

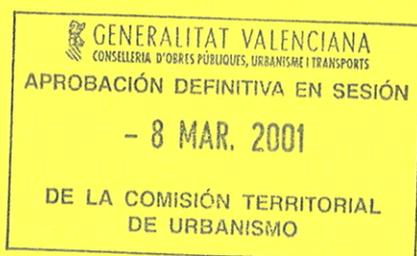
PROPUESTA DE
MODIFICACIÓN PUNTUAL
DEL PGOU EN EL ENTORNO
DEL ACCESO AL
SUEP "POYO DE REVA"

Promotor:
REVA. REGADÍOS Y ENERGÍA DE VALENCIA, S.A.
Carretera Nacional III, km.327.
46.190 - RIBARROJA DEL TURIA

EMILIO V. FARINÓS MOSSI
arquitecto

Doctor Cerveró, 17-1º
46190 - RIBARROJA DEL TURIA
Tfno/Fax. 96.277.15.11
E-mail farinosm@arquired.es

Diligencia de secretario
Para hacer constar que el presente
documento es copia del original
que obra en el dp. que ha sido
leído y aprobado en el Pleno de
Ayuntamiento de Ribarroja del Turia
el día 18-12-2000
La Secretaria



17 ENE 2001

 GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'ORDRES PÚBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN
- 8 MAR. 2001
DE LA COMISIÓN TERRITORIAL
DE URBANISMO

17 ENE 2001

MEMORIA.



OBJETO

El objeto de la presente *Modificación Puntual* es adaptar las determinaciones del PGOU a la solución definitivamente aprobada para la ejecución de los Sistemas Generales de acceso a los Sectores 12, 13 y 15, denominados en el PGOU vigente, *Poyo de Reva*, *Reva* y *Residencial Reva*, respectivamente.

ANTECEDENTES

En el año 1.991 se aprobaron los 3 Planes Parciales de los Sectores de la zona Sur del término municipal, denominados según las Normas Subsidiarias, entonces en vigor, Sectores 12 y 13 los industriales, y Sector 15 el Residencial, y según el PGOU, *Poyo de Reva*, *Reva* y *Residencial Reva*, respectivamente. El del Sector 12 el 25 de septiembre, el del 13 el 30 de octubre y el del 15 el 25 de julio.

REVA, S.A. fue promotor, como propietario único, de los Sectores al Oeste de la carretera de Ribarroja a la Autovía A-3 (Sectores 12 y 15), y el Ayuntamiento del Sector 13. Todos los Planes, aunque se aprobaron por separado, coordinaron en aquel momento sus Sistemas de acceso viario, desde la carretera común por la que accedían, apareciendo en todos la misma solución. Esta solución, que se refleja en el Plano nº.2, se consensuó, mediante la intervención municipal, con las dos Administraciones de Carreteras afectadas, *Ministerio de Fomento* y *Diputación Provincial*, obteniéndose una solución de dos enlaces:

- el primero, para acceso a los *Sectores Industriales*, una rotonda oval atravesada por un ramal directo elevado, y conexiones algo complejas en las proximidades de la Autovía A-3, por la exigencia del Ministerio de no aparición de "trenzados" en las inmediaciones de la Autovía; y
- el segundo, estudiado a nivel esquemático con el *Servicio de carreteras* de la Diputación, para permitir todos los movimientos necesarios para el acceso a *Residencial Reva* fundamentalmente, e incluso la conexión con la carretera de Chestre,

Los proyectos de Compensación o Reparcelación que desarrollan los Sectores, se aprueban el 18 de diciembre de 1991 los del 12 y 15, y el 14 de Mayo de 1992 el del Sector 13. Todos ellos de acuerdo, lógicamente, con las determinaciones de los respectivos Planes Parciales.

Sin embargo, durante la redacción del PGOU, se plantea, fundamentalmente a instancias de REVA,

uno, el coste económico de la solución propuesta en los Planes Parciales, y el otro, que es compartido por los técnicos y los responsables municipales, la dificultad en su ejecución, pues suponía rehacer, modificándolas totalmente, las obras ya ejecutadas por el Ministerio en el enlace de la carretera de Ribarroja con la Autovía A-3, con las enormes dificultades a nivel práctico y de tráfico que ello iba a representar.

Por ello, el equipo redactor del PGOU propone una nueva solución, similar a la anterior pero más sencilla, desplazando la rotonda más al Norte de modo que la distancia entre ella y la Autovía A-3 fuese suficiente para que los ramales de enlace con dicha Autovía no tuviesen que ser modificados. Además, por razones de coherencia entre la ordenación interna del Sector 12 y los accesos, en la aprobación inicial, proponen igualmente modificar el trazado de la totalidad de los viarios de dicho Sector, así como la ubicación de la zona comercial.

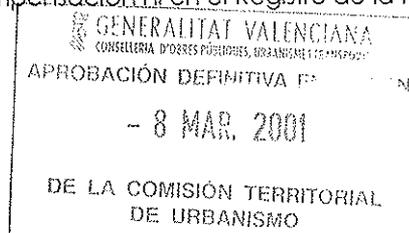
Durante la exposición pública del PGOU, REVA, S.A., como promotor del Sector 12, alega contra la modificación del viario interior, aduciendo que le invalida totalmente su proyecto de Compensación ya inscrito en Registro e incluso con una serie de ventas efectuadas. El Ayuntamiento acepta la alegación y mantiene la ordenación interna anterior, con la nueva solución de accesos, pero ello obliga a modificar el trazado del vial existente en las inmediaciones de la rotonda por necesidades de tráfico, cambiando también la ubicación de la zona comercial privada.

El PGOU se aprueba definitivamente el 26 de octubre de 1.996, con la necesidad de modificar en un futuro el Proyecto de Compensación en lo referente a estas parcelas en concreto.

Recientemente, en fecha de 30 de septiembre de 1998, REVA, S.A., que el 28 de Diciembre de 1995 había obtenido del Pleno de la Corporación el reconocimiento, por ministerio de la Ley, como *Urbanizador* del Sector 12, propone al Ayuntamiento ejecutar los Sistemas generales de acceso viario, que le son ya estrictamente indispensables ante la pujanza del Sector.

El Ayuntamiento le propone presentar, como Urbanizador del Sector 12, un Programa que incluya el Proyecto de Ejecución del Sistema General (*Proyecto de reordenación de accesos a los Sectores 12, 13 y 15*) y la correspondiente oferta jurídico-económica.

Como aspirante a urbanizador de los Sistemas Generales, REVA, S.A. consensúa con los Organismos de Carreteras una solución técnica alternativa mejorada para los accesos a los distintos Sectores, y que obtiene el visto bueno de todas las partes implicadas. Como se aprecia en la documentación gráfica (plano nº.4), esta solución más sencilla, que se aprobó definitivamente y que se va a ejecutar en breve, desplaza de nuevo al Sur la rotonda principal de acceso a los Sectores industriales, con lo que permite, e incluso aconseja, mantener la solución del viario del primitivo Plan Parcial en todo el ámbito del Sector 12, con la ventaja además, y fundamental para el Urbanizador, de no tener que hacer modificaciones en el Proyecto de Compensación ni en el Registro de la Propiedad.



11. ENE 2001

DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA

Como ya se ha dicho, se propone la modificación de trazado de un vial del Sector 12 en una longitud de aprox.450m, volviendo a la solución propuesta en el Plan Parcial, sin que ello suponga aumento del aprovechamiento urbanístico que otorga el PGOU.

La superficie de las parcelas de uso industrial, comercial, zonas libres públicas y viales, en el ámbito objeto de la *Modificación Puntual*, es decir, en el entorno de la carretera que une la Autovía A-3 con Ribarroja del Turia, pues en el resto del Sector se mantiene exactamente la misma ordenación prevista en el Plan Parcial, y asumida por el PGOU, quedan del siguiente modo:

	PLAN PARCIAL	PGOU	MODIFICACIÓN PUNTUAL
Uso industrial	116.827,33	110.611,62	117.302,33
Uso comercial	6.631,00	8.119,39	6.149,00
Zonas verdes/ELP	45.254,00	43.430,06	39.481,42

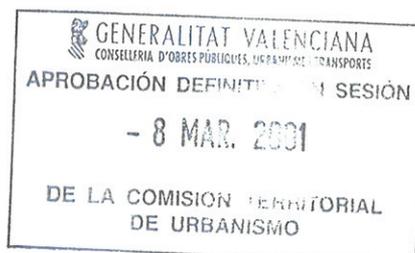
Gráficamente la propuesta se refleja en los planos adjuntos.

Como puede verse, hay pequeñas variaciones en las superficies previstas en el Plan Parcial y en el PGOU, siendo las causas de las mismas las siguientes:

- El criterio para establecer el límite del Sector 12 ha variado con el tiempo. En el Plan Parcial aprobado, se estableció como límite Este, la carretera existente en el momento de su redacción que unía Ribarroja del Turia con la Autovía A-3, mientras que en el PGOU el límite se ha ajustado al nuevo vial previsto en dicho documento, produciéndose de este modo una variación en la superficie total del Sector. No obstante, la aparente disminución de espacios libres públicos no es tal, sino que en la *Modificación Puntual*, estos suelos aparecen como sistemas generales públicos, y no como sistemas locales públicos del Plan Parcial, que realmente es su procedencia.
- La variación, en el PGOU, de la superficie de las manzanas próximas al vial diseñado, no llevó aparejada, en dicho documento, una contrapartida a favor de los propietarios.
- La *Modificación Puntual* vuelve a reponer la superficie de los suelos privados del Plan Parcial, sin disminución de los públicos.

CONCLUSIÓN

Con todo lo expuesto, se acredita suficientemente, a criterio del técnico autor, la conveniencia de la *Modificación Puntual* del PGOU en el entorno del acceso al Sector Poyo de Reva.



17 ENE 2001

ORDENACIÓN PREVISTA EN EL PGOU

SUEP
SECTOR 15. "RESIDENCIAL REVA"

SUEP
SECTOR 12. "POYO DE REVA"

SUNP
NPI4

SUEP
SECTOR 13. "REVA"

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN

- 8 MAR. 2001

DE LA COMISIÓN TERRITORIAL
DE URBANISMO

SUEP
REVA

SNUH

17 ENE 2001

ORDENACIÓN RESULTANTE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

SUEP
SECTOR 15. "RESIDENCIAL REVA"

SUNP
NPI4

SUEP
SECTOR 12. "POYO DE REVA"

SUEP
SECTOR 13. "REVA"

 GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN
- 8 MAR. 2001
DE LA COMISIÓN TERRITORIAL
DE URBANISMO

SUEP
REVA



17 ENE 2001

ESTE DOCUMENTO CONSTITUYE LA MEMORIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL ENTORNO DEL ACCESO AL "SUEP POYO DE REVA", EN RIBARROJA DEL TURIA.

En Ribarroja del Turia, febrero de 2000



Fdo. Emilio Farnós Mossi
arquitecto



17 ENE 2001