AJUNTAMENT de RIBA-ROJA DE TÚRIA | Urbanisme

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 19 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE RIBA-ROJA DE TÚRIA.

CAMBIO DE USO EN MASÍA DE TRAVER.

DOCUMENTO DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL Y BORRADOR DEL PLAN

MEMORIA

1. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.

La ordenación urbanística vigente en el municipio es la definida por el Plan General de Ordenación Urbana de Riba-roja de Túria, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia el 23 de octubre de 1996, con determinados condicionantes cuyo cumplimiento fue verificado por la Comisión el 13 de marzo de 1.997.

El citado PGOU recoge el Plan Parcial de Masía de Traver (aprobado definitivamente en fecha 28 de noviembre de 1989) como planeamiento en ejecución, con pequeñas modificaciones que no afectan a la zona de actuación objeto de la presente propuesta.

La carretera CV-370 Manises a Pedralba, que constituye la principal vía de comunicación entre Riba-roja de Túria y Valencia presentaba importantes deficiencias funcionales y de seguridad.

Para mejorar esta infraestructura viaria, la Diputación Provincial de Valencia y la Consellería de Infraestructuras y Trasporte encargaron la redacción del proyecto de construcción de la "Vía Parque del Turia Manises – Riba-roja CV-370 (VP-6116") con clave de Consellería 51-V-1965.

Por Resolución de fecha 20 de junio de 2006 de la Dirección General de Obras Públicas se aprobó provisionalmente el proyecto

Por Resolución de 24 de octubre de 2008, de la Dirección General de Obras Públicas, se aprobó definitivamente el proyecto de construcción y el estudio de impacto ambiental.

Las obras se ejecutaron subdivididas en tres tramos, iniciándose su ejecución en septiembre de 2.013 y finalizándose a principios de 2.015.

Para conseguir una infraestructura viaria con las debidas condiciones de funcionalidad y seguridad, que incluyera una vía de comunicación no motorizada ha sido necesario ocupar parte del suelo dotacional (privado y público) colindante con la antigua carretera.

Por otra parte, el diseño de esta carretera ha desechado por cuestiones de seguridad la salida, planteada en el Plan General, al Sur-oeste de la actuación. Sin esta

salida, el uso comercial privado de la parcela ubicada en esta zona se hace inviable por merma de su accesibilidad.

Se trata, en concreto de la parcela denominada XXIV en el proyecto de reparcelación, hoy C/ Arlanza 47, de suelo calificado como "comercial de uso y dominio privado", con una superficie de 5.280 m2 de suelo, de los cuales 1.206 m2 han sido expropiados por la Diputación Provincial de Valencia para la ejecución de las obras de la Vía Parque.

Para adaptar el Planeamiento de toda la zona Sur del sector Masía de Traver a las obras de ejecución de la Vía Parque y modificar el uso de la parcela XXIV de comercial privado a residencial, se redacta la presente **Modificación Puntual número 19 del Plan General.**

El Ayuntamiento, conforme a lo estipulado en el artículo 44.5 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante LOTUP), es competente para la formulación y tramitación de los planes de ámbito municipal.

2. ÓRGANO AMBIENTAL y TERRITORIAL.

El procedimiento para la elaboración y aprobación de los planes y programas es el de su sujeción a **evaluación ambiental y territorial estratégica**, según lo estipulado en los artículos 50 y siguientes de la LOTUP, debiendo dirimirse en el mismo su tramitación ordinaria o simplificada.

En este procedimiento **el Ayuntamiento interviene como órgano promotor**, elaborando como tal el presente Documento de Inicio de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégico y Borrador de la Modificación nº 19 del Plan General.

Interviene, como **órgano sustantivo,** la consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo en tanto que administración pública que ostenta las competencias para aprobar el planeamiento, y como **órgano ambiental y territorial,** el órgano autonómico, dependiente de la consellería, competente en materia de ordenación del territorio y medio ambiente que realiza el análisis técnico de los expedientes de evaluación ambiental y territorial, dado que no nos encontramos en ninguno de los supuestos regulados en el apartado c) de este artículo, que permiten al Ayuntamiento constituirse como órgano ambiental y territorial.

3. ALCANCE Y CONTENIDO.

a) Los objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.

La construcción de la "Vía Parque del Turia Manises – Riba-roja CV-370 (VP-6116", ha dado solución a una necesidad histórica de mejora de las comunicaciones viarias de Riba-roja, que ha permitido, al mismo tiempo, la conexión no motorizada del casco urbano con las urbanizaciones situadas en la zona centro del término municipal.

La ejecución de esta infraestructura viaria ha supuesto la ocupación de superficie dotacional de diferentes usos (deportivo, zona verde, preescolar y escolar) y de cierta superficie denominada equipamiento comercial privado que, en realidad, debe considerarse suelo lucrativo de uso terciario.

Esta actuación se ha llevado a cabo sin previa o simultáneamente tramitar una modificación del Plan General.

Se hace necesario, en este momento, trasladar al Plan General el contenido de esta actuación para adecuarlo a la realidad fáctica.

b) El alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.

El alcance de la presente modificación se limita a **recoger los cambios de hecho en el uso de las parcelas dotacionales** que se han producido con la ejecución de la Vía Parque.

Y, por otra parte, la eliminación del vial previsto en el Plan General que comunicaba Masía de Traver con el casco urbano, hace inviable el uso comercial privado previsto, por lo que se cambia su uso a residencial unifamiliar aislada.

El ámbito de la actuación es la franja sur del sector Masía de Traver que sufren distintos cambios en virtud de su distinta afección por la Vía Parque.

Alternativa cero: Mantener la actual ordenación.

El mantenimiento de la actual regulación de usos supone una contradicción con la situación que de hecho presenta la zona tras la ejecución de la Vía Parque.

Alternativa uno: Cambiar el uso comercial de la parcela y mantener la ordenación del resto.

Producido el cambio de hecho en las parcelas dotacionales que pasan a destinarse al uso de infraestructura viaria, se podría haber obviado la adaptación de este cambio producido, para centrarse en el cambio de uso del resto de la parcela comercial para destinarla a uso residencial ante la eliminación del vial de comunicación de Masía de Traver con el casco urbano.

De esta forma, documentalmente, la modificación quedaría reducida a la mínima expresión.

Si bien, podría aventurarse una tramitación más rápida porque la modificación quedaría desprovista del engorroso trabajo de plasmar el cambio de hecho producido al ejecutar la Vía Parque, la modificación puntual quedaría incompleta.

Alternativa dos: Cambiar el uso comercial de la parcela y trasladar al planeamiento los cambios derivados de la ejecución de la carretera.

Producido el cambio de hecho en las parcelas dotacionales que pasan a destinarse al uso de infraestructura viaria, trasladar al planeamiento estos cambios, reajustando cuando sea necesario el uso dotacional del resto que permanece no afectado por la Vía Parque.

Y, además, cambiar el uso del resto de la parcela comercial para destinarla a uso residencial unifamiliar aislada ante la eliminación del vial de comunicación de Masía de Traver con el casco urbano y su pérdida de viabilidad.

Esta alternativa, que documentalmente se convierte en más compleja, permitirá la completa adaptación del sector Masía de Traver a la realidad física y urbanística derivada de la ejecución de la Vía Parque.

Así, de estas tres alternativas, **se ha optado por la alternativa dos**, por las evidentes ventajas que presenta.

***c*) El desarrollo previsible del plan o programa.**

El desarrollo previsible tras la aprobación de la Modificación nº 19 del Plan General no es mas que la **materialización de la edificación residencial, cinco viviendas unifamiliares, en la parcela con uso comercial.**

Respecto al resto de zonas que se ven afectadas por la presente modificación el desarrollo, en modo de ejecución de las infraestructuras viarias necesarias ya se ha producido.

No se produce, pues, una alteración apreciable en el desarrollo del Plan General.

***d*) Un diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.**

La situación del medio ambiente y del territorio en **la zona no presenta ningún conflicto significativo** al margen de la problemática, ya solucionada, de la insuficiencia de las infraestructuras viarias con ausencia de vías de comunicación no motorizadas y con falta de seguridad y capacidad en horas punta de la anterior carretera.

***e*) Sus efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.**

La presente modificación se limita a regular los usos de los suelos dotacionales afectados por la construcción de la Vía Parque.

No es previsible ningún efecto negativo sobre el medio ambiente ni sobre el cambio climático.

En todo caso **su efecto sobre el medo ambiente y los elementos estratégicos siempre sería positivo** puesto que se mejora la accesibilidad y la comunicación no motorizada

f) Su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.

La presente modificación **no entra en contradicción** con la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y no tiene incidencia en ningún otro instrumento de planificación territorial o sectorial.

g) Justificación del contenido concreto del borrador de plan.

La construcción de la "Vía Parque del Turia Manises – Riba-roja CV-370" ha supuesto, de hecho, la ocupación de una superficie de 18.201 m2, como infraestructura viaria.

Así, la superficie expropiada o cedida a la Diputación de Valencia y que, en virtud de ello, pasa a estar clasificada y calificada como Sistema General de Infraestructura Viaria es la siguiente:

Superficie expropiada o cedida a Diputación	
Parcela comercial XXIV	1.206 m2s
Deportivo privado XIII	5.534 m2s
Zona Verde XVII	4.394 m2s
Zona Verde XVII	84 m2s
Escolar público XIV	4.154 m2s
Zona Verde SG (s)	2.552 m2s
Equipamiento preescolar *	277 m2s
Total SG Infraestructura Viaria	**18.201 m2s**

(*) Superficie deducida anteriormente por separación a carretera

Reducida, inicialmente la superficie de Zona Verde del Sistema General, denominada "s" en el Plan General, se considera conveniente extender su superficie a costa del colindante equipamiento escolar que, por su situación y orografía es, en la práctica inviable para este uso.

Así, el Sistema General de Zona Verde queda de la siguiente forma:

Zona verde del Sistema General (s)	
Superficie inicial	6.954 m2s
Cedida a Diputación	-2.552 m2s
Parte del Escolar público	2.552 m2s
Superficie final	**6.954 m2s**

La zona verde de la Red Secundaria del sector Masía de Traver, tras verse reducida por la ocupación de la carretera, se considera conveniente que se vea aumentada por la porción del Equipamiento Preescolar Privado y del resto del Escolar Público que son inviables para este uso.

Así, la Zona Verde de la Red Secundaria de Masía de Traver queda de la siguiente forma:

Zona verde Secundaria Masía de Traver	
Superficie inicial	64.469 m2s
Zona Verde XVII	-4.394 m2s
Zona Verde XVII	-84 m2s
Equipamiento preescolar	415 m2s
Resto del Escolar público	2.954 m2s
Superficie final	**63.360 m2s**

El equipamiento deportivo privado que se ve reducido en su dimensión, respecto de la superficie total con esta calificación queda de la siguiente forma:

Equipamiento deportivo privado	
Superficie inicial	22.243 m2s
Cedida a Diputación	-5.534 m2s
Superficie final	**16.709 m2s**

El equipamiento comercial privado, en realidad suelo lucrativo terciario, se ve reducido en su dimensión quedando de la siguiente forma:

Equipamiento comercial privado	
Superficie inicial	5.280 m2s
Cedida a Diputación	-1.206 m2s
Superficie final	**4.074 m2s**

Y en razón de la inconveniencia e inviabilidad de mantener el uso comercial tras la desaparición del vial de conexión del sector Masía de Traver con el casco urbano de Riba-Roja de Túria, se plantea su cambio de uso, para que se convierta en **suelo residencial unifamiliar con tipología para viviendas aisladas** con una edificabilidad neta de 0,30 m2t/m2s, similar a la edificabilidad de las manzanas colindantes.

Para realizar este cambio de uso, **se incrementa el sistema general de zonas verdes en una superficie de 114 m2**, de tal forma que se mantenga el estándar de 5 m2 por habitante. Los habitantes que corresponden a las 5 viviendas que pueden ser construidas en la parcela restante, a razón de 2,5 habitantes por vivienda en base a lo estipulado en el artículo 22.1 de la LOTUP, son 12,5, que multiplicados por 5 m2/habitante, suponen un incremento de Zona Verde del sistema general de 62,5 m2, un 50% inferior a la realmente producida.

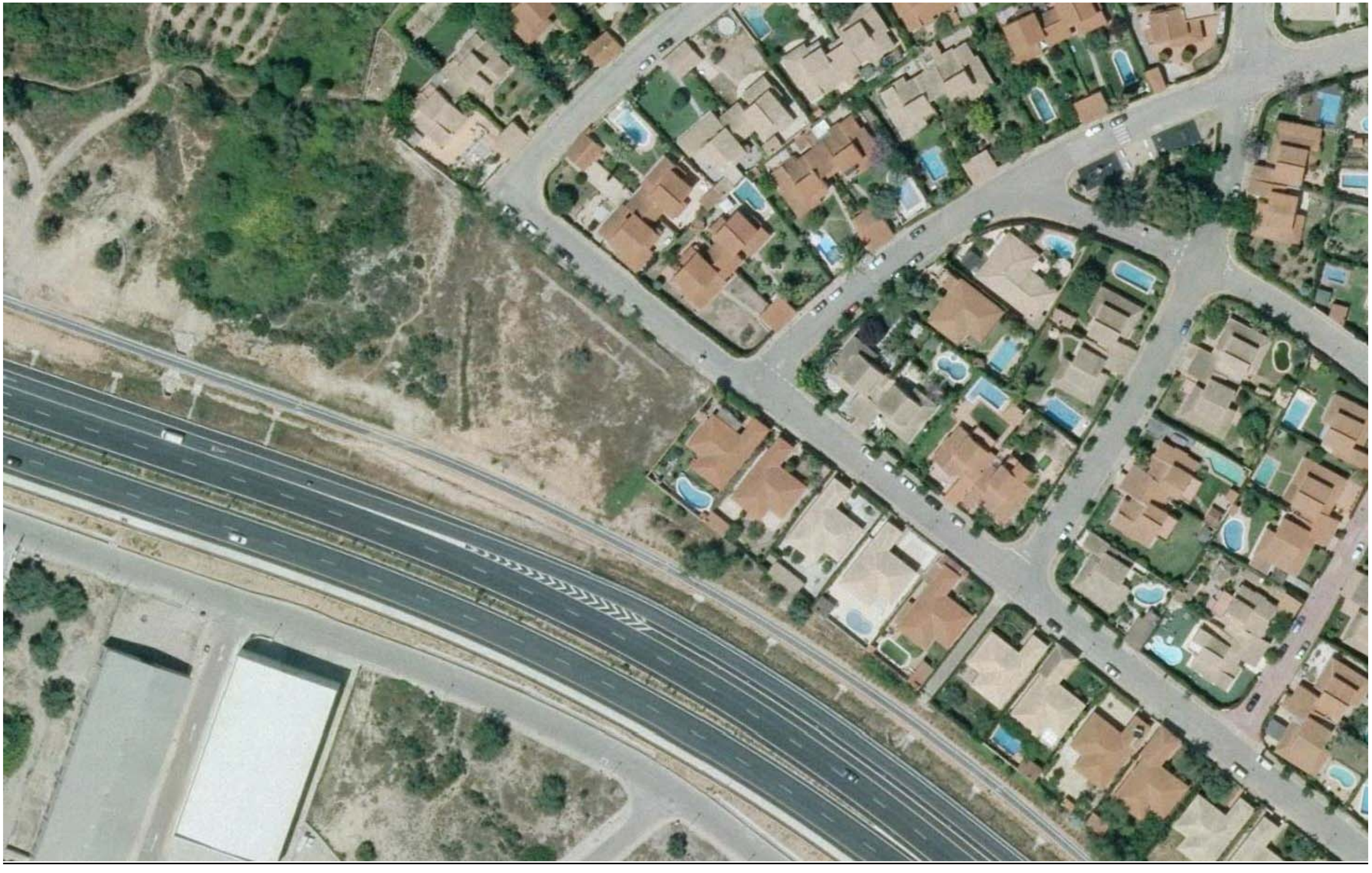
Esta modificación se explica de la siguiente forma:

Residencial unifamiliar aislado	
Superficie Comercial Privado	4.074 m2s
ZV Sistema General	-114 m2s
Superficie unifamiliar aislado	**3.960 m2s**
Edificabilidad neta	0,30 m2t/m2s
Total edificabilidad residencial	**1.188 m2t**
Nº Viviendas	5 ud
Habitantes (2,5 hab/vivienda)	12,5 hab
Estándar ZV Sistema General	**9,12 h/m2**

La situación de la zona de actuación queda explicada gráficamente en las siguientes ortofotos que recoge la infraestructura viaria ejecutada y su afección a la franja sur dotacional del sector Masía de Traver:

ORTOFOTO ZONA DE ACTUACIÓN:

ORTOFOTO ZONA EQUIPAMIENTO COMERCIAL:



ORTOFOTO ZONA EQUIPAMIENTO PREESCOLAR:

ORTOFOTO ZONA SISTEMA GENERAL ZONA VERDE:

4. PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO.

a) La motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.

Los supuestos en que un plan o programa debe ser objeto de evaluación ambiental y territorial simplificada vienen determinados en el artículo 46.3 de la LOTUP.

a) En el presente caso nos encontramos ante una modificación menor del Plan General que se limita a trasladar al planeamiento la modificación de hecho producida por la construcción de la "Vía Parque del Turia Manises – Riba-roja CV-370"

b) La presente modificación tendrá efectos sobre una zona de reducida extensión en relación con la superficie total y no supondrá el cambio de clasificación del suelo, sino, simplemente el cambio de uso, manteniéndose siempre su carácter dotacional.

c) **No se cumplen los demás requisitos** establecidos en el artículo 46.1 de la LOTUP.

Por lo tanto, queda debidamente justificada la **procedencia de la evaluación ambiental y territorial simplificada**, cuya solicitud formal se realiza en este momento.

b) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.

A tenor de lo argumentado en el punto 2.b) anterior, se hace evidente que **la alternativa dos, elegida, es la alternativa más viable técnica y procedimentalmente** porque:

i) Permite, manteniendo la actual regulación de usos del Plan General, establecer condiciones para aquellos usos compatibles susceptibles de generar impactos en el medio ambiente.

ii) Permite, en un tiempo razonable y en un procedimiento proporcional, conseguir estos objetivos.

c) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan o programa, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.

Siendo nulo el efecto negativo que la presente modificación nº 19 del Plan General tiene sobre el medioambiente, el territorio o el cambio climático, tal y como se ha acreditado anteriormente, **no resulta procedente adoptar medidas** para prevenir, reducir, compensar o mitigar su incidencia.

d) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

En coherencia con lo explicado en los puntos anteriores **no resulta procedente** la adopción de medidas para el seguimiento ambiental del plan.

5. RESÚMEN DE SUPERFICIES.

La presente modificación supone la modificación de la superficie de 18.201 m2 ocupados por la ejecución de la Vía Parque.

El detalle de los cambios de uso o calificación que comportan esta modificación se detallan en el apartado 3.g) de este documento.

En base a estas superficies la superficie edificable en el sector Masía de Traver pasa de 140.306 m2t a 141.494 m2t.

La zona verde incluida en el sector, pasa de 64.469 m2 a 63.360 m2s. Esta nueva superficie respecto a la edificabilidad total supone un estándar de 44,78 m2s/m2t, muy superior al estándar de 15 m2s/m2t exigible en virtud del apartado 4.2 del anexo III de la LOTUP.

La superficie de suelo dotacional no viario más la zona verde es de 81.087 m2s. Esto supone un estándar, respecto a la edificabilidad total, de 57 m2s/m2t, muy superior al estándar de 35 m2s/m2t exigible en virtud del apartado 4.1 del anexo III de la LOTUP.

La superficie de Zona Verde del Sistema General se mantiene en virtud de la transformación de parte del sobrante del suelo dotacional educativo. Y por otra parte, se incrementa en 114 m2s, para dar respuesta al incremento de edificabilidad residencial en 5 viviendas, manteniendo con holgura el estándar de 5 m2s por vivienda.

6. ADMINISTRACIONES AFECTADAS.

Las administraciones afectadas son:

● El Servicio Territorial de Urbanismo de la Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio.

Al objeto de verificar que la presente modificación respeta los estándares dotacionales fijados por la normativa urbanística.

● Área de Carreteras de la Diputación Provincial de Valencia.

En tanto que administración titular de la carretera y que ha ejecutado las obras de la Vía Parque.

● Servicio Territorial de Carreteras de la Direcció General d'obres Públiques, Transport I Mobilitat de la Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori

En tanto que administración que ha participado en el proyecto de la Vía Parque.

● Subdirecció General de Centres Docents de la Consellería d'Educació, Investigació, Cultura i Esport

En tanto que se reduce la parcela escolar.

6. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

La presente modificación no tiene incidencia alguna en los presupuestos municipales, puesto que **no incrementa los costes de mantenimiento** de las urbanizaciones ni de los servicios que debe prestar el Ayuntamiento.

Es más, la nueva ordenación no conlleva una disminución de la implantación de nuevas actividades o instalaciones, por lo que **no supondrá una disminución de ingresos** en conceptos de impuestos de actividades, obras y bienes inmuebles.

Y, por otra parte, la presente modificación **no alterará la presencia en el mercado de suelo destinado a usos productivos**, puesto que la parcela cuyo uso pasa de comercial a residencial era, en la práctica, inaprovechable para dicho uso.

7. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

Además de la presente memoria, la Modificación contiene:

Planos:

■ 1. Información:

Estado Actual del Plan General. Clasificación y Calificación. E. 1 : 2.000.

■ 2. Ordenación:

Clasificación y Calificación. E. 1 : 2.000.

Riba-roja de Túria, 19 de abril de 2016

Por la OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL,
El Arquitecto municipal.
David Sanchis Llopis.