



PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE  
ACTUACION INTEGRADA.

**SECTOR SU-PI-6 "PEYLAND"**

**RIBA-ROJA DE TURIA**

INCIATIVA.- RESIDENCIAS JARDINES DEL  
MAR, S.A.

**DOCUMENTO DE HOMOLOGACION**

**VICENTE SORIANO MARTI - ARQUITECTO**



## DOCUMENTO DE HOMOLOGACION

### INDICE

#### 1. INTRODUCCION: JUSTIFICACION DE LA NUEVA REDELIMITACION

##### PLANO

#### 2. MEMORIA

##### 2.1 OBJETO

##### 2.2 INFORMACION URBANISTICA PREVIA

##### 2.3 CONEXIÓN DE INFRAESTRUCTURAS A REDES EXISTENTES Y SOLUCION ADOPTADA

##### 2.4 ADECUACION A LA ORDENACION ESTRUCTURAL DEL P.G.O.U Y A SU ESTRATEGIA DE OCUPACION

#### *PLANOS.*

##### 1.- SITUACION DE LOS TERRENOS

##### 2.- TOPOGRAFIA DEL TERRENO

##### 3.- ESTADO ACTUAL

##### 4.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

##### 5.- CONEXIONES A REDES



## INTRODUCCIÓ

### 1. JUSTIFICACIÓ REDELIMITACIÓ DEL SECTOR.

La tramitació del programa para el desenvolupament del sector de sòl urbanizable PI-6 "Peyland", qualificat com a tal en el P.G.O.U. de Ribarroja del Turia, se inicià a començaments de l'any 2002, tramitant-se a tenor de la vigent, en esa data, Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Este programa, proposava, tal i com se justificava en la memòria, una delimitació diferent de la unitat d'actuació definida en el Plan General.

No obstant, i per motius diferents, el programa se adjudicà a la empresa REJMAR S.A. en el Ple del Ajuntament de data 14 de gener del 2004, iniciant-se entons la tramitació de los documents de planejament inclosos en el Programa, es a dir, Plan Parcial i Document de Homologació

Este retard en la tramitació ha conllevat el fet de que determinats aspectes del planejament se deban de contemplar amb criteris diferents.

Así, ademés de determinada documentació requerida i presentada en el seu moment, existien dos aspectes cuya observació debe contemplar el planejament, i cuyos criteris son sensiblement diferents actualment. Estos aspectes son:

1º.- Se ha modificat el criteri de sòl de afectió de carreteres, passant a ser de 8 a 18 mts. y,

2º.- Se ha actualitzat una cartografia de Inventario Forestal, cuyos limites inciden en la modificació del perímetre del sector, dado que la qualificació com a sòl forestal se ha realitzat ajustant-se a la delimitació inicial del Plan General.

Per tots estos motius, se procede a proposar una nova redelimitació del sector, que contemple estos dos aspectes, aunque variant lligera i lleugerament el límit amb el sòl forestal para el seu millor adaptació a la realitat existent. En efecte, si observem el pla adjunt realitzat sobre una fotografia aèria del sector, el perímetre del inventari forestal, afecta a una superfície **totalment exenta de vegetació**, mentre que per altra part exclou una zona cuyos característiques son similars a las qualificades. La observació de este fet nos lleva a proposar una delimitació del sector en la que se inclou la superfície exenta de vegetació (3.150 m<sup>2</sup>) i exclou del mateix una superfície superior (4.000 m<sup>2</sup>), por cuyos característiques de vegetació parece convenient fer-ho, pese a no estar recollides en el document de inventari existent.

Todo lo anteriormente expuesto se observa claramente en el plano que se adjunta, en el qual, i sobre la fotografia aèria se han superpuesto las delimitaciones manejadas, a saber,



- Limite definido por el P.G.O.U.
- Limite propuesto inicialmente
- Limite definido por le inventario forestal
- Limite que se propone con especificación de las superficies incluidas y excluidas por los motivos expuestos.

En Ribarroja, octubre de 2.006

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Vicente Soriano Martí".

Fdo.: Vicente Soriano Martí







## MEMORIA

### 1. OBJETO.

El objeto del presente documento es homologar el Sector Urbanizable Industrial "Peyland" clasificado en el Plan General de Ordenación Urbana de Ribarroja del Turia como Suelo Urbanizable, a las determinaciones de la LRAU, con el fin de poder proceder a la aprobación del Plan Parcial del Sector, como documento integrante de la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Integrada. Todo ello según se dispone en la *Ley Reguladora de la Actividad Urbanística en su Disposición Transitoria Segunda*, así como en la *Instrucción de Planeamiento 1/1996, sobre Homologación de Planes de Urbanismo a la Ley 6/1994*.

### *PROMOCIÓN Y ENCARGO.*

El presente documento se redacta por encargo de REJMAR, S.A. como Anexo y parte integrante del propio Plan Parcial, que a su vez forma parte del Programa de Actuación Integrada del cual son proponentes.

### *JUSTIFICACIÓN.*

Tal y como se indica en la *Instrucción de Planeamiento 1/1996*, para la aprobación de un Plan Parcial en Suelo Urbanizable en Planes no adaptados a la Ley 6/1994, se requiere la aprobación definitiva por parte de la Comisión Territorial de Urbanismo. En este caso además, por tratarse de un Plan Parcial de mejora en el que se amplía ligeramente el perímetro del Sector modificando las determinaciones del Plan General, es necesario tramitar simultáneamente este Documento de Homologación.

### *ENCUADRE LEGAL.*

El Plan Parcial se redacta por iniciativa privada, como parte integrante del Programa. No obstante, una vez aprobados provisionalmente por el Ayuntamiento tanto el Plan como el documento de homologación, la Corporación someterá los documentos a la aprobación de la Generalitat Valenciana.

### *TIPO DE HOMOLOGACIÓN.*

Es una *homologación sectorial*, cuya función es distinguir dentro de la ordenación del propio Sector, las determinaciones propias de la *red estructural* y que por tanto no pueden ser modificadas sin acuerdo de la Comisión Territorial, de las propias de la *red secundaria* u *ordenación pormenorizada*, que en el futuro podrían modificarse por acuerdo municipal.

### *SITUACIÓN.*

El Sector se encuentra en la partida de "Carot" del término municipal de Ribarroja del Turia, al Sureste del casco urbano de la población, correspondiéndose con el Sector



Programado Industrial PI-6 "Peyland", clasificado como Suelo Urbanizable en el Plan General de Ordenación Urbana.

#### *AFECCIONES DE ORGANISMOS SECTORIALES.*

En el límite Noroeste del Sector, donde discurre la primera fase de la variante de la población, se localiza la zona de afección de carreteras correspondiente. Sin embargo, ello no supone ningún obstáculo al desarrollo del Planeamiento, puesto que se preservan los dieciocho metros de anchura de la zona de afección de cualquier uso, no formando parte de la superficie computable.

En cuanto a la vía pecuaria existente, se mantiene libre el ancho legal de la misma, 37,5 metros, que se mantendrá como dominio público de dicha vía pecuaria.

No existen en este caso otras afecciones conocidas que condicionen legalmente la ordenación del Sector.

## **2. INFORMACIÓN URBANISTICA PREVIA.**

### *DELIMITACIÓN Y TOPOGRAFÍA DEL TERRENO AFECTADO.*

Los terrenos comprendidos en el Sector han sido destinados en el pasado, en su mayor parte, a cantera, si bien existe una nave industrial con actividad de moldes de cerámica actualmente en estado aparente de desuso y cuya proximidad a los accesos hace sin embargo desaconsejable su permanencia.

En su parte central se ubicó en su momento una fábrica de cemento, por un convenio suscrito a principio de la década de 1.980, que desplazó la antigua desde el interior del casco urbano frente a la estación de ferrocarril, además de propiciar su clasificación como Apto para Urbanizar en las anteriores Normas Subsidiarias de Planeamiento. También existen en sus proximidades algunos terrenos destinados al cultivo de secano, fundamentalmente olivos y algarrobos.

El sector se apoya en su linde Noroeste en la variante a la población de la Carretera Quart a Domeño. Los terrenos están atravesados por una línea de baja tensión para suministro eléctrico a la antigua nave existente, actualmente en desuso.

El hecho de haber sido en su momento una cantera, hace que en sus bordes perimetrales existan desniveles bruscos, especialmente en su linde Sur. Además, en la topografía actual pueden observarse desniveles en forma de escalón en casi toda su superficie, desniveles de distinta cuantía, entre uno y tres metros la mayoría, originados por los cortes de los distintos tajos, y que se pueden apreciar perfectamente en el Plano de información correspondiente. En general y pese a lo expuesto, la pendiente natural del terreno va de Noroeste a Sureste, siendo el terreno susceptible de adaptarse con facilidad, dada la cualidad de sus estratos rocosos, a los niveles que marcan su perímetro.





Las características edafológicas de los terrenos son homogéneas, siendo las siguientes:

- a. *Relieves*. Medianamente accidentado, compuesto por lomas bajas separadas por pequeños valles y tierras de cultivo de secano. En concreto el ámbito del Sector, ya se ha descrito.
- b. *Materiales*. Calizas estratificadas y masivas con capacidad portante alta, corrosividad baja y de media permeabilidad.
- c. *Suelos*. Compuestos por terreno sedimentario de escaso espesor, con bajo porcentaje de materia orgánica, salinidad baja.
- d. *Hidrología*. Régimen de lluvias estacionales.
- e. *Riesgos*. Erosión laminar prácticamente nula, con pérdida muy bajas de suelo, riesgo de inundación nulo, riesgo sísmico nulo.
- f. *Factores bióticos*. Los propios de las zonas de erial o cultivadas con plantaciones de secano. Ningún factor adicional especial.

El clima es el mediterráneo subtropical o marítimo, con inviernos templados y veranos calurosos, con temperatura media de 12°C en Diciembre y 26°C de Julio a Septiembre. Las precipitaciones son irregulares, siendo más abundantes y torrenciales en Otoño, con una pluviometría media de 300 mm/año.

Los lindes del Sector son:

- N* Variante de la Carretera Quart a Domeño VP 6116
- S* Suelo No Urbanizable delimitado por el P.G.O.U. G0
- E* Camino vecinal –POZA- por el que se accede y que a su vez lo separa del Suelo No Urbanizable y el Urbanizable Sector PI 5
- W* Variante de la Carretera Quart a Domeño y S.N.U.-G0

#### *MEDIOS DE COMUNICACIÓN ACTUALES Y FUTUROS.*

El Sector linda en su parte Noroeste con la variante de Ribarroja de la carretera comarcal de Quart a Domeño, donde ya está construido el enlace con el camino de Poza, en el que una rotonda enlaza con el camino perimetral del Sector. Este es el acceso previsto por el Plan General.

La ampliación del Sector en 5.873,43 m<sup>2</sup> posibilita otro acceso desde la variante citada, a través de la rotonda partida existente en la conexión del camino de Carot

#### *USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.*

Ya se ha comentado que los terrenos comprendidos en el Sector han sido destinados en el pasado, en su mayor parte, a cantera, si bien existe una nave industrial con actividad de moldes de cerámica, actualmente en estado aparente de desuso y cuya proximidad a los



accesos hace sin embargo desaconsejable su permanencia. En su parte central se ubicó en su momento una fábrica de cemento, por un convenio suscrito a principio de la década de 1.980, que desplazó la antigua desde el interior del casco urbano frente a la estación de ferrocarril, y de la cual subsiste todavía una edificación. Los terrenos están atravesados por una línea de baja tensión para suministro eléctrico a esta antigua nave existente, actualmente en desuso.

También existen en sus proximidades algunos terrenos destinados al cultivo de secano, fundamentalmente olivos y algarrobos.

### **3. CONEXIÓN DE INFRAESTRUCTURAS A REDES EXISTENTES Y SOLUCION ADOPTADA.**

#### *ABASTECIMIENTO DE AGUA.*

El abastecimiento de agua potable se resuelve por conexión a la red municipal existente, que atraviesa el sector paralelamente a la variante y sigue por el camino vecinal de acceso, para suministrar al Sector "Entrevías", al otro lado de la vía férrea. Para el suministro al Sector se realizarán las conexiones con estas redes que el Ayuntamiento, a través de su gestor Aquagest Levante, requiera.

Una vez en el interior, el trazado en planta de la red de distribución se realizará por el sistema de anillos cerrados, discurriendo bajo las aceras junto al resto de servicios, lo cual nos permite el suministro alternativo a cualquier parcela por dos vías con la consiguiente ventaja en caso de posibles roturas o averías en la red. Manejando convenientemente las válvulas de corte, dispuestas en número suficiente para poder efectuar reparaciones por zonas, puede aislarse el tramo averiado sin cortar el suministro al resto del Sector. En todas las calles se han previsto conducciones en ambas aceras con el fin de evitar excesivos cruces de calzada.

Se ha previsto un sistema automatizado para el riego por goteo de la zona verde conectada a la red de abastecimiento de agua, con dispositivo temporizador y centro de mando. Este mismo sistema se utilizara para el riego del arbolado previsto en las calles.

Las bocas de incendio estarán conectadas a la red mediante una conducción, de 70 mm de diámetro, para cada boca, provista en su comienzo de una llave de paso. En calles con dos conducciones se conectará a ambas. Serán enterradas en arqueta, y se han colocado en lugares fácilmente visibles, fuera del espacio destinado a circulación y estacionamiento de vehículos, debidamente señalizados conforme a la norma UNE 23033 y accesibles al equipo de bomberos. La distancia entre bocas se ha establecido en función del riesgo en la zona, de su posibilidad de propagación y de los daños posibles a causa del mismo, siendo como máximo de 200 m.

Por lo demás, las características tanto de las conducciones como del resto de elementos de las redes, están reflejadas en el Anteproyecto de Urbanización de esta Alternativa Técnica.





### *SANEAMIENTO.*

El sistema de redes de saneamiento será de tipo separativo, es decir, con dos redes distintas para aguas residuales y pluviales.

#### *Red de aguas pluviales.*

Las aguas pluviales discurrirán por superficie, complementándose su recogida por imbornales para su canalización, a fin de evitar caudales excesivos.

Estas aguas pluviales de cada zona serán canalizadas hasta una balsa de retención de aguas pluviales contaminadas por arrastre de calles, para separar las primeras aguas (3 l/m<sup>2</sup>) recogidas que contienen impurezas. Esta agua se trasvasará mediante un equipo de bombeo a la tubería de residuales. La red será toda ella subterránea y ramificada, por el eje de las calzadas, con tuberías de hormigón armado con enchufe vaso-campana y juntas elastómero, estancas, sin grietas ni roturas y con la superficie interior totalmente lisa. Irá asentada sobre cama de arena de río de 10 cm de espesor. Esta red tendrá pozos de registro prefabricados de hormigón ( $\varnothing_{int}=1.10m$ ) en los encuentros de colectores, cambios de rasante o diámetro de estos, así como cuando la distancia entre aquellos se haga excesiva para facilitar la labor de mantenimiento. Se ha mantenido en todo momento la limitación máxima establecida en la NTE-ISA y en el *Pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de saneamiento de poblaciones*, de 50m.

Las aguas limpias que discurrirán por la red de pluviales, irán a verter al próximo Sector Entrevías, a través de una tubería de diámetro 800, donde se conectará con los sistemas ya previstos en dicho sector para su correcta evacuación. En cualquier caso las aguas circularán por gravedad, es decir, en lámina libre, debido a las pendientes disponibles.

Tales aspectos ya han sido considerados en el Estudio de Impacto Ambiental que figura como Anexo a este Plan Parcial.

Las aguas generadas en el exterior del sector, no sufren modificación en sus sistemas de evacuación, y, como hasta ahora, se canalizan de acuerdo a las pendientes naturales del terreno a buscar el paso bajo la vía férrea, o a otros cauces naturales de poca entidad existentes, puesto que la pendiente natural del terreno del Sector nos lo permite.

#### *Red de aguas residuales*

Es necesario para la evacuación de las aguas residuales del Sector, el conducir desde el punto de cota más baja del mismo, dichas aguas hasta conectarlas con la red de alcantarillado del próximo Sector "Entrevías", por una vaguada cuya cota es adecuada y que es Suelo Urbanizable, sin programar, Sector PI 5 colindante al que nos ocupa, actualmente de cultivo de secano (algarrobos). Este Sector de "Entrevías", igualmente industrial, ya tiene en ejecución su red y un colector hasta el Colector Comarcal existente. Esta conexión obliga a ampliar el diámetro del alcantarillado en la calle de entronque a 400 mm, siendo suficiente la capacidad del emisario existente hasta el Colector Comarcal, que por tanto sirve para la evacuación de la totalidad de superficie prevista en éste Programa.



La red será toda ella subterránea y ramificada, por el eje de las calzadas, con tuberías de hormigón armado con enchufe vaso-campana y juntas elastómero, estancas, sin grietas ni roturas y con la superficie interior totalmente lisa. Irá asentada sobre cama de arena de río de 10 cm de espesor. Esta red tendrá pozos de registro prefabricados de hormigón ( $\varnothing_{int}=1.10m$ ) en los encuentros de colectores, cambios de rasante o diámetro de estos, así como cuando la distancia entre aquellos se haga excesiva para facilitar la labor de mantenimiento. Se ha mantenido en todo momento la limitación máxima establecida en la NTE-ISA y en el *Pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de saneamiento de poblaciones*, de 50m.

Sin perjuicio de la existencia de la red de evacuación, en el caso de aguas con contaminación industrial específica, cada industria contaminante deberá establecer su propio proceso de depuración antes del vertido a la red general, de forma que cumpla la Ordenanza de vertidos que rige en el Plan Parcial.

#### *ENERGÍA ELÉCTRICA.*

La red de distribución de energía en Baja Tensión, será enterrada y discurrirá por las aceras de los viales.

Tanto la dotación de abastecimiento, como las características del trazado, dimensionado de la red, etc., se hará en función de lo que indique la compañía suministradora, para lo cual se ha solicitado a la misma informe de suministro para el Sector.

#### **4. ADECUACION A LA ORDENACION ESTRUCTURAL DE P.G.O.U. Y A SU ESTRATEGIA DE OCUPACION.**

No es objeto específico de este proyecto el desarrollar estrategias en la ocupación del territorio, puesto que ello corresponde al Plan general. No obstante, sí lo es la ordenación pormenorizada del Sector ya clasificado por él, y su máxima integración en el entorno del mismo y las infraestructuras existentes, y en ese sentido se enmarca el planteamiento de la ampliación de suelo indicada en la Memoria justificativa del Plan Parcial.

Con este proyecto se hace posible que se puedan ubicar industrias nuevas, en condiciones adecuadas, que contribuyan al desarrollo y al impulso económico de la población, objetivo que subyace siempre en las clasificaciones de suelo de cualquier planeamiento general.

La adaptación del sector en el marco de la ordenación que el Plan General plantea es total, incluso justificadamente mejorada. Por tanto, comprobamos que la planificación y gestión del Sector se engloba dentro de la estrategia de evolución urbana planteada por el Ayuntamiento.





### *CLASIFICACIÓN DEL SUELO.*

Como ya se ha dicho, se trata de un Suelo Urbanizable de uso Industrial.

### *ZONIFICACIÓN. USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES.*

A continuación se transcriben las Ordenanzas de uso del suelo previstas en este Plan Parcial de Ordenación.

#### *Usos autorizados y prohibidos.*

A) *Uso principal.* El uso principal será el industrial, destinado a preparación, transformación y elaboración de productos manufacturados, almacenamiento o montaje de mercancías; talleres y artesanía; así como el resto de usos compatibles contemplados en estas Ordenanzas.

#### *B) Usos autorizados o compatibles.*

B.1. Vivienda para el propietario, guarda o encargado que no exceda de 150 m<sup>2</sup> construidos, composición libre, máximo dos plantas, guardando los retiros a vial indicados en el punto correspondiente de estas Ordenanzas, con un máximo de 1 vivienda por cada instalación industrial o de servicios.

B.2. Uso comercial en planta baja o en edificio independiente.

B.3. Uso hotelero en parcela independiente, bares, cafeterías y restaurantes.

B.4. Centros deportivos, sanitarios y locales de reunión

B.5 Oficinas

B.6. Servicios del automóvil

B.7. Industrias calificadas como MOLESTAS, siempre y cuando sean aplicadas las debidas medidas correctoras en cuanto a ruidos y residuos.

B.8. Industrias calificadas de NOCIVAS O INSALUBRES:

Por contaminación ambiental atmosférica: Hasta índice 3 inclusive

Por vertidos: Hasta grado 3 inclusive

Por radiaciones ionizantes: Ninguna

B.9. Industrias calificadas como PELIGROSAS:

Por incendios: SÍ





Por sustancias tóxicas: Hasta índice 3 inclusive  
Por radiaciones ionizantes: Ninguna  
Por explosión: Todas, salvo las que tengan por objeto fabricar o almacenar sustancias explosivas; o en los procesos, operaciones, instalaciones y equipos que por su naturaleza haya, o pueda haber, gases o vapores inflamables en índice capaz de formar mezclas explosivas o inflamables.

*C) Usos prohibidos.*

C.1. Industrias calificadas como NOCIVAS O INSALUBRES

Por contaminación ambiental atmosférica: Índices 4 y 5  
Por radiaciones ionizantes: Todas

C.2. Industrias calificadas como PELIGROSAS:

Por sustancias tóxicas: Índices 4 y 5  
Por radiaciones ionizantes: Todas  
Por explosión: Las que tengan por objeto fabricar o almacenar sustancias explosivas, o las que en procesos de fabricación se generen gases o vapores susceptibles de formar mezclas explosivas o inflamables.

*NOTA. Los índices del presente apartado están referidos a la regulación contenida en el Decreto 54/1990, de 26 de Marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba el Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, en cumplimiento de lo establecido en el Art.1 de la Ley 3/1989, de 2 de mayo, sobre Actividades Calificadas.*

*DELIMITACIÓN DEL SECTOR. JUSTIFICACION DE SU AMPLIACION.*

El Sector viene delimitado por el Plan General de Ordenación Urbana de Ribarroja, con una superficie de 120.648 m<sup>2</sup>. En él se prevé un único acceso al Sector por la rotonda que conecta el enlace de la variante con el Camino de Poza, camino que delimita y separa el Sector "Peyland", que nos ocupa, y el Sector PI 6 colindante.

A la vista de la delimitación perimetral que hace el Plan General, lo primero que se observa es el cortado del linde Sur, corte de terreno de aproximadamente de 25 metros de altura, producido por la actividad anterior de cantera y que de no resolverse produciría un impacto permanente a nivel paisajístico, y un peligro evidente para la seguridad tanto en el exterior como en el interior del propio Sector.

Igualmente observamos la existencia, casi en el perímetro delimitado por el Plan General, de la rotonda partida que en la variante da acceso al Camino de Carot, y que aunque en el Plan parece alejada, en realidad se construyó por la Diputación en un emplazamiento más cercano.



Analizando conjuntamente estas circunstancias, se ha optado finalmente por una solución que resuelve conjuntamente algunos problemas. Consiste en ampliar la delimitación del Sector por el Sur, en una superficie de 5.873,43 m<sup>2</sup>, hasta llegar a los 126.521,43 m<sup>2</sup> en total, con lo cual podemos integrar el promontorio de terreno que dificulta la ordenación, estableciendo una zona verde de amortiguación entre él y el vial perimetral de la parte Sur; a la vez que conectando el viario con la rotonda partida, posibilitamos otro acceso alternativo al Sector, lo cual, aunque no previsto en el Plan General, evidentemente es deseable para dar fluidez a los accesos y necesario para evitar posibles problemas en caso de quedar bloqueado el acceso en caso de accidente. El dotar al menos de dos accesos a todos los sectores es además un criterio que ha adoptado la Corporación casi como una imposición desde siempre.

Esta redelimitación del Sector respetaría las preexistencias de vallados y otras instalaciones en dicho linde Sur, incluso mejorando dichas propiedades ajenas al sector con la aparición del vial perimetral. Se realizaría al amparo de lo dispuesto en el Art. 83 del Reglamento de Planeamiento.

Por tratarse de un Plan General no adaptado a la LRAU y no estar homologado el Sector, no existe Ordenación estructural de *Red Primaria* en el mismo, si bien se considera a efectos de la homologación del Sector como Red Primaria, y en aplicación del Art. 28.2.D del Reglamento de Planeamiento, el vial de comunicación entre la rotonda existente de acceso y la nueva de distribución interior, esta nueva rotonda y el vial que discurre desde ella hacia el Sureste hasta el punto más bajo del sector, puesto que son los que servirán en su caso para el acceso al sector urbanizable colindante cuando éste se desarrolle. Estos viales (RV + AV) suponen una superficie total de 10.236 m<sup>2</sup>. La no inclusión del resto en la red primaria está justificada puesto que, además de ser red secundaria según lo que determina el Art. 29 de dicho Reglamento de Planeamiento, no se prevé que a partir de los elementos proyectados se estructuren nuevas ampliaciones del territorio urbanizado.

#### *PROTECCIÓN DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL.*

No existen en el interior del sector zonas de dominio público no municipales conocidas a los cuales haya que preservar ni establecer áreas de protección, salvo las ya citadas de la carretera VP 6116, y de la Vía pecuaria, que como ya se ha justificado, quedan libres de cualquier uso tanto privado como dotacional público, y excluidas de la superficie computable del Sector.

#### *AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.*

- Los terrenos del Sector se corresponden con una única área de reparto, al cumplirse los requisitos que para ello se indican en el Art.62.1 de la LRAU, es decir, incluir uno o varios Sectores completos.

El aprovechamiento tipo, que se corresponde con el IEB de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> determinado en el Plan General para este Sector, y justificado en el Plan Parcial, es 0,4455 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>





*RED PRIMARIA O ESTRUCTURAL DE DOTACIONES PÚBLICAS.*

Ya hemos dicho en un punto anterior que se considera como Red Primaria del Sector, en aplicación del Art. 28.2.D del Reglamento de Planeamiento, el vial de comunicación entre la rotonda existente de acceso y la nueva de distribución interior, esta nueva rotonda y el vial que discurre desde ella hacia el Sureste hasta el punto más bajo del sector, puesto que son los que servirán en su caso para estructurar las nuevas ampliaciones del territorio urbanizado. Estos viales (RV + AV) suponen una superficie total de 10.236 m<sup>2</sup>.

*SECUENCIA LÓGICA DE DESARROLLO DEL SECTOR.*

En este caso se puede desarrollar ya el Sector, por estar ya en ejecución las infraestructuras de conexión de las redes de saneamiento municipal del Sector "Entrevías", adonde conectarán los vertidos, con el colector comarcal del Quint, que conduce a la depuradora Camp de Turia II.

*JUSTIFICACIÓN DE LA INTERACCIÓN CON MUNICIPIOS COLINDANTES.*

No existe ningún tipo de interacción con Municipios colindantes.

En Ribarroja del Turia, octubre de 2006.

Fdo.: Vicente Soriano Martí

