

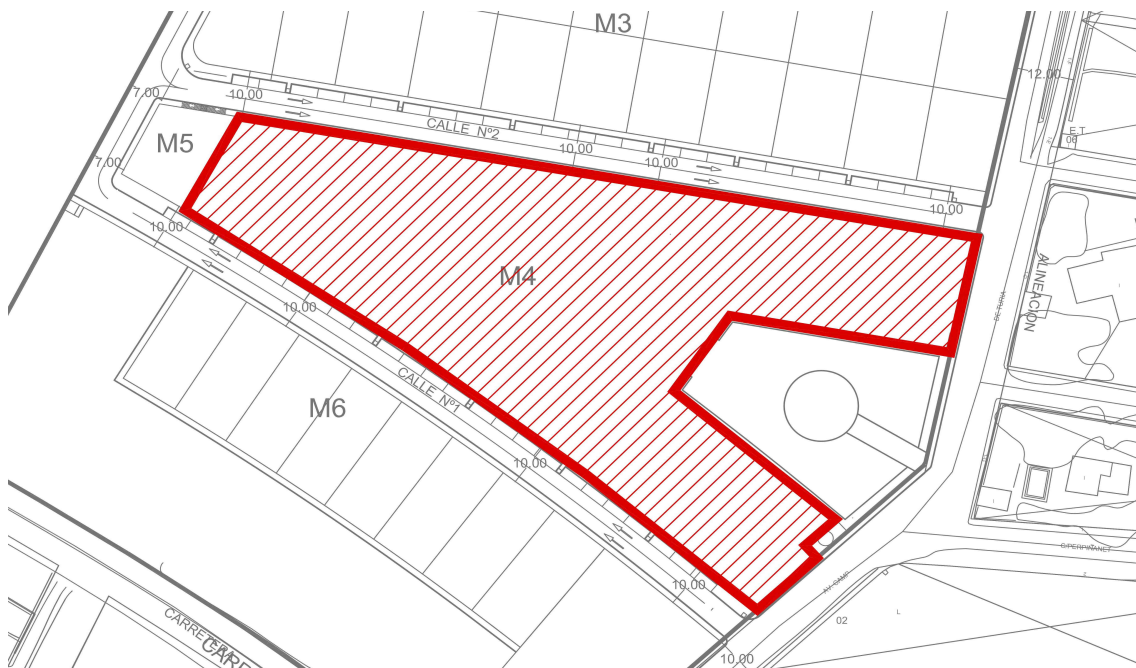


**visado estatutario 19/11/14**

02812 JUAN JOSÉ BUJ TORRÓ

# MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA M4 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR NPR-5 "MAS D'ESCOTO" DEL PGOU DE RIBA-ROJA DEL TURIA

## INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA



PROMOTOR ANIDA OPERACIONES SINGULARES, S.A.

ARQUITECTO JUAN JOSÉ BUJ TORRÓ



**ANIDA**



# MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA M4 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR NPR-5 “MAS D'ESCOTO” DEL PGOU DE RIBA-ROJA DEL TURIA

## INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

### MEMORIA

- 1.- ANTECEDENTES Y OBJETO
- 2.- ALCANCE Y CONTENIDO
- 3.- PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO

### PLANOS

- 1.- SITUACIÓN
- 2.- ESTUDIO DE DETALLE APROBADO
- 3.- ORDENACIÓN PROPUESTA



## 1.- ANTECEDENTES Y PROCEDENCIA

Con fecha 29 de julio de 2014 se presenta para su tramitación el documento MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA M4 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR NPR-5 "MAS D'ESCOTO" DEL PGOU DE RIBA-ROJA DEL TURIA, siendo la sociedad promotora del mismo:

ANIDA OPERACIONES SINGULARES, S.A.  
CIF: A-28515088  
C/ Julián Camarillo, 4-C  
28037 Madrid

La cual es propietaria de parcelas integradas en el ámbito de la Manzana M4.

A la entrada en vigor de la Ley 5/2014 de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP), el 20 de agosto del presente año, no habiendo iniciado su información pública, en aplicación de la Disposición Transitoria Primera, debe regirse su tramitación por el procedimiento establecido en ésta.

En consecuencia, procede la elaboración del presente documento de INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.

## 2.- ALCANCE Y CONTENIDO

El alcance y contenido del documento, se rige por las determinaciones del Art. 50 de la ley:

### a) Objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que se actúa

En fecha 2 de febrero de 2007 se aprobó un Estudio de Detalle que ordenaba volumétricamente la edificación de las tres parcelas integrantes de la manzana M4.

Dicho Estudio de Detalle ordenaba en su conjunto cada una de las parcelas, sin embargo, no precisaba, en función de las posibles parcelaciones que se desarrollaran, las condiciones de separación entre las edificaciones a materializar.

Concretar estas separaciones resulta necesario ahora cuando, por parte del promotor de la presente se somete a previa aprobación un Proyecto de Parcelación que afecta a la parcelas 10 y 11 y que, el Ayuntamiento de Riba-Roja, propietario de la parcela 12, prevé efectuar asimismo su parcelación.



Esta manzana está calificada por el Plan Parcial de Zona Residencial Unitario Bloque Adosado. El artículo 8 de las NN.UU. establece como uso dominante el citado Residencial Unitario Bloque Adosado, estableciendo el régimen de compatibilidades de usos, siendo compatible, entre otros, el de Residencial Unitario Bloque Exento.

Ello hace que la posible coexistencia de tipologías deba coordinarse en sus determinaciones de separaciones a lindes con total precisión al objeto de que el conjunto que resulte, con su variedad tipológica enriquecedora, no presente ningún problema de medianerías mal resueltas. La ficha de zona de Residencial Unitario en Bloque Adosado, que incluye el Plan Parcial, resulta insuficiente y confusa, al determinar una separación mínima a lindes laterales de 2 metros, la misma que para el caso de Residencial Unitario en Bloque Exento.

Por todo lo expuesto, queda justificada la modificación del Estudio de Detalle aprobado, con el siguiente objeto:

- 1.- Permitir la coherente coexistencia de las tipologías Residencial Unitario en Bloque Adosado y en Bloque Exento.
- 2.- Regular las separaciones a lindes de las parcelas resultantes de las parcelaciones para su armoniosa integración.

**b) Alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone**

La modificación del Estudio de Detalle que se propone, se circunscribe al ámbito de la manzana M4 del Plan Parcial del Sector NPR-5 "Mas d'Escoto".

El alcance del documento es la mera ordenación de los volúmenes, sin alteración de los parámetros urbanísticos establecidos en el Plan Parcial, aprobado por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia el 2 de febrero de 2006.

Se plantea como alternativa al Estudio de Detalle vigente al objeto de alcanzar los objetivos fijados de coherente coexistencia de tipologías y consiguiente regulación de las separaciones a lindes para su armoniosa integración.

**c) Desarrollo previsible del plan o programa**

El desarrollo de la Modificación de Estudio de Detalle, es la materialización sobre las parcelas resultantes de la parcelación en trámite, de las edificaciones.



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

Las parcelas objeto de la modificación del Estudio de Detalle, en la actualidad, tras la finalización de las obras de urbanización y su recepción por el Ayuntamiento de Riba-Roja del Turia, al no haber comenzado el proceso edificatorio de las mismas, presentan el estado yermo característico de los solares vacantes.

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

La aprobación de la modificación propuesta permitirá la edificación sobre las parcelas resultantes de una manera más orgánica, menos rígida, y más coherente entre las viviendas. No se prevén efectos sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio más allá de los tenidos en cuenta en el Estudio de Impacto Ambiental del documento de Plan Parcial, siendo en todo caso beneficioso en consideración al cambio climático dado que no se alcanzará el número máximo de viviendas permitidas sobre estas parcelas.

**f) Incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana y su incidencia en otros documentos de la planificación territorial o sectorial**

Esta modificación no se prevé que pudiera entrar en contradicción con la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, no teniendo incidencia alguna en otros documentos de la planificación territorial o sectorial.

### **3.- PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO**

El proponente considera que concurren las circunstancias establecidas en el Art. 46.3 de la LOTUP par su tramitación mediante el procedimiento simplificado.

**a) Motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica**

La modificación planteada tiene un carácter menor (no modifica las determinaciones del Plan Parcial, se limita a la mera concreción de volúmenes del Estudio de Detalle), afectando a una zona de reducida extensión (una manzana), por lo que concurren plenamente las circunstancias previstas a tal objeto por el citado Art. 46.3.

**b) Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas**

La previsible coexistencia de las dos tipologías de Residencial Unitario, Bloque Adosado y Bloque Aislado, debe coordinarse en sus determinaciones de separaciones a lindes con total precisión al objeto de que el conjunto que resulte, con su variedad tipológica enriquecedora, no presente ningún problema de medianerías mal resueltas.

Se opta por la alternativa que se propone porque, manteniendo la flexibilidad de tipologías, define claramente en función de las previsiones existentes, los parámetros de ubicación más coherentes.

Por ello, para las parcelas 10 y 11, cuyo destino previsible es el de Residencial Unitario Bloque Aislado, se establece que el retiro a lindes laterales de 2 metros será obligatorio salvo acuerdo entre propietarios colindantes para adosarse, inscrito en el Registro de la Propiedad.

En cambio, en la parcela 12, cuyo destino previsible es el de Residencial Unitario Bloque Adosado, en la que se grafía una parcelación indicativa, se establece que el retiro a lindes laterales de 2 metros será voluntario salvo acuerdo entre propietarios colindantes para separarse, inscrito en el Registro de la Propiedad. El retiro voluntario posterior no precisará de acuerdo entre propietarios.

La ordenación que se propone y grafía en planos se refiere siempre a las ocupaciones máximas en función de las separaciones mínimas a lindes, según los criterios antes expuestos, no siendo definitoria del volumen que se edifique el cual se regirá por el parámetro de ocupación establecido en el Plan Parcial del 50% de la superficie de la parcela.

**c) 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**

No se prevé medida alguna dado que la modificación planteada no producirá ningún efecto sobre el medio ambiente diferente del tenido en cuenta en el E.I.A. del Plan Parcial, más bien se reducirá, al no alcanzar el número máximo de viviendas autorizado.

**d) Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan**

En base a lo expuesto en el apartado anterior, no resulta procedente el establecimiento de medidas para el seguimiento ambiental del plan.

**4.- CONCLUSIÓN**

La Modificación del Estudio de Detalle cuyo trámite se inicia, se considera debe tramitarse por el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.

En Valencia, a veintinueve de octubre de dos mil catorce.

Juan José Buj Torró



MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA  
MANZANA M4 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR NPR-5  
"MAS D'ESCOTO" DEL PGOU DE RIBA-ROJA DEL TURIA

**INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL  
ESTRATÉGICA**

## PLANOS

- 1.- SITUACIÓN
- 2.- ESTUDIO DE DETALLE APROBADO
- 3.- ORDENACIÓN PROPUESTA