

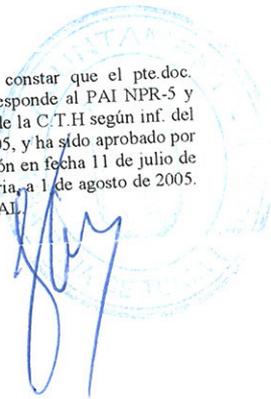
PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

**HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA
SECTOR NPR5
"Mas d' Escoto"**

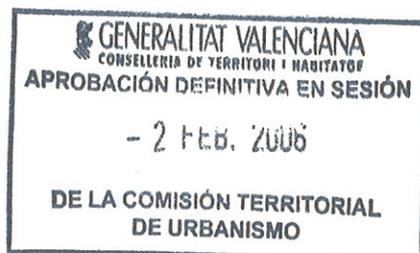
**RIBARROJA DEL TURIA
(VALENCIA)**

**PROMOTOR
FUTURO RESIDENCIAL S.L.**

DILIGENCIA para hacer constar que el pte.doc. junto con sus planos, corresponde al PAI NPR-5 y cumple los requerimiento de la C.T.H según inf. del Arq. mpal de fecha 29/06/05, y ha sido aprobado por el Pleno de esta Corporación en fecha 11 de julio de 2005. En Ribarroja del Turia, a 1 de agosto de 2005.
EL SECRETARIO ACCTAL



IGNACIO PUENTE LEON
ARQUITECTO



8 AGO 2005

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA

PLAN GENERAL DE RIBARROJA DEL TURIA SECTOR NPR5 - "MAS D'ESCOTO"

INDICE

Memoria

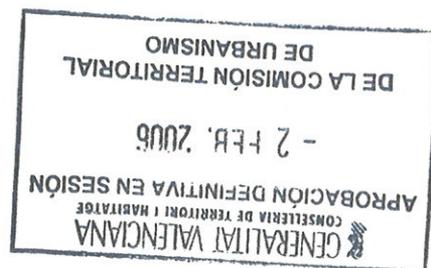
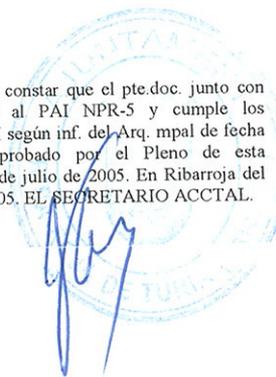
1. - **Situación y características del Sector NPR5.**
2. - **Justificación de la Homologación Modificativa**
3. - **Finalidad y contenido de la Homologación.**
4. - **Determinación elementos la ordenación estructural.**
 - 4.1. Directrices de evolución urbana.
 - 4.2. Clasificación del suelo.
 - 4.3. División en zonas de ordenación urbanística.
 - 4.4. Ordenación del suelo no urbanizable
 - 4.5. Definición del sector de planeamiento.
 - 4.6. Bienes de dominio público no municipal.
 - 4.7. Establecimiento áreas de reparto y aprovechamiento tipo.
 - 4.8. Expresión de los objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General.
 - 4.9. Unidades de ejecución.
 - 4.10. Delimitación red primaria o estructural de dotaciones publicas.

Anexo I. Fichas de planeamiento.

Planos.

01. PLANO información SITUACIÓN.....	1/25.000
02. PLANO información. CLASIFICACION DEL SUELO	1/10.000
03. PLANO información. CALIFICACION DEL SUELO.....	1/10.000
04. PLANO información. RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS GENERALES, SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES, SISTEMAS GENERALES Y PROTECCIONES	1/10.000
05. PLANO información DELIMITACION DEL SECTOR Y UNIDAD DE EJECUCIÓN.	1/1.500
06. PLANO homologación. CLASIFICACION DEL SUELO.....	1/1.500
07. PLANO homologación. CALIFICACION DEL SUELO	1/1.500
08. PLANO homologación. RED PRIMARIA	1/1.500
09. PLANO homologación. DELIMITACION DEL SECTOR Y UNIDAD DE EJECUCIÓN	1/1.500

DILIGENCIA para hacer constar que el pte.doc. junto con sus planos, corresponde al PAI NPR-5 y cumple los requerimiento de la C.T.H según inf. del Arq. mpal de fecha 29/06/05, y ha sido aprobado por el Pleno de esta Corporación en fecha 11 de julio de 2005. En Ribarroja del Turia, a 1 de agosto de 2005. EL SECRETARIO ACCTAL.





PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA

PLAN GENERAL DE RIBARROJA DEL TURIA SECTOR NPR5 - "MAS D'ESCOTO"

M E M O R I A

1. – Situación y características del Sector

Los terrenos cuyo desarrollo urbanístico se propone mediante el presente Programa de Actuación Integrada, para los que se plantea esta Homologación Modificativa, se encuentran situados en el término municipal de Ribarroja del Turia, colindantes con el casco urbano de la población, al Oeste de las últimas edificaciones pertenecientes al suelo urbano, junto a la carretera de Ribarroja a Villamarchante.

Dichos terrenos integran la totalidad del Sector NPR.5 – "Mas d'Escoto" - del Suelo Urbanizable No Programado del Plan General de Ordenación Urbana de Ribarroja, que fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia el 23 de octubre de mil novecientos noventa y seis, y publicado en el BOP número 117 de fecha veintitrés de octubre de ese mismo año.

El Sector NPR.5 – "Mas d'Escoto" tiene una superficie total de 34.944 m² de los que 34.298,13 m² son terrenos propiedad de FUTURO RESIDENCIAL, S.L., entidad promotora de ESTE Programa de Actuación Integrada, y los 645,87 m² restantes corresponden a un camino público integrado en la delimitación de este Sector del Plan General.

A los terrenos anteriores se añaden los que integran dos sistemas generales del Plan General, cuya ejecución se vincula a la ejecución de este Sector, según consta en ficha de las Normas Urbanísticas del Plan General correspondiente al Sector NPR 5 (hoja A.II.NP-5), que son los siguientes:

- Terrenos pertenecientes al sistema general viario para la construcción de un enlace de comunicación viaria entre la ronda exterior de la población y la carretera de Ribarroja a Villamarchante (CV-370), de 10.330 m² de superficie. Parte de esta superficie ya es de dominio público por estar constituida por los terrenos que ocupa actualmente la

carretera de Ribarroja a Villamarchante cuyo trazado no se modifica en el Plan General ni es objeto de modificación en la presente Homologación.

- Parte de terrenos pertenecientes al sistema general de espacios libres que, en cumplimiento de las normas del Plan General, hay que ejecutar conjuntamente con este Sector (8 m²/vivienda), de 616 m² de superficie. La posible localización de estos terrenos ha sido comunicada por el Ayuntamiento de Ribarroja mediante escrito de fecha 26 de septiembre de 2003, registro de salida 04194.

2. – Justificación de la Homologación del Sector con modificación del Plan General

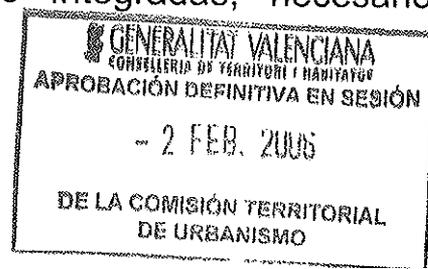
La Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística determina en su disposición transitoria primera que “la aprobación de Planes Parciales que modifiquen determinaciones de los Planes Generales vigentes a la entrada en vigor de la Ley, requiere la homologación del sector correspondiente, que podrá efectuarse directamente al aprobar dichos instrumentos, siempre que estos contengan los documentos específicos y las determinaciones necesarias con ese fin”.

Además, dicha disposición transitoria establece también que “los municipios podrán interesar de la Conselleria competente en urbanismo que declare la homologación a la presente Ley (LRAU) de los Planes y normas Subsidiarias vigentes o de algunos de sus sectores”, tramitándose a través del procedimiento con aprobación definitiva autonómica.

Por otra parte, el artículo 29 de la citada Ley establece que la urbanización y la posterior, o simultánea, edificación del suelo urbanizable requiere la previa concurrencia de los siguientes requisitos:

a) La aprobación de una ordenación pormenorizada que puede estar directamente determinada en el Plan General - conforme al artículo 18 - o establecerse mediante Planes Parciales que desarrollen aquel, y

b) La programación para ejecutar esa ordenación pormenorizada, mediante la aprobación definitiva del correspondiente Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas, necesario para legitimar la urbanización.



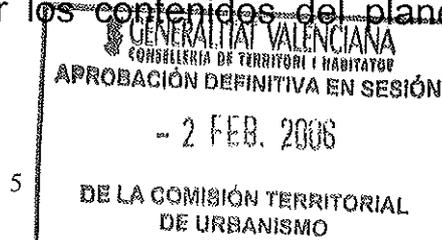
El Sector NPR.5 – “Mas d’Escoto” - del Suelo Urbanizable No Programado del Plan General de Ribarroja, que es objeto de esta propuesta de homologación, carece de la ordenación pormenorizada a que se refiere el artículo 18 de la Ley Reguladora y, por consiguiente, su desarrollo urbanístico y posterior edificación requiere que el Programa de Actuación Integrada contenga el Plan Parcial que proponga dicha ordenación pormenorizada. Por otra parte resulta necesario proponer una modificación puntual del Plan General de Ordenación de Ribarroja que afecta al diseño de un elemento del sistema general viario (Nudo de comunicaciones de la carretera de Ribarroja a Villamarchante) cuya obtención se vincula a la ejecución de este Sector, para ajustarlo al proyecto de esta infraestructura que ha sido redactado por la Diputación Provincial de Valencia, lo cual requiere la aprobación de la Homologación Modificativa que se propone el presente documento.

Por último, el Plan General de Ribarroja contiene determinaciones en la ficha A.II.NP-5 correspondiente a este Sector que, aunque algunas de ellas no constituyen parámetros determinantes de la ordenación estructural que propone el Plan General, de acuerdo con el art. 17 de la La Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, resulta oportuno homologar y ajustar con el fin de precisar las características de la ordenación pormenorizada que se define en el Plan Parcial que integra la presente propuesta de Programa de Actuación Urbanística Integrada. De esta forma resulta posible definir todos los parámetros de las fichas correspondientes a las dos Zonas Tipo de ordenación urbanística existentes en dicho Plan Parcial.

3. - Finalidad y contenido de la Homologación Modificativa

En el Texto de la Instrucción de Planeamiento 1/1996, sobre homologación de planes de urbanismo a la Ley 6/1994, formulada por la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial y aprobada por Orden del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, se precisa que la homologación tiene por objeto “formar un documento que permita diferenciar las determinaciones de ordenación estructural, a las que se refiere el artículo 17 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, distinguiéndolas de las determinaciones de ordenación pormenorizada a las que se refiere el artículo 18 de la misma Ley.

En palabras de dicha Instrucción, la finalidad concreta de la homologación consiste en deslindar los contenidos del planeamiento en dos niveles diferenciados:



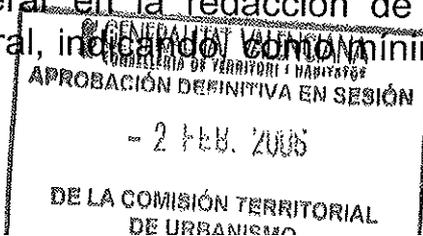
8 AGU 2005

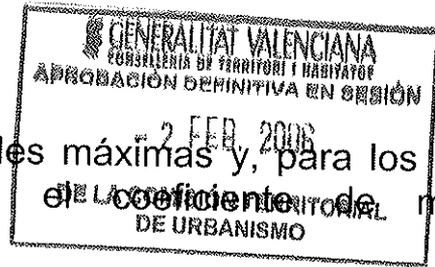
- El de las determinaciones con carácter de ordenación estructural, cuya modificación dependerá en última instancia de la Generalidad, y
- El de las determinaciones con carácter de ordenación pormenorizada, cuya modificación dependerá en última instancia del municipio. (art. 54 de la Ley Reguladora)

Por consiguiente, el deslinde entre las determinaciones cuya modificación puede ser aprobada por el Ayuntamiento y aquellas que por pertenecer al ámbito de la ordenación estructural su modificación requiere la aprobación de los órganos de la Generalidad viene establecido en las diferentes características que para unas y otras se precisan en los artículos 17 y 18 de la Ley Reguladora.

Así, el artículo 17 establece como determinaciones de los planes generales que configuran la ordenación estructural de un municipio, las siguientes:

- a) Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.
- b) Clasificación del suelo.
- c) División del territorio en zonas de ordenación urbanística, determinando para cada una de ellas la normativa que, conforme al artículo 14, sea de aplicación.
- d) Ordenación del suelo no urbanizable.
- e) Delimitación de sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior.
- f) Tratamiento conforme a su legislación reguladora, para su protección y funcionalidad, de los bienes de dominio público no municipal.
- g) Establecimiento de áreas de reparto y determinación de los aprovechamientos tipo correspondientes..
- h) Expresión de los objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General, indicando como mínimo,





las posibles tipologías y las densidades máximas y, para los Planes Parciales y Estudios de Detalle, el coeficiente de máxima edificabilidad.

y) Ordenación de los centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar tránsito interno.

j) Delimitación de una red primaria o estructural de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

La red primaria o estructural de dotaciones públicas comprenderá las reservas precisas para todas las siguientes:

a) parques públicos en proporción no inferior a media hectárea por cada millar de habitantes.

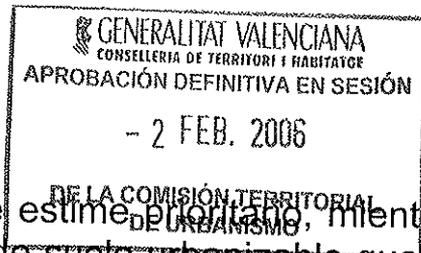
b) Equipamientos y redes de transporte, comunicaciones y servicios de titularidad o de carácter supramunicipal, con esquema indicativo de su funcionamiento.

c) Infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones de cualquier índole que, por su cometido específico, sus dimensiones o su posición estratégica, integren o hayan de integrar la estructura del desarrollo urbanístico de todo el territorio ordenado, así como las que cumplan análoga función estructurante respecto a cada sector, señalando, incluso, las principales avenidas, plazas o escenarios urbanos en proyecto que sirvan de pauta o hito de referencia para el desarrollo coherente del planeamiento parcial.

d) Terrenos dotacionales cuya reserva convenga prefigurar con prevalencia o antelación respecto a la forma de los edificios y parcelas a consolidar en su entorno.

e) Vías públicas e infraestructuras que presten servicio y comunicación recíproca a las dotaciones expresadas en los apartados anteriores integrando una red unitaria.

El artículo 18, por su parte, establece que "Además de las determinaciones del artículo anterior, los Planes Generales ordenarán pormenorizadamente - con la misma precisión exigible de un Plan Parcial -



los terrenos cuyo desarrollo urbanístico se estime prioritario, mientras que el artículo 21 añade que "En los sectores de suelo urbanizable que el Plan General solo hubiera ordenado con las determinaciones del artículo 17, los Planes Parciales las complementarán detallando las alineaciones, rasantes y las reservas dotacionales suplementarias de la red estructural o primaria. Asimismo, deberán fijar, gráfica o normativamente, el parcelario, así como los destinos urbanísticos y las edificabilidades previstas para los terrenos y las construcciones.

Los contenidos de los artículos anteriores se completan, a efectos de comprender exactamente el deslinde entre determinaciones de ordenación estructural y de ordenación pormenorizada, con los artículos 19 y 22, que establecen "los límites al ejercicio de la potestad de planeamiento a través de los Planes Generales", el primero, y "los estándares mínimos de cumplimiento preceptivo por el planeamiento parcial", el segundo.

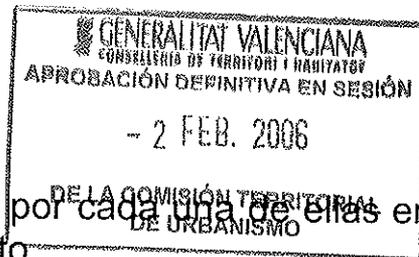
La Homologación Modificativa que constituye el contenido esencial de este documento requerirá, por consiguiente, que se identifiquen todas aquellas determinaciones del Plan General de Ribarroja que a la luz de los preceptos legales anteriores tienen carácter estructural, determinando su validez y mantenimiento o proponiendo su modificación puntual.

Residualmente quedará otro conjunto de determinaciones que, aún no completando la ordenación pormenorizada a que se refiere el artículo 18 de la Ley Reguladora, forman parte de este nivel de planeamiento y cuya modificación, si ello fuera necesario, se planteará también en este documento de homologación aunque en puridad podría tener un tratamiento independiente al ser su aprobación competencia de la Corporación Municipal.

El alcance de la homologación, definido en el punto 4 de la Instrucción de Planeamiento 1/1996, distingue entre:

- Homologación declarativa
- Homologación complementaria
- Homologación modificativa

La diferencia entre las distintas clases de homologación radica en el alcance de las determinaciones contenidas en ellas, que pueden ir desde una operación puramente formal, en la que se establezca una delimitación competencial en el planeamiento municipal hasta una modificación del



planeamiento vigente, teniendo que optar por cada una de ellas en función de la situación existente en el planeamiento.

Con la homologación modificativa se establece un camino para introducir cambios y modificaciones en el planeamiento vigente, modificando aspectos de la ordenación y variando los criterios establecidos.

A su vez, el carácter de la homologación depende de su alcance territorial y material. Según se define en el punto 3 "Alcance territorial de la homologación" de la Instrucción de Planeamiento 1/1996, puede efectuarse la homologación para:

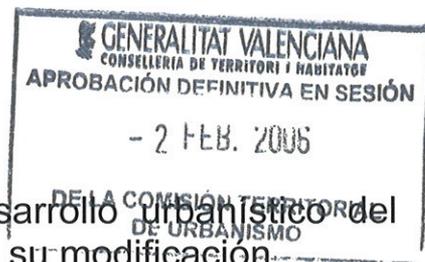
1. El termino municipal en su conjunto.
2. Un sector de planeamiento.

Como se ha dicho anteriormente y se justifica en el presente documento, el desarrollo urbanístico del Sector NPR.5 "Mas D'Escoto" y la redacción del correspondiente Plan Parcial exige que se planteen modificaciones que afectan, por una parte al diseño de un elemento del sistema general viario adscrito a este Sector, y, por otra a las determinaciones establecidas en la correspondiente ficha de planeamiento del Plan General. A su vez, siendo necesario precisar los elementos integrantes de la ordenación estructural diferenciándolos de los que no lo son, surge la necesidad de proponer la presente Homologación Modificativa que se circunscribe únicamente al ámbito territorial del Sector NPR.5 y al enlace de comunicación perteneciente al sistema general viario (Ronda de circunvalación con carretera CV-370), para su tramitación conjunta con el Plan Parcial.

4.- Determinación de los elementos de la red estructural.

Según establece la Instrucción de Planeamiento 1/1996, el objetivo de la homologación es deslindar los elementos constituyentes de la ordenación estructural de aquellos que forman parte de la ordenación pormenorizada. Para ello deberemos considerar todas aquellas determinaciones que en el artículo 17 de la L.R.A.U. se definen como determinantes de la ordenación urbanística estructural, en relación con el Sector NPR 5 que es objeto de Homologación.

Analizaremos, por consiguiente, para el Plan General de Ribarroja cada una de las determinaciones establecidas en el citado artículo 17 de la



L.R.A.U. que puedan verse afectadas por el desarrollo urbanístico del Sector proponiendo su homologación o, en su caso, su modificación.

4.1. - Directrices de evolución urbana.

- a) Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.

El desarrollo urbanístico del sector NPR.5 supone la consolidación del suelo urbanizable definido en el Plan General para la zona de Mas d'Escoto, completando la urbanización de esta zona colindante con el suelo urbano y desarrollándola con unas condiciones adecuadas de integración y continuidad con el entorno, estando ello de acuerdo con las previsiones del Plan General. El desarrollo del PAI que se propone respeta íntegramente la estrategia de evolución urbana planteada en el Plan General de Ribarroja y la ocupación del territorio definida en dicho Plan.

4.2. Clasificación del suelo.

- b) Clasificación del suelo.

El Sector NPR.5 "Mas d'Escoto" está clasificado en el Plan General de Ribarroja del Turia como Suelo Urbanizable no Programado, quedando adscrito en la actualidad al régimen de Actuaciones Urbanísticas Integradas definido en la L.R.A.U. En esta Homologación no se modifica la delimitación del sector ni la clasificación del suelo del mismo, quedando homologado como SUELO URBANIZABLE SECTORIAL SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

DILIGENCIA para hacer constar que el pte.doc. junto con sus planos, corresponde al PAI NPR-5 y cumple los requerimientos de la C.T.H según inf. del Arq. mpal de fecha 29/06/05, y ha sido aprobado por el Pleno de esta Corporación en fecha 11 de julio de 2005. En Ribarroja del Turia, a 1 de agosto de 2005.
EL SECRETARIO ACCTAL.

4.3. División en zonas de ordenación urbanística

- c) División del territorio en zonas de ordenación urbanística, determinando para cada una de ellas la normativa que, conforme al artículo 14, sea de aplicación.

El Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, aprobado por Orden del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 26 de abril de 1999, establece una regulación de los parámetros tipológicos básicos que definen las diferentes zonas de ordenación urbanística sin perjuicio de la reglamentación de los aspectos morfológicos, ornamentales o internos de la edificación, cuya definición es objeto de las ordenanzas del Plan Parcial.

8 AGO 2005

Aunque la aplicación de dicho Reglamento tenga carácter voluntario, se considera oportuno su aplicación a este PAI por la claridad y precisión en la definición de los conceptos urbanísticos que ello comporta, evitando el grado de discrecionalidad en la interpretación terminológica.

Serán, por consiguiente, de aplicación, la definiciones conceptuales que se establecen en el Título Segundo de dicho Reglamento. En cuanto a la configuración de las zonas de ordenación urbanística se establecen las siguientes determinaciones, a efectos de homologación, para el ámbito de este Sector:

Sistema de Ordenación:

ORDENACIÓN POR EDIFICACIÓN AISLADA (ART 65)

Tipologías de edificación:

BLOQUE EXENTO (ART 70) BLOQUE ADOSADO (ART 71)

Usos globales:

USO RESIDENCIAL (UNITARIO) (ART 75 y ART 82)

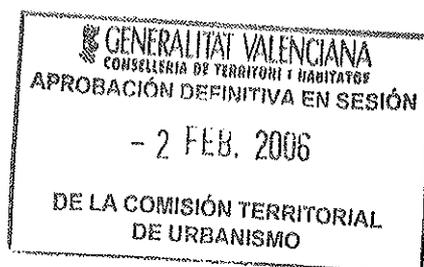
Las determinaciones anteriores, que definen las características tipológicas básicas del Sector, constituyen, por consiguiente un elemento de la ordenación estructural establecida en el Plan General de Ribarroja.

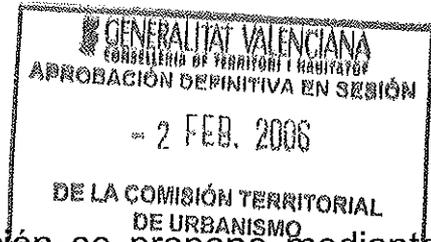
Para este Sector se definen en la presente Homologación dos zonas tipo de ordenación urbanística (Art. 88) cuya concreción espacial se establecerá en el Plan Parcial de ordenación pormenorizada:

Zona A - VIVIENDAS AISLADAS: Residencial unitario bloque exento

Zona B - VIVIENDAS ADOSADAS: Residencial unitario bloque adosado

La regulación específica de cada una de estas dos zonas se ajusta a lo establecido en los artículos 88 y 89 del Reglamento de Zonas y las determinaciones concretas se reflejan en las fichas de zona correspondientes que se adjuntan.





4.4.- Ordenación del suelo no urbanizable.

El desarrollo del Sector cuya homologación ~~se propone~~ mediante el presente documento no afecta a la ordenación del suelo no urbanizable del Plan General de Ribarroja. La modificación del diseño del enlace de la red viaria cuya cesión se adscribe a la ejecución de este Sector posee entidad y características similares al que sustituye y, por su reducida dimensión, no tiene efecto sobre la ordenación del suelo no urbanizable.

4.5.- Definición del Sector de Planeamiento.

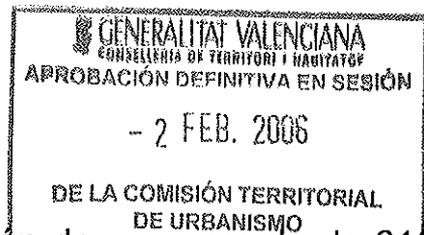
- e) Delimitación de sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior.

El sector de planeamiento objeto del presente PAI se ajusta al Sector NPR.5 delimitado en el Plan General de Ribarroja.

Por otra parte el Plan General adscribe al sector NPR.5 la obtención de un suelo perteneciente al sistema general de red viaria situado, para resolver el enlace de la ronda al casco urbano con la actual carretera de Ribarroja a Villamarchante (CV-370).

El proyecto de la ronda de circunvalación del casco urbano de Ribarroja ha sido redactado por la Diputación Provincial de Valencia, y en él se ha modificado la conexión propuesta en el Plan General (clasificada como Sistema General) entre dicha ronda y la carretera de Ribarroja a Villamarchante, resolviendo dicha conexión mediante un nudo de diseño diferente al previsto en el Plan General. Esta circunstancia obliga a modificar la reserva de suelo establecida en el Plan General para este elemento estructural viario y adaptarla al proyecto redactado por la Diputación de Valencia. Esta modificación puntual del Plan General se plantea en la presente homologación modificativa a fin de que corresponda a este sector la obtención del suelo que realmente será necesario para la ejecución del nudo de conexión perteneciente al sistema general viario.

Las características de diseño y trazado del nudo de comunicación viaria aparecen reflejadas en el plano 8 del presente documento, siendo la superficie total de suelo cuya obtención se vincula a la urbanización del Sector de 6.557,25 m². En dicha superficie se han incluidos todos los terrenos necesarios para la ejecución, incluyendo los correspondientes a las zonas de dominio público determinados por la legislación de carreteras vigente en la Comunidad Valenciana.



Por último, también se incluye la obtención ~~de una parcela de 616 m2~~ (8 m2/vivienda) cuya adscripción a la ejecución del Sector está establecida por el Plan General y cuya determinación concreta ha sido indicada por escrito del Ayuntamiento de Ribarroja de fecha 26 de Septiembre de 2003.

La superficie total afectada por la presente Homologación modificativa incluye, por consiguiente, todos los terrenos comprendidos en el Sector definido en el P.G.O.U. de Ribarroja del Turia como sector NPR5 – Mas d'Escoto (que no se modifica), más los pertenecientes a sistemas generales cuya obtención se vincula a la ejecución de dicho Sector (Enlace de la ronda exterior de Ribarroja y la carretera a Villamarchante, y los correspondientes al sistema general de espacios libres a razón de 8 m2/vivienda). La superficie total asciende a 42.117,25 m2 distribuidos de la siguiente forma:

Superficie Sector NPR.5	34.944,-- m2
Sistemas generales vinculados:	
Sistema General viario	6.557,25 m2
<u>S.G. Espacios Libres</u>	<u>616,-- m2</u>
<u>SUP. TOTAL HOMOLOGACIÓN</u>	<u>42.117,25 m2</u>

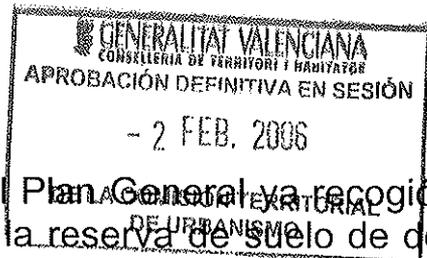
Los datos anteriores se reflejan en la nueva ficha de características modificada del SUNP (hoja A.II.NP-5) del Plan General de Ribarroja con la que se homologa y modifica la anterior.

El sector cuya homologación se propone cumple los requisitos de sectorización establecidos en el artículo 20 de la L 6/1994 de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, conserva la delimitación establecida en el Plan General de Ribarroja, y constituye el ámbito mínimo de planeamiento parcial, por lo que su desarrollo deberá realizarse mediante un único plan parcial.

4.6.- Bienes de dominio publico no municipal.

f) Tratamiento conforme a su legislación reguladora, para su protección y funcionalidad, de los bienes de dominio público no municipal.

El límite sur del sector esta definido por la carretera Ribarroja del Turia a Villamarchante, gestionada por la Diputación Provincial de Valencia, cuyo



trazado y características no se modifica. El Plan General va recogió entre sus determinaciones y reflejó gráficamente la reserva de suelo de dominio publico y protección que establece la legislación vigente de carreteras (L6/1991 de la Generalitat Valenciana de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana) sobre este vial, delimitando una franja 3 metros de dominio publico y otra de 18 metros paralela a la arista exterior del vial como zona de protección de dicho vial, según establece la citada ley.

4.7. - Establecimiento de áreas de reparto y aprovechamiento tipo.

g) Establecimiento de áreas de reparto y determinación de los aprovechamientos tipo correspondientes.

El artículo 15 - "Suelo urbanizable no programado"- del Plan General de Ribarroja, establece que en este tipo de suelos, los ámbitos de cada sector, con los sistemas generales adscritos, formarán un área de reparto.

En la ficha de planeamiento del Plan General, se adscribe al presente sector la obtención de los siguientes sistemas generales:

Sistema General de cesión gratuita:
Sistema General de red viaria

Sistema General de cesión gratuita y urbanización obligatoria:
8 m² de zona verde de S.G. por vivienda.

El sistema general de red viaria de cesión gratuita corresponde al enlace de la ronda de circunvalación del municipio con la carretera de Ribarroja del Turia a Villamarchante. Este nudo de conexión viaria ha sido modificado respecto al definido en el Plan General, recogiendo la presente homologación las nuevas características del enlace. La superficie de suelo a adscribir, de acuerdo con la presente homologación, es de 6.557,25 m². En dicha superficie no se incluye la correspondiente a la actual carretera de Ribarroja a Villamarchante porque ya es de titularidad pública, pero se incluyen todos los terrenos de dominio público necesarios para la ejecución del enlace.

El sistema general de zona verde de cesión y urbanización obligatoria supone la obtención y urbanización de 616 m² de sistema general, estableciéndose en la presente homologación como carga al sector que deberá ser ejecutada en el plazo de programación del mismo.

En cumplimiento de lo establecido en el art.62 – Delimitación de áreas de reparto en suelo urbanizable – de la L.R.A.U. se delimita una única área de reparto integrada por los terrenos integrantes del Sector NPR-5 y los pertenecientes al suelo dotacional de destino público adscrito.

En aplicación de las determinaciones del art.64 – Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo – de la L.R.A.U., teniendo en cuenta la superficie total del Sector, la de los terrenos pertenecientes a los sistemas generales adscritos, y el coeficiente de edificabilidad neta establecido por el Plan General, el aprovechamiento tipo resultante es el siguiente:

Superficie Sector NPR.5	34.944,-- m2
Sistemas generales adscritos:	
Sistema General viario	6.557,25 m2
S.G. Espacios Libres	616,-- m2
<u>Sup. Total del área de reparto</u>	<u>42.117,25 m2</u>

Coeficiente de edificabilidad bruta (PGOU)	0,4 m2t/m2s
Aprovechamiento objetivo:	
Edificabilidad total (PGOU)	13.978,-- mt
Superficie del Area de Reparto	42.117,25 m2

Aprovechamiento Tipo:	
Edificabilidad Total/Superficie AR.....	0,331883 m2t/m2s

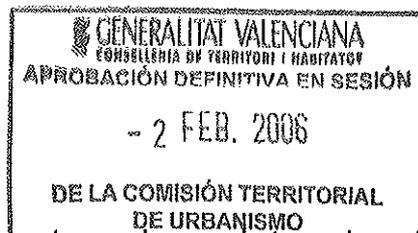
DILIGENCIA para hacer constar que el pte.doc. cumple los requerimientos de la C.T.H según inf. del Atq. Impal de fecha 29/06/03, y ha sido aprobado por el Pleno de esta Corporación en fecha 11 de julio de 2005. En Ribarroja del Turia, a 1 de agosto de 2005.
 EL SECRETARIO ACCIDENTAL

4.8. Expresión de los objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General

k) Expresión de los objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General, indicando, como mínimo, las posibles tipologías y las densidades máximas y, para los Planes Parciales y Estudios de Detalle, el coeficiente de máxima edificabilidad.

La presente Homologación no modifica los objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General. La ficha de características del SUNP del Plan General de Ribarroja (hoja A.II.NP-5) establece las posibles tipologías y las densidades máximas. Estos valores, que no se modifican, son:

<u>Coeficiente de edificabilidad bruta</u>	<u>0.4 mt/m2s</u>
<u>Nº viviendas/Ha</u>	<u>22 viv/Ha (77 viviendas)</u>
<u>Uso dominante</u>	<u>residencial unifamiliar</u>



En esta Homologación se complementan ~~las determinaciones~~ anteriores para distinguir dos tipologías posibles, respetando el uso dominante "residencial", para diferenciar las dos zonas tipo de ordenación urbanística que pueden ser aplicadas en la redacción de planes parciales en este Sector. Dichas zonas están definidas en el punto 4.3 anterior y son las siguientes:

Zona A - VIVIENDAS AISLADAS: Residencial unitario bloque exento.
Zona B - VIVIENDAS ADOSADAS: Residencial unitario bloque adosado.

En la ficha de características del SUNP del Plan General de Ribarroja (hoja A.II.NP-5) se determinaba también la dimensión de la parcela mínima. Dicha dimensión queda establecida en esta Homologación de forma diferente para cada una de las dos zonas tipo, disminuyendo la correspondiente a las viviendas aisladas y aumentando la correspondiente a viviendas adosadas para garantizar mayor homogeneidad formal de las edificaciones. Su nuevos valores quedan reflejados en las correspondientes fichas de zona tipo, junto con otras determinaciones que, a pesar de no tener carácter estructural, permiten unificar los criterios tipológicos de ordenación en la redacción del plan parcial de este Sector.

4.9 Unidades de Ejecución.

Se delimita una única unidad de ejecución para la ejecución del sector de planeamiento NPR-5. MAS D'ESCOTO, delimitado en el Plan General de Ribarroja.

En el ámbito de dicha unidad de ejecución se incluyen la totalidad de los terrenos pertenecientes a dicho Sector y los correspondientes a los sistemas generales adscritos.

Se ha dicho anteriormente que en la ficha de planeamiento de esta Homologación que sustituye a la hoja nº A.II.NP-5 del Plan General, se adscribe al sector NPR-5 la obtención de los siguientes sistemas generales:

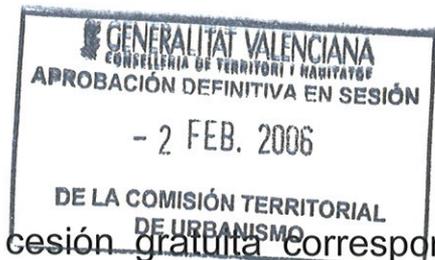
Sistema General de cesión gratuita:

Sistema General de red viaria..... 6.557,25 m2 (Plano 8)

Sistema General de cesión gratuita y urbanización obligatoria:

8 m² de zona verde de S.G. por vivienda.....616 m2 (Plano 8)

L 8 AGO 2005



El sistema general de red viaria de cesión gratuita corresponde al enlace de la ronda de circunvalación del municipio con la carretera de Ribarroja del Turia a Villamarchante. Este nudo de conexión viaria ha sido modificado respecto al definido en el Plan General, recogiendo la presente homologación las nuevas características del enlace.

El sistema general de zona verde de cesión y urbanización obligatoria supone la obtención y urbanización de 616 m² de sistema general, estableciéndose en la presente homologación como carga al sector que deberá ser ejecutada en el plazo de programación del mismo.

4.10.- Delimitación red primaria o estructural de dotaciones publicas.

La presente Homologación no modifica la red primaria o estructural de dotaciones públicas que determina el art.17.2 de la L.R.A.U. previstas en el Plan General de Ribarroja ni las reservas de suelo precisas para su establecimiento, excepto en los terrenos correspondientes al enlace de la ronda de circunvalación del casco urbano de la población con la carretera de Ribarroja del Turia a Villamarchante, por las razones que se han expuesto en el punto 4.5 anterior.

La Homologación Modificativa supone, por consiguiente, una modificación puntual del Plan General de Ribarroja, comprendida dentro de las determinaciones establecidas en el artículo 17 de la L.R.A.U., que afecta únicamente al elemento de la red estructural descrito, pero que respeta los criterios definidos en dicho Plan General.

Valencia, mayo de 2.005


Edo.: ~~Ignacio Puente León~~
Arquitecto

DILIGENCIA para hacer constar que el pte doc. junto con sus planos, corresponde al PAI NPR-5 y cumple los requerimiento de la C.T.H según inf. del Arq. mpal de fecha 29/06/05, y ha sido aprobado por el Pleno de esta Corporación en fecha 11 de julio de 2005. En Ribarroja del Turia, a 1 de agosto de 2005.
EL SECRETARIO ACCTAL 

ANEXO I: FICHA DE PLANEAMIENTO.

NPR-5. MAS D'ESCOTO.

Denominación	S Total	S Parcela	Coef. Edif.	Coef. Edif.	Edificabilidad	Viv/Ha	Nº viv.
	m ²	mínima (m ²)	Neta	Bruta	m ²		
NPR5 Mas d'Escoto	34.944	S/PP	S/PP	0.4	13.978	22	77
Uso dominante	Residencial						
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.						
SISTEMAS GENERALES DE CESION GRATUITA							
6.557,25 m ² correspondientes a la rotonda de conexión con la circunvalación del municipio							
SISTEMAS GENERALES DE CESION Y URBANIZACION OBLIGATORIA							
616 m ² correspondientes a 8 m ² de zona verde por vivienda.							

Valencia, mayo de 2005


Fdo.: Ignacio Puente León
Arquitecto

DILIGENCIA para hacer constar que el pte.doc. junto con sus planos, corresponde al PAI NPR-5 y cumple los requerimiento de la C.T.H según inf. del Arq. mpal de fecha 29/06/05, y ha sido aprobado por el Pleno de esta Corporación en fecha 11 de julio de 2005. En Ribarroja del Turia, a 1 de agosto de 2005.
EL SECRETARIO ACCTAL.



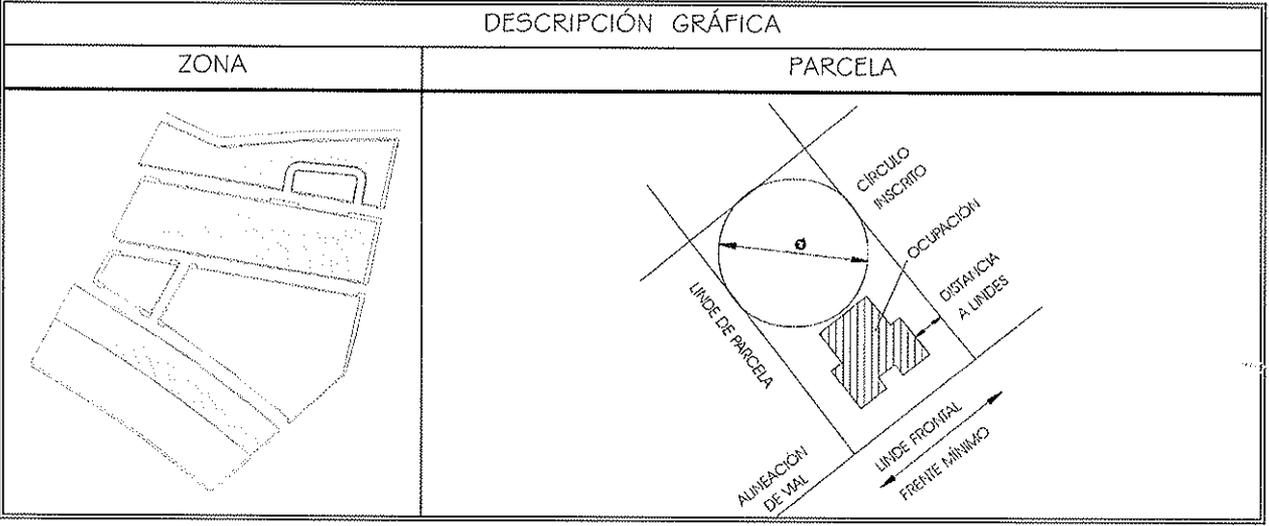
GENERALITAT VALENCIANA
 CONSSELLERIA DE TERRITORI I HABITADOR
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN
 - 2 FEB. 2006
 DE LA COMISIÓN TERRITORIAL
 DE URBANISMO
 PLAN: PGOU

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDAS AISLADAS		
MUNICIPIO: RIBARROJA DE TURIA		
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 seguridad.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	300 m ²	Distancia mínima al linde frontal	3 m
Frete 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:



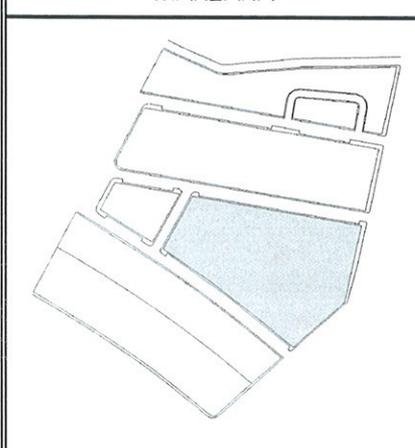
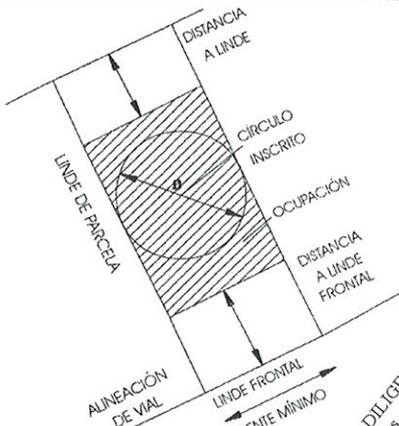
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDAS ADOSADAS		CÓDIGO: ADO
MUNICIPIO: RIBARROJA DE TURIA		PLAN: PGOU
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE ADOSADO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

**DE LA COMISIÓN TERRITORIAL
DE URBANISMO**

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 deportivas, 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 linder frontal	3 m
Frente mínimo de parcela	6 m	Distancia mínima al resto de linder	2 m
Círculo inscrito mínimo	6 m		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	0,78 n _{2t} /m ² s	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
	

DILIGENCIA para hacer constar que el pte.doc. junto con sus planos, corresponde al PAI N^o 2-5 y cumple los requerimientos de la C.T.H. según inf. del Arq. municipal de esta Corporación en fecha 11 de julio de 2005. En Ribarroja del Turia, a 1 de agosto de 2005. El SECRETARIO ACCIUAL.

[Firma manuscrita]