial concentrado, oficinas, espectáculos públicos, actividades taurinas, actividades feriales y parques de atracciones, actividades de ocio y entretenimiento con ambientación musical, exhibición de animales, industrial en todas sus categorías, defensa y fuerzas de

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	300 m ²	Distancia mínima al linde frontal	3 m
Frente mínimo de parcela	12 m	Distancia mínima al resto de lindes	2 m
Círculo inscrito mínimo	12 m		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	0,64 n2t/m2s	Número máximo de plantas	2 + ático
Coefficiente de ocupación	50%	Altura máxima reguladora	8 m
		Altura máxima total	11 m
		Semisótanos	SÍ
		Sótanos	SÍ
		Aprovechamientos bajo cubierta	SÍ

OTRAS CONDICIONES	
Dotación de aparcamientos: UNO POR VIVIENDA	
Zonas verdes y espacios libres:	

DESCRIPCIÓN GRÁFICA	
ZONA	PARCELA
	

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDAS ADOSADAS		CÓDIGO: ADO
MUNICIPIO: RIBARROJA DE TURIA		PLAN: PGOU
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE ADOSADO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: unitario	Todos aquellos usos no contemplados entre los prohibidos	Residencial plurifamiliar, taller, artesanía, comercial concentrado, oficinas, espectáculos públicos, actividades taurinas, actividades feriales y parques de atracciones, actividades de ocio y entretenimiento con ambientación musical, exhibición de animales, industrial en todas sus categorías, defensa y fuerzas de seguridad.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	190 m ²	Distancia mínima al linde frontal	3 m
Frente mínimo de parcela	6 m	Distancia mínima al resto de lindes	2 m
Círculo inscrito mínimo	6 m		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	0,78 n _{2t} /m ^{2s}	Número máximo de plantas	2
Coefficiente de ocupación	50%	Altura máxima reguladora	7 m
		Altura máxima total	10 m
		Semisótanos	SÍ
		Sótanos	SÍ
		Aprovechamientos bajo cubierta	SÍ

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos: UNO POR VIVIENDA Y UNA PLAZA ADICIONAL POR CADA 10 UNIDADES RESIDENCIALES.
Zonas verdes y espacios libres:

DESCRIPCIÓN GRÁFICA	
MANZANA	PARCELA
