



PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA.

1. MEMORIA INFORMATIVA.

- CONDICIONES GEOGRÁFICAS.
 - CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO: GEOLÓGICAS, TOPOGRÁFICAS, CLIMÁTICAS,...
 - USOS PRESENTES EN EL SUELO, VEGETACION, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.
 - APROVECHAMIENTOS POTENCIALES DEL TERRENO.
- CONDICIONES INSTITUCIONALES.
 - CONDICIONES QUE SE DERIVAN DE LA ORDENACION DEL PLAN GENERAL EN ORDEN AL ÁMBITO DE ESTE PRI.
 - OBRAS PROGRAMADAS Y POLÍTICA DE INVERSIONES PUBLICAS QUE INFLUYAN EN EL DESARROLLO DEL PRI, O PREVISTAS EN LA PLANIFICACIÓN SECTORIAL DE LAS ADMINISTRACIONES PUBLICAS.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA.
- JUSTIFICACION DE QUE NO SE PRODUCEN CONSECUENCIAS SOCIALES O ECONOMICAS NEGATIVAS PARA NINGUN COLECTIVO DE POBLACION.
- CAMBIO DE ZONA DE ORDENANZAS APLICABLE A LA PARCELA.
- JUSTIFICACION DE LA MEJORA DE ESTANDARES DE LA PROPUESTA RESPECTO A LA NORMATIVA APLICABLE.
- JUSTIFICACION DE QUE SE RESPETAN Y MEJORAN LAS DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE OCUPACION DEL TERRITORIO.
- DELIMITACION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION.

PARTE CON EFICACIA NORMATIVA.

1. NORMAS URBANISTICAS.



PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

MEMORIA INFORMATIVA

CONDICIONES GEOGRÁFICAS

CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO: GEOLÓGICAS, TOPOGRÁFICAS, CLIMÁTICAS,...

Las características edafológicas de los terrenos son homogéneas, siendo (por semejanza con terrenos próximos en los que ya se han realizado estudios geotécnicos), básicamente, las siguientes:

RELIEVES.	Prácticamente llano.
MATERIALES.	Arcillas con capacidad portante media, corrosividad baja y de baja a media permeabilidad.
SUELOS.	Compuestos por terreno sedimentario arcilloso elevado espesor, con bajo porcentaje de materia orgánica, salinidad baja.
HIDROLOGÍA.	Régimen de lluvias estacionales. Las precipitaciones son irregulares, siendo más abundantes y torrenciales en Otoño, con una pluviometría media de 450mm/año.
RIESGOS.	Erosión laminar prácticamente nula, pérdida de suelo de 0 a 2 tm/Ha.año, riesgo de inundación nulo, riesgo sísmico nulo.
FACTORES BIÓTICOS.	Los propios de las zonas cultivadas con plantaciones de naranjos. Ningún factor adicional especial.
CLIMA	Mediterráneo, con inviernos templados y veranos calurosos, con temperatura media de 11°C en Diciembre y 26°C de Julio a Septiembre.

De forma previa a los trabajos de urbanización, será necesario eliminar, como mínimo, los primeros 80cm de terreno por tener gran cantidad de materia orgánica, dada su naturaleza rústica.

El ÁMBITO de este Plan coincide con el ámbito de la Unidad de Ejecución "UE GAS 1", cuya delimitación ha sido realizada desde el propio PG vigente en la población, situada en la Pedanía del Oliveral, en Ribarroja del Turia.

El perímetro del Sector, o ámbito propio del PRI, está configurado con viales, algunos incluidos en la Unidad señalada y otros pertenecientes a los sectores colindantes. De este modo, se cumple con los criterios de sectorización establecidos en el art.17.2 del Reglamento de Planeamiento, si bien, debe tenerse en cuenta que no existía posibilidad de trazar un perímetro diferente al encontrarse entre dos sectores en fase de ordenación-programación, y existir dos barreras físicas importantes, como son: el barranco de Poyo, en el linde S, y la carretera N-III, en su linde N.

En cualquier caso, se respetan, igualmente, las indicaciones que se realizan en el art.17.3 del Reglamento de Planeamiento, en relación al trazado del perímetro de los sectores.

El art.81 del Reglamento de Planeamiento determina que el ámbito de un PRI será el definido desde el PG. Si no hubiera Sector previamente delimitado, o si su delimitación se modifica a consecuencia de la mejora, la documentación del Plan incorporará un plano en que delimite el Sector ordenado y los colindantes modificados, ajustándose a los criterios establecidos en el art.73 del RP.

En este caso, no existía un sector previamente delimitado, si bien en el PG se había delimitado una Unidad de ejecución en suelo urbano, denominada "UE GAS 1", de forma



que se hacia necesaria la programación de la misma de forma previa a cualquier tipo de edificación con el fin de garantizar la urbanización integral del ámbito delimitado. No obstante, ambas delimitaciones coinciden exactamente, por lo que no se modifica, en forma alguna, las delimitaciones de los sectores colindantes.

Sus lindes son los siguientes:

- N Carretera N-III, Madrid-Valencia, carril de servicio en medio (según el callejero, avenida de Madrid).
- S Barranco de Poyo, pendiente de encauzar.
- E Unidad de Ejecución "UE GAS 2" (calle Extremadura), ya programada, pero pendiente de urbanización. Uso dominante industrial en polígono II.
- O SUEP "SECTOR XIV-MAS DEL OLIVERAL", ya programado, pero pendiente de urbanización. Uso dominante industrial.

Estos terrenos están ubicados en la PEDANIA DEL OLIVERAL, en Ribarroja del Turia, cuya regulación urbanística se desarrolla en la hoja XIII-45/47 de las normas urbanísticas del PG en vigor, encontrándose dentro de la zona de ordenanzas denominada GASOLINERA.

El PG vigente en la población, aprobado definitivamente el 26 de octubre de 1996, califica los terrenos objeto de este documento como SUELO URBANO, estableciendo en el art.61. *Condiciones de uso* (hoja XIII-46), como USO DOMINANTE, el RESIDENCIAL, debiendo ajustarse a todo lo establecido en su articulado.

La SUPERFICIE del Sector es:

	s/ficha característica PG	s/fichero digital PG
PARCELAS	17.249,00 m ²	17.163,79 m ²
VIALES	2.317,00 m ²	2.422,36 m ²
TOTAL	19.566,00 m ²	19.586,15 m ²

Se compone de tres manzanas edificables, y una serie de viales, cuyo trazado se propone modificar para adecuarlo a la realidad urbanística, de forma que tras su modificación, quedarán únicamente dos manzanas separadas, en todos los casos, de las manzanas industriales de los sectores colindantes mediante viales.

El OBJETIVO de este PRI, coincide con el contenido del art.72 del Reglamento de Planeamiento, al tratar de complementar la ordenación pormenorizada en un área consolidada, y acometer operaciones de renovación urbana tendente a reequipar un barrio completo y a modernizar su destino urbanístico.

El art.73.1 del RP determina que las operaciones de reforma interior pueden tener bien carácter integrado, o, como es el caso, carácter puntual, incidiendo sólo sobre lugares concretos de la ciudad o de su ordenación. En apartado posterior, se justifica la coherencia de la nueva ordenación pormenorizada con el entorno inmediato, y se vera como ha sido la propia realidad urbanística la que ha llevado en cierta medida a la redacción de este documento para modernizar el destino urbanístico.

Debe tenerse en cuenta que el fin ultimo de este Plan es modificar la ordenación pormenorizada establecida en el PG, operación que es posible realizar de acuerdo con el contenido del art.82.3 del Reglamento de Planeamiento.

La RELACIÓN DE PARCELAS CATASTRALES AFECTADAS, y sus propietarios, según los datos de la ultima actualización aprobada por el CENTRO DE GESTIÓN CATASTRAL Y COOPERACIÓN TRIBUTARIA DE VALENCIA del año 1.994, con efectos a partir del año 1.995, pertenecientes al Sector 14, polígono catastral nº.21, es la siguiente:



USOS PRESENTES EN EL SUELO, VEGETACIÓN, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

En la actualidad, el 43,33% del suelo del Sector se encuentra consolidado, estando ocupado por viviendas unifamiliares entremedianeras y pequeños negocios hosteleros; estando el restante 56,66% sin ningún uso, en estado de semi-abandono, habiendo tenido hasta hace poco tiempo naturaleza rustica (cultivo de cítricos).

Existen construidas 38 edificaciones, con una superficie total de 7.423,45m²suelo, quedando libres 9.707,04m²suelo. Por ello, conociendo la superficie del suelo sin edificar y teniendo en cuenta que la parcela mínima es de 250,00m², se podrían construir un máximo de 38 viviendas, además de las existentes, si bien por la propia configuración de los terrenos que quedan pendientes de edificar, tal vez no sea posible alcanzar dicho numero de viviendas pues la parcelación de los mismos no lo permitirá.

La diferencia de cotas entre los extremos del Sector es mínima, con una pendiente muy suave en sentido descendente E-O, presentándose zonas prácticamente niveladas, si bien el conjunto de la topografía es, como se ha dicho anteriormente, prácticamente llano. De hecho, las cotas topográficas están comprendidas entre -0,13 (al final de la calle Virgen del Olivar) y -1,02 (en la zona pendiente de urbanizar), siendo la zona mas alta el punto indicado en la calle Virgen del Olivar.

A los terrenos incluidos en el Sector se accede solo por el linde N, por el carril de servicio de la carretera N-III, ya que en el linde S existe una barrera natural formada por el Barranco de Poyo.

La única calle que existe en estos momentos (calle de la Virgen del Olivar) en el ámbito a programar, y que separa las dos manzanas existentes en la Unidad, es un "cul de sac" que termina sobre el barranco de Poyo, estando previsto el trazado de un nuevo vial, en el linde O de la Unidad, que la separará físicamente del Sector industrial colindante.

El hecho de que estos terrenos sean una continuación física de otros suelos urbanos industriales colindantes (SUEP "SECTOR XIV-MAS DEL OLIVERAL" y "UE GAS 2"), ya programados aunque pendientes de urbanización, hace que cuente con posibilidad plena de acometida a todas las redes de servicios.

No existen elementos importantes que deban derribarse debido a su incompatibilidad con la ordenación prevista, excepto pequeños tramos de vallado de poca entidad, siendo durante la redacción del correspondiente proyecto de reparcelación, cuando se estudiara con mayor detenimiento, y se valorara, cada uno de los posibles elementos incompatibles con la nueva ordenación.

Estos terrenos se encuentran en la margen izquierda del Barranco de Poyo. Por ello, ha sido necesario estudiar las consideraciones contenidas en el PLAN DE ACCION TERRITORIAL DE CARÁCTER SECTORIAL SOBRE PREVENCIÓN DE RIESGOS DE INUNDACIÓN DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (PATRICOVA).

En dicho Plan, la zona de actuación se encuentra dentro de la zona de inundación de referencia EVC19+, hoja 721 del documento nº.3 Planos. Dicha zona tiene un nivel de riesgo 3, lo cual se produce (art.14, DOCUMENTO 4):

"Cuando la probabilidad de que en un año cualquiera se sufra, al menos, una inundación es superior a 0,04 (equivalente a un periodo de retorno inferior a 25 años), con un calado máximo generalizado alcanzado por el agua inferior a 80cm."

No obstante, esta zona NO se encuentra incluida entre aquellas en las que se propone la adopción de medidas estructurales (encauzamientos, muros,...).

Según el contenido del art.24 "Condiciones en suelo urbano y urbanizable con programa aprobado afectado por el riesgo de inundación", del documento nº.4. "Normativa aplicable", los ayuntamientos son los encargados de verificar la incidencia del mismo e imponer cuando proceda, condiciones de adecuación de las futuras edificaciones. Asimismo, impulsaran junto con las restantes administraciones publicas implicadas, la realización de aquellas actuaciones de defensa que sean prioritarias.

En el art.26, de dicho documento, se establecen criterios básicos a considerar en la



redacción de los proyectos de urbanización, en el art.27 se indican las condiciones generales de adecuación de las edificaciones, y en su art.28, se expresa la adecuación adicional en las zonas de riesgo 2, 3 y 4, y que se concretan en lo siguiente:

"No se permitirán las plantas de sótano o semisótano, salvo en uso residencial intensivo, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- El acceso sea estanco.
- El sistema de drenaje no este conectado a la red de alcantarillado y disponga de un sistema de bombeo independiente alimentado mediante grupo electrógeno.
- El uso de estos sótanos sea exclusivamente de aparcamiento de vehículos.
- La rampa de acceso este sobreelevada diez centímetros sobre la rasante de la acera.
- Las conducciones de saneamiento que discurran o puedan verter en su interior, deberán ser estancas frente a las presiones producidas en caso de inundación.

Las acometidas a la red de alcantarillado no permitirán el flujo del agua en sentido contrario, mediante válvula automática o manual o cualquier otro mecanismo que lo impida.

En edificaciones de uso residencial, industrial, comercial y de servicios, se realizaran las siguientes adecuaciones:

- La cota del forjado de planta baja de la vivienda o del local se situara a 80cm por encima de la rasante de la calle, salvo en suelo urbano consolidado por la edificación que cuente con frentes de fachada uniformes en altura de cornisa, que podrán ser eximidos por el ayuntamiento.
- Puertas, ventanas y cerramientos de fachada serán estancos hasta una altura de un metro y medio por encima de la rasante de la calle.
- Los elementos más sensible de la vivienda o el local, tales como la caja general de protección, se situaran a setenta cm por encima de la cota del forjado de planta baja.

Con el fin de evitar el efecto de embalse y el consiguiente peligro de rotura brusca, las vallas y muros de cerramiento de las parcelas serán permeables al flujo del agua a partir de 40cm de altura y en todo su perímetro.

Las cimentaciones, estructuras y cerramientos de edificios deberán calcularse para soportar la presión y/o subpresión producida por una altura de agua de un metro y medio. Los depósitos y elementos similares se diseñaran y se anclaran al terreno de forma que se evite la posibilidad de flotación."

APROVECHAMIENTOS POTENCIALES DEL TERRITORIO.

El propio PG de la población ya define en su ordenación los destinos de estos suelos, urbanos desde hace muchos años. Su aprovechamiento potencial es, por tanto, su posibilidad de ser edificado.

CONDICIONES INSTITUCIONALES.

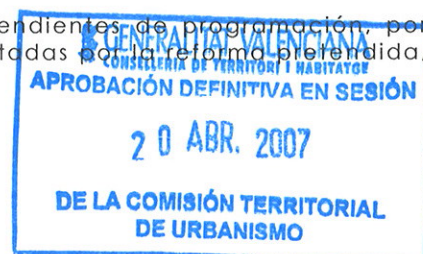
CONDICIONES QUE SE DERIVAN DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL EN ORDEN AL ÁMBITO DE ESTE PLAN DE REFORMA.

Los terrenos objeto de este Plan están clasificados como Suelo Urbano en el propio PG, en el que se delimita una Unidad de ejecución que abarca la totalidad de los mismos. Dicha Unidad, esta formada por 3 manzanas y dos viales, uno de ellos (la calle de la Virgen del Olivar), ya abierto, con un ancho de 7,50-8,00m, urbanizado y consolidado por la edificación, que dispone de todos los servicios urbanísticos (encintado de aceras, asfaltado de calzada, alcantarillado, alumbrado publico, suministro de energía eléctrica y red de telefonía), y otro, del que solo existía la previsión de su trazado (C/En Proyecto 2), con un ancho de 10,00m.

El objeto de este segundo vial era, probablemente, obtener otra conexión del sector industrial colindante con la vía de servicio que conecta con la N-III. No obstante, en la actualidad, y tras los cambios que se derivan del interés social por la calidad de la ordenación urbanística, no se considera conveniente el mantener el vial de nuevo trazado, por los motivos que se justifican posteriormente. En cualquier caso, la modificación del trazado del vial que ha motivado la redacción de este documento, no afecta, en modo alguno, a los sectores colindantes.

OBRAS PROGRAMADAS Y POLÍTICA DE INVERSIONES PUBLICAS QUE INFLUYAN EN EL DESARROLLO DEL PLAN, O PREVISTAS EN LA PLANIFICACIÓN SECTORIAL DE LAS ADMINISTRACIONES PUBLICAS.

NO existe conocimiento de obras ya programadas, o pendientes de programación, por algún Organismo público que puedan afectar o ser afectadas por la reforma pretendida,



si bien señalar que esta planificando, en su linde S, el encauzamiento del Barranco de Poyo. En este sentido señalar que la propuesta de este Plan va a mejorar las condiciones ambientales y de seguridad de la zona en cuanto a drenaje de las aguas pluviales, pues, una vez urbanizados el Sector objeto de este documento y el colindante, quedaran controlados los caudales al disponerse una balsa de laminación de forma previa al vertido de la red de aguas pluviales al Barranco.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

El uso dominante del ámbito del Sector "UE GAS 1", delimitado en el PG, es el residencial. El interés por el reajuste de las alineaciones deriva del hecho de que, en la aprobación definitiva del PG de la población, con fecha 26 de octubre de 1996, la "manzana 1" era contigua, en su lado O, con una parcela situada en el sector colindante (SUEP "SECTOR XIV-MAS DEL OLIVERAL") destinado al uso industrial, y en su lado S, con una parcela situada igualmente en aquel Sector, destinada al uso comercial.

De igual modo, la "manzana 3" lindaba, en su lado O, con una parcela destinada a dotación pública (en esta parcela es donde se prevé la ubicación del sistema de depuración de aquella Unidad), tal y como se puede ver en el plano que se adjunta. Naturalmente esta colindancia-continuidad física de manzanas destinadas al "uso dominante industrial" con manzanas destinadas al "uso dominante residencial" repercute negativamente, tanto en salubridad como en impacto visual, en las viviendas que puedan construirse en las manzanas objeto de este Plan.

Es por ello, que, con fecha once de junio de dos mil uno, en el momento en que se estaba procediendo al tramite de exposición pública del Programa del "SECTOR XIV-MAS DEL OLIVERAL" se solicitó, por parte de don Juan Rafael Fernández Martín, apoderado de la mercantil que promueve este documento:

- Por una parte, la apertura de un vial de separación entre ambos sectores, con la finalidad de separar, de este modo, manzanas con usos claramente diferentes, e incluso, en determinados momentos, incompatibles.
- Modificación de la ubicación de la parcela del "SECTOR XIV-MAS DEL OLIVERAL", destinada a servicio público, situada inicialmente contigua a la manzana 2 de la Unidad "UE GAS 1". En esta parcela es donde esta prevista la ubicación del sistema de un sistema de depuración, por lo que su colindancia con una manzana destinada a uso dominante residencial puede ser claramente perjudicial para la misma.

Por otra parte, la apertura del nuevo vial (C/En Proyecto 1) entre la manzana 1 y la manzana colindante del "SECTOR XIV" se hacia necesaria pues, si bien el PG vigente recogía la ordenación prevista en el Plan Parcial que, en su momento, se redacto para este sector, no se había tenido en cuenta que existía constituida una "servidumbre de paso" a favor de la parcela situada en el extremo O de la Unidad "UE GAS 1", en el linde entre ambos sectores, por lo que se debía respetar el acceso para lo cual se hacia totalmente necesario el vial solicitado.

Esta solicitud fue aceptada por el M.I. Ayuntamiento de la población y recogida por el urbanizador en la documentación técnica del PAI presentado del que fue adjudicatario por acuerdo plenario de fecha siete de octubre de dos mil dos, aunque con pequeños matices:

- Se dispone un vial de separación (C/En Proyecto 1) entre la manzana 1 de la Unidad de ejecución "UE GAS 1" y la manzana colindante del "SECTOR XIV-MAS DEL OLIVERAL", si bien las cesiones de terreno para la apertura de dicho vial serán realizadas por ambos sectores, según plano aportado por aquel urbanizador con fecha veintinueve de junio de dos mil dos. Además, el urbanizador de aquel sector únicamente "cede" el terreno, pero la urbanización de todo el vial será realizado por el urbanizador de este sector.
- Se cambia la ubicación de la parcela destinada a servicio público, disponiéndola junto a la parcela destinada a uso comercial, con lo cual el vial situado inicialmente entre ambas parcelas se reubica al E de aquella parcela (C/En Proyecto 3).

Así, con estas modificaciones, se consigue separar dos sectores contiguos con usos dominantes totalmente diferentes, sin que por ello se vea interrumpida la comunicación



vial entre ellos (si bien no existe necesidad de que tal comunicación exista) y, al mismo tiempo, se consigue reponer el acceso a la parcela a favor de la cual existía una "servidumbre de paso".

Además, otra ventaja importante es la derivada del cambio de trazado del vial que separaba las "manzanas 1 y 3" (C/En Proyecto 2) de la Unidad "UE GAS 1" pues, según la ordenación existente en el PG se producía una interferencia entre la circulación rodada derivada del uso industrial de un sector con la circulación residencial del sector colindante. De hecho una de las salidas del sector industrial era a través del sector residencial, lo cual derivaría probablemente en multitud de problemas para el normal funcionamiento de los habitantes de esta zona.

En este momento, tras la variación del trazado realizado con el Estudio de Detalle redactado por el urbanizador del "SECTOR XIV-MAS DEL OLIVERAL", y completada con la nueva disposición de viales derivada del presente documento se consigue una separación total de ambas circulaciones, de forma que el tránsito de camiones nunca se produce a través de suelo residencial, sino directamente a la Avenida de Madrid para su posterior conexión a la N-III.

EN CUANTO A LAS INFRAESTRUCTURAS URBANÍSTICAS NECESARIAS, SEÑALAR QUE EXISTE POSIBILIDAD DE CONEXIÓN INMEDIATA A LOS SECTORES COLINDANTES. EN ESTE SENTIDO, SE HAN ESTABLECIDO PRE-ACUERDOS CON EL URBANIZADOR DEL "SECTOR XIV-MAS DEL OLIVERAL" PARA QUE DICHAS CONEXIONES SE REALICEN CON LA ADECUACION TÉCNICA NECESARIA.

JUSTIFICACIÓN DE QUE NO SE PRODUCEN CONSECUENCIAS SOCIALES O ECONÓMICAS NEGATIVAS PARA NINGÚN COLECTIVO DE POBLACIÓN.

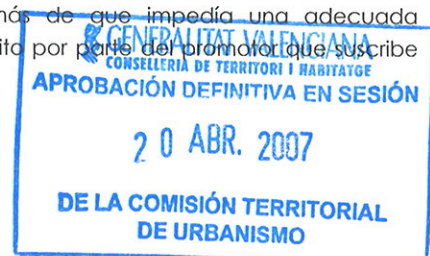
En el PG en vigor, la Unidad de Ejecución en la que se encuentran los terrenos, esta formada por 3 manzanas y dos viales, uno de ellos (la calle de la Virgen del Olivar), ya abierto, con un ancho de 7,50-8,00m, urbanizado y consolidado por la edificación, que dispone de todos los servicios urbanísticos (encintado de aceras, asfaltado de calzada, alcantarillado, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y red de telefonía), y otro, del que solo existía la previsión de su trazado (C/En Proyecto 2), con un ancho de 10,00m. El objeto de este segundo vial era, probablemente, obtener otra conexión del sector industrial colindante con la vía de servicio que conecta con la N-III.

Tras el estudio conjunto del entorno, incluyendo tanto la ordenación del sector industrial colindante (SECTOR XIV-"MAS DEL OLIVERAL") como la de la Unidad "UE GAS 1", se considero la posibilidad de que con la variación de las alineaciones propuestas se podría mejorar la calidad de la ordenación resultante, llegando a las siguientes conclusiones:

- No se considera apropiada la colindancia de dos usos distintos, e incluso en determinados momentos incompatibles, como son el uso residencial y el industrial. Esta circunstancia se produce en la manzana 1 en la que coexisten ambos usos, de forma que, la parte de la manzana incluido en el ámbito de la Unidad "UE GAS 1", esta destinada al uso residencial, y la parte incluida en el ámbito del "SECTOR XIV-MAS DEL OLIVERAL" tiene un uso dominante industrial.

Por otra parte, existía constituida una servidumbre de paso a favor de la vivienda situada en el linde O de la Unidad "UE GAS 1". Sin embargo, esta circunstancia no se recogió en el Plan Parcial redactado para el SECTOR XIV (cuya ordenación había sido asumida en el PG, al ser posterior a la redacción de aquel), por lo que independientemente de los argumentos anteriores requería la apertura de un vial que permitiera la reposición del acceso, lo cual se soluciona con la apertura de un vial.

- Se había dispuesto una parcela destinada a "servicio público", en el SECTOR XIV, en la que se prevé la ubicación del sistema de depuración del sector industrial (y si se considera necesario, por parte del M.I.Ayuntamiento de la población, de los terrenos incluidos en las Unidades residenciales próximas), junto a una manzana destinada a uso residencial. Este hecho podría producir, dependiendo del tipo de depuradora elegida molestias a los vecinos colindantes, además de que impedía una adecuada parcelación de la manzana residencial, motivo por el cual se solicita por parte del promotor que suscribe



este documento el desplazamiento, en el momento en que se estaba programando dicho sector, de esta dotación para separarla de la manzana residencial.

- Por último, y ligado a los puntos anteriores, existía un vial (C/En Proyecto 2) que conectaba directamente los dos sectores (con usos totalmente distintos), y que permitía el tráfico, derivado de la actividad industrial del SECTOR XIV, por la zona residencial, lo cual si se considera claramente perjudicial para los residentes en la Unidad "UE GAS 1".

Por lo tanto, tal y como se deduce, de los comentarios anteriores, no se producen consecuencias sociales o económicas negativas para ningún colectivo de la población. En realidad, se produce todo lo contrario, NO se perjudica a los propietarios del sector colindante "MAS DEL OLIVERAL", y se mejora la calidad urbanística de los terrenos objeto de este Plan.

JUSTIFICACIÓN DE LA MEJORA DE ESTÁNDARES DE LA PROPUESTA RESPECTO A LA NORMATIVA ANTERIOR APLICABLE.

A continuación se acompañan los siguientes cuadros comparativos y justificativos de las especificaciones urbanísticas fijadas en las ordenanzas que les son de aplicación a los terrenos incluidos en el ámbito del Plan:

	ORDENANZAS PG	ANTES	PLAN DE REFORMA INTERIOR								
ALINEACIONES:	Son las establecidas con carácter general. Las edificaciones podrán retranquearse de dichas alineaciones.	-	Las derivadas de los planos que se acompañan. Las edificaciones podrán retranquearse de dichas alineaciones.								
PARCELA MINIMA:	250,00m ²	-	La misma								
FACHADA MINIMA:	12,00m	-	La misma								
PARCELA MÁXIMA:	No se limita	-	Lo mismo								
EDIFICABILIDAD:	Coefficiente de edificabilidad neta máxima 1,50m ² /m ² . La edificación con destino a vivienda no podrá superar una edificabilidad de 1,20m ² /m ² sobre parcela neta.	-	Lo mismo								
ALTURAS:	Se establece un máximo de 4 plantas, estando la altura máxima de cornisa en función del número de plantas construida: <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <tr><td>I</td><td>5,00</td></tr> <tr><td>II</td><td>7,60</td></tr> <tr><td>III</td><td>10,90</td></tr> <tr><td>IV</td><td>12,90</td></tr> </table>	I	5,00	II	7,60	III	10,90	IV	12,90	-	Lo mismo
I	5,00										
II	7,60										
III	10,90										
IV	12,90										
TOLERANCIA EN ALTURAS:	Para que un solar no tenga la consideración de solar sin edificar deberá agotarse al menos el 50% de la superficie máxima edificable.	-	La misma								
SOTANOS:	Se admiten.	-	Lo mismo								
SEMISÓTANOS:	Se admiten.	-	Lo mismo								
ATICOS:	No se autorizan.	-	Lo mismo								
ALEROS Y CORNISAS:	Se admiten aleros y cornisas cuyo saliente no exceda de 80cm.	-	Lo mismo								



CUERPOS VOLADOS:	No se autorizan.	-	Lo mismo
CUBIERTAS, MARQUESINAS, TOLDOS, MUESTRAS Y VALLAS PUBLICITARIAS.	Según el régimen general de las normas urbanísticas.	-	Lo mismo
APARCAMIENTOS:	La reserva de aparcamientos se establece en una plaza por cada 100,00m ² construidos o fracción.	-	Lo mismo
USO PRINCIPAL:	Residencial	-	El mismo
USOS COMPATIBLES:	Hotelero, taller y artesanía sin limitación de superficie, recreativo, comercial y todos los no prohibidos.	-	Los mismos
USOS PROHIBIDOS:	Los no dominantes ni compatibles.	-	Los mismos
SUPERFICIE EDIFICABLE MANZANAS:		17.163,79m ² suelo	17.125,25m ² suelo
SUPERFICIE VIALES:		2.422,36m ²	2.460,90m ²

Por lo tanto, y resumiendo el contenido de esta documentación, quedan claras las siguientes consideraciones:

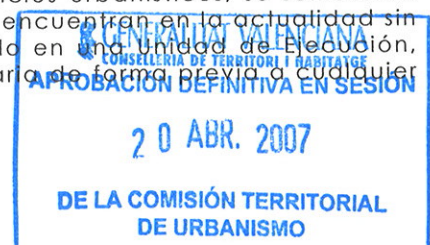
- NO se reduce ninguno de los espacios libres públicos previstos en el PG en vigor, ni mengua las superficies reservadas a uso dotacional, publico o privado, por dicha figura de planeamiento.
- NO se introducen usos prohibidos en la zona de ordenanza en la que se encuentran las dos manzanas afectadas, ni se produce cambio de uso, al mantenerse exactamente los mismos que estaban previstos en el PG en vigor.
- Como se ha indicado anteriormente, el presente Plan tiene como única finalidad modificar las alineaciones que definen las dos manzanas. Con tal fin se modifica el trazado del vial que las divide, sin que aumente el volumen ni la edificabilidad prevista en el PG en vigor, en previsión grafica o numérica. En realidad, disminuye la superficie de las manzanas produciéndose consecuentemente una ligera disminución de la edificabilidad.
- NO se alteran de ningún modo las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
- NO se produce trasvase de edificabilidades entre parcelas.
- Se respetan todas las determinaciones del PG no mencionadas en el cuadro anterior, especialmente las Ordenanzas generales y particulares de la edificación y de los usos.

JUSTIFICACIÓN DE QUE SE RESPETAN Y MEJORAN LAS DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.

NO se altera en modo alguno, ya que solo se pretende la mejora de la ordenación pormenorizada, y se realizara de forma coordinada con los sectores colindantes. Se igual modo, la Unidad de ejecución delimitada requerirá su programación de forma previa a cualquier tipo de proceso edificatorio.

DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN PROPUESTAS.

Se acompaña un plano en el que se delimitan los terrenos que quedaran sujetos al régimen de Actuaciones aisladas de los que se someterán al régimen de Actuaciones integradas. Los criterios para realizar la delimitación han sido claros, obedeciendo al grado de consolidación de cada zona; así, aquellas zonas que se encuentran totalmente consolidadas, y que disponen de la totalidad de los servicios urbanísticos, se someterán al régimen de Actuación aislada, y aquellas zonas que se encuentran en la actualidad sin edificar y que carecen de urbanización se han delimitado en una Unidad de Ejecución, denominada "UE GAS 1-A", cuya programación será necesaria de forma previa a cualquier proceso edificatorio.



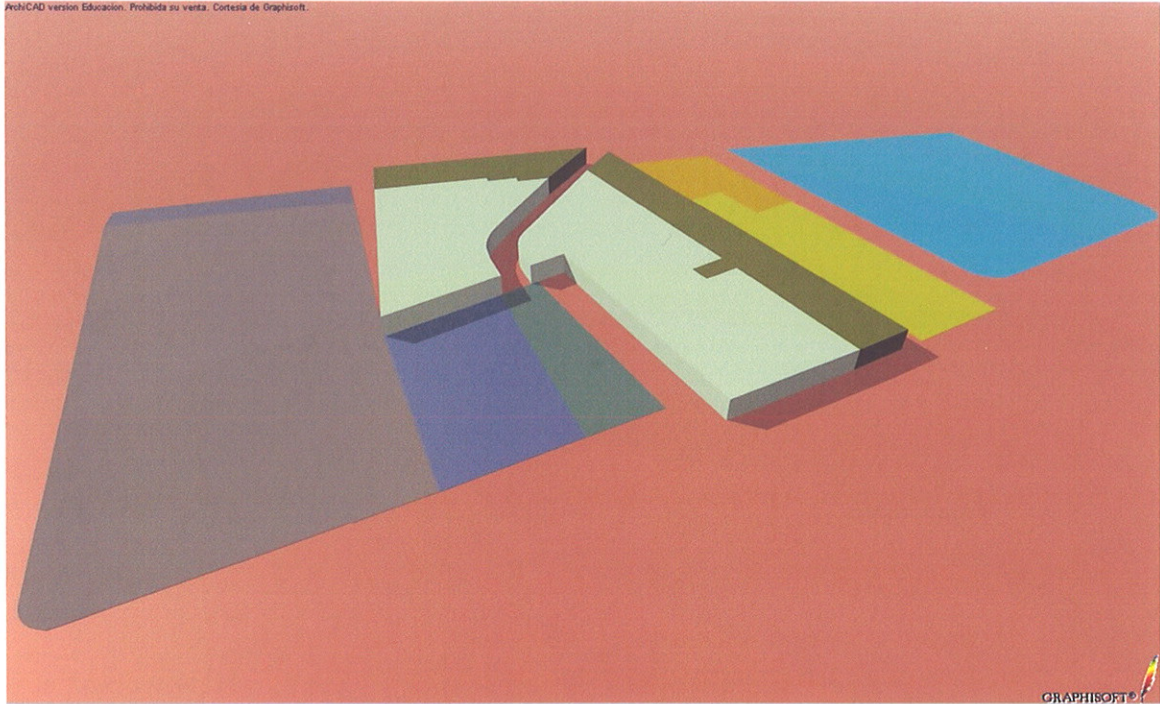
PARTE CON EFICACIA NORMATIVA.

NO SE MODIFICAN LAS NORMAS URBANÍSTICAS EXISTENTES EN EL PLAN GENERAL PARA EL ÁMBITO DEL PLAN, CONTINUANDO EN VIGOR, Y QUE SE CORRESPONDEN CON LA ZONA DE ORDENANZAS DENOMINADA "GASOLINERA", SIENDO BÁSICAMENTE LAS SIGUIENTES:

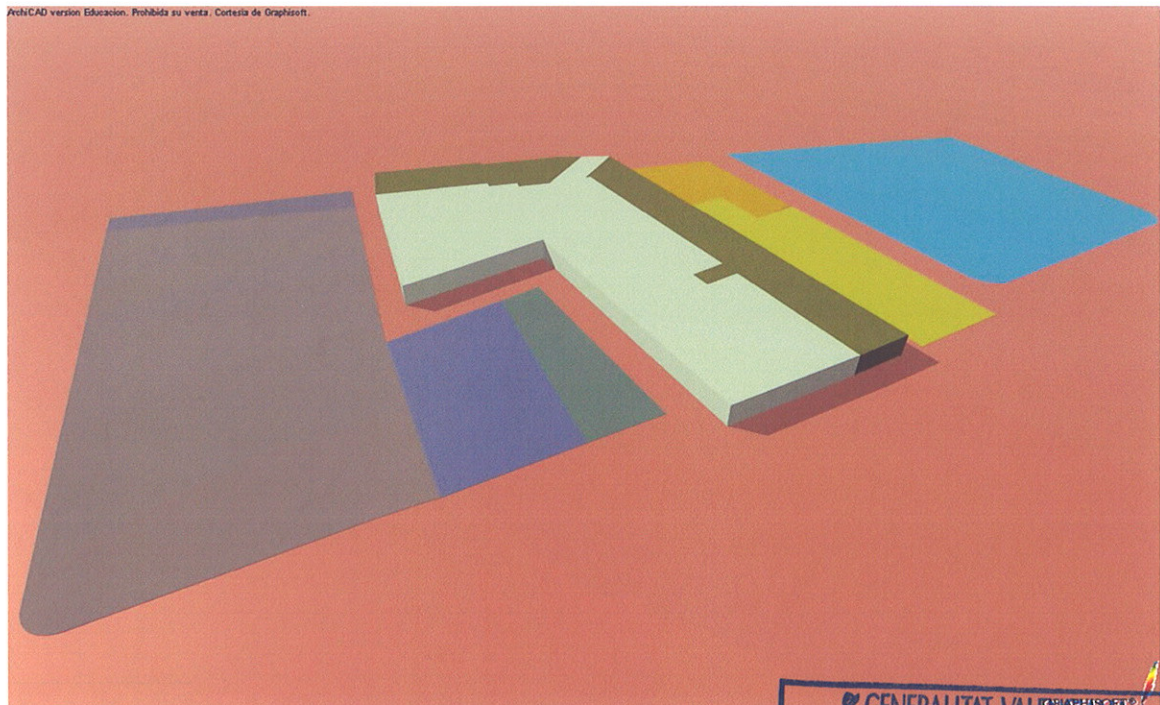
ALINEACIONES:	Son las establecidas por los planos de ordenación. Las edificaciones podrán estar dentro de dichas alineaciones.	
PARCELA MÍNIMA:	250,00 m ²	
PARCELA MÁXIMA:	No se limita	
FACHADA MÍNIMA:	12,00 m	
EDIFICABILIDAD:	Coeficiente de edificabilidad neta máxima 1,50m ² /m ² , no debiendo la edificación con ella superar una edificabilidad de 1,20m ² /m ² sobre parcela neta.	
ALTURAS:	Se establece un máximo de cuatro plantas, estando la altura máxima de cornisa en función del número de plantas:	
	I	5,00m
	II	7,60m
	III	10,90m
	IV	12,90
TOLERANCIA EN ALTURAS:	Para que un solar no tenga la consideración de "solar sin edificar" deberá agotarse, al menos, la superficie máxima edificable.	
SÓTANOS:	Se admiten	
SEMISÓTANOS:	Se admiten	
ÁTICOS:	No se autorizan.	
ALEROS Y CORNISAS:	Se admiten aleros y cornisas cuyo saliente no exceda de 80cm.	
CUERPOS VOLADOS:	No se autorizan.	
CUBIERTAS, MARQUESINAS, PASADIZOS Y VALLAS PUBLICITARIAS.	Según régimen general de las normas urbanísticas de la población.	
APARCAMIENTOS:	La reserva de aparcamientos se establece en una plaza por cada 100,00m ² construidos o reservados.	
USOS	- Uso dominante	Residencial
	- Usos compatibles	Hotelero, taller y artesanía sin limitación de superficie, comercial, y todos los no prohibidos.
	- Usos prohibidos	Los no dominantes ni compatibles.



ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR, Y DE SU ENTORNO, VIGENTE EN LA ACTUALIDAD.



ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA EN EL PRESENTE PLAN.



ANÁLISIS GRAFICO DE LOS VOLUMENES ORDENADOS COMPRENSIVO DE SU ÁMBITO MÍNIMO Y SU ENTORNO.



LISTADO PROPIETARIOS CATASTRALES (SECTOR 14, POLIGONO 21)

REF.CATASTRAL	PROPIETARIO	DIRECCIÓN		
15215 05	Montensinos Fons, Melchor, Joaquina Soucase	Cirilo Amoros, 49-3º	46004	Valencia
	Folch Ballester, Jose, García, María Dolores	Salvador Sastre, 10-23º	46007	Valencia
	CIUDAD TRANS VAL 2000, S.L.	Brasil, 6-2º	46018	Valencia
06	Fernandez Sancho, Juan	Avenida Madrid, 1	46190	Ribarroja del Turia
07	Navarro Lerma, Jose Navarro Lerma, Rosa	Avenida Madrid, 3	46190	Ribarroja del Turia
08	Sebastián Igual, Maria del Pilar	Castellon, 16	46960	Aldaya
09	Sebastian Igual, Jose	Avenida Madrid, 7	46190	Ribarroja del Turia
10	Saez García, José	Avenida Madrid, 12	46190	Ribarroja del Turia
11	Campos Campos, Ramón	Virgen del Olivar, 2	46190	Ribarroja del Turia
12	Tomás Taberner, Francisco y Hnos	San Roque, 12	46960	Aldaya
13	Saez Cuevas, David Picher Rosa, María Josefa	Virgen del Olivar, 6	46190	Ribarroja del Turia
14	Sanmartin Teruel, Miguel	Virgen del Olivar, 8	46190	Ribarroja del Turia
15	Aguado Zanon, Ramon	Virgen del Olivar, 10	46190	Ribarroja del Turia
16	Santos Baños, Paula	Virgen del Olivar, 12	46190	Ribarroja del Turia
17	Barboteo Rodríguez, Felipe	Virgen del Olivar, 15	46190	Ribarroja del Turia
18	Piquer Soler, Manuel Perello Bussot, Jaime	Virgen del Olivar, 16 Guillem Sorolla, 45	46190 46360	Ribarroja del Turia Buñol
19	Morant Peiro, José Luis	Totana, 9	46018	Valencia
20	Vila Navarro, Josefa	Virgen del Olivar, 20	46190	Ribarroja del Turia
21	Bermejo Melero, Victoriano Lorente Cañada, Alejandro	Virgen del Olivar, 22	46190	Ribarroja del Turia
22	Marco Izquierdo, Julian	Virgen del Olivar, 24	46190	Ribarroja del Turia
23	Calderon Frias, Vanessa	Virgen del Olivar, 26	46190	Ribarroja del Turia
24	Sanz Asunción, Rosa María	Gregorio Mayans	46470	Massanassa
25	Iberdrola	Isabel la Católica, 12	46004	Valencia
20213 01	Carrasco Collado, Juan	Virgen del Olivar, 23	46190	Ribarroja del Turia
02	Mateu Escorihuela, Francisco José	Tribunal de las Aguas, 7	46930	Quart de Poblet
03	Redondo Corral, Francisco	Virgen del Olivar, 19	46190	Ribarroja del Turia
04	Polanco Gimenez, Francisca	Virgen del Olivar, 17	46190	Ribarroja del Turia
05	Sanchez De Pedro, Carlos Antonio Diaz Donaire, Marcelino	Virgen del Olivar, 19 Virgen del Olivar, 15	46190	Ribarroja del Turia
06	Carretero Hernaiz, Gregoria	Virgen del Olivar, 13	46190	Ribarroja del Turia
07	Saez García, José	Madrid, 12	46190	Ribarroja del Turia
08	Mateu Escorihuela, Francisco José	Virgen del Olivar, 13	46190	Ribarroja del Turia
09	Vila Burgal, María Concepcion	Virgen del Olivar, 9	46190	Ribarroja del Turia
10	Martinez Martinez, Eduardo	Virgen del Olivar, 7	46190	Ribarroja del Turia
11	Baños Polanco, Joaquin	Virgen del Olivar, 5	46190	Ribarroja del Turia
12	Saez García, José	Madrid, 12	46190	Ribarroja del Turia
13	Solsona Barriel, Jose	Avenida Constitucion, 144		Nules
14	Baños Calderon, Joaquin	Desiderio Gallego, 22	46930	Quart de Poblet
15	Moreno Donaire, Benito	Extremadura, 29	46190	Ribarroja del Turia
16	Guirao Moya, Lorenzo	Extremadura, 21	46190	Ribarroja del Turia
17	Girbes Minguez, Francisca	Union, 4	46680	Algemesi
18	Nuñez Escamilla, Pedro	Extremadura, 25	46190	Ribarroja del Turia
19	Saez García, José	Madrid, 12	46190	Ribarroja del Turia
20	Millan Ruiz, Carmen	Extremadura, 20	46190	Ribarroja del Turia

TOTAL



ESTE DOCUMENTO CONSTITUYE EL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DEL ÁMBITO DEL SECTOR "UE GAS 1" EN LA PEDANIA DEL OLIVERAL, EN RIBARROJA DEL TURIA (VALENCIA).

En Ribarroja del Turia, abril de dos mil cuatro.

Fdo. EMILIO V. FARINÓS MOSSI
arquitecto

