

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento junto con sus planos corresponde a la **Modificación Puntual nº 9 del PGOU**, de Ribarroja del Turia, Valencia, consistente en reordenación y recalificación de suelo dotacional para creación de centros escolares y ha sido sometido a la correspondiente exposición pública y presentado al Pleno de la Corporación, acordando su aprobación provisional en fecha 7 de octubre de 2002.

Lo que se hace constar mediante la presente, en Ribarroja del Turia, a 10 de octubre de 2002.

LA SECRETARIA



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 9

DEL

PLAN GENERAL

11 OCT 2002

DE ORDENACIÓN URBANA

AYUNTAMIENTO DE RIBA-ROJA DE TURIA

JULIO 2002

 GENERALITAT VALENCIANA CONSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS		
APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE		
FECHA	03 ABR. 2003	DEL
HBLE. SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES.		

 GENERALITAT VALENCIANA CONSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS	
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN	
20 DIC. 2002	
DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO	

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 9 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE RIBA-ROJA DE TURIA.

1. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.

La ordenación urbanística vigente en el municipio es la definida por el Plan General de Ordenación Urbana de Riba-roja de Turia, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia el 23 de octubre de 1996.

Con posterioridad se han aprobado distintas Modificaciones puntuales, con objeto de adaptarlo a la solución de distintos problemas urbanísticos detectados, o a subsanar errores materiales del documento.

2. OBJETO.

En el momento actual se ha constatado la necesidad de disponer en el casco urbano terrenos adecuados y con dimensión suficiente para albergar nuevas dotaciones escolares, a todos los niveles de enseñanza obligatoria. Concretamente se necesita disponer con urgencia de terrenos para un centro nuevo de primaria, uno de secundaria y uno de educación infantil, puesto que la Consellería correspondiente tiene previsto comenzar estas obras en breve plazo.

El incremento de población en la franja de población en edad escolar en los últimos tiempos, ha hecho que queden escasas las previsiones del Plan General para este tipo de suelos dotacionales. Los suelos que existen en las zonas urbanas periféricas de residencial extensivo no son adecuados según la Consellería de Educación puesto que se necesitan en el casco urbano.

Estudiados los posibles emplazamientos, y en función de la ubicación de los tres centros públicos de primaria y el de secundaria existentes, se proponen dos. Para el centro de primaria, unos terrenos equidistantes más o menos de los tres existentes, y cuya disponibilidad la asegura el hecho de su ya acordada adquisición por parte del Ayuntamiento. Para el centro de secundaria, la dimensión de los terrenos necesarios hace que se proponga la recalificación de una zona verde de sistema general de red primaria, de buena topografía y accesibilidad tanto del interior como del exterior del casco urbano. Como se justificará más adelante, la previsión en el Plan General de dotación de zonas verdes de red primaria es suficiente para absorber la disminución de superficie, en base a la población del municipio.

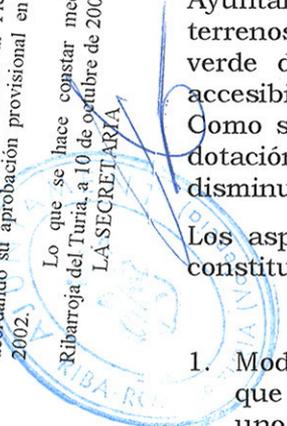
Los aspectos puntuales que se considera necesario modificar y que constituyen el objeto del presente documento son:

1. Modificación de la ordenación en la Unidad de Ejecución Casco 14, que en la actualidad presenta carácter discontinuo, de modo que en uno de sus ámbitos territoriales se ubica la nueva parcela para centro de Educación primaria. Quedando el otro ámbito territorial sin modificar, constituyendo la nueva Unidad Casco 14.

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento junto con sus planos corresponde a la **Modificación Puntual nº 9** del PGOU, de Ribarroja del Turia, Valencia, consistente en reordenación y recalificación de suelo dotacional para creación de centros escolares y ha sido sometido a la correspondiente exposición pública y presentado al Pleno de la Corporación, acordando su aprobación provisional en fecha 7 de octubre de 2002.

Lo que se hace constar mediante la presente, en Ribarroja del Turia, a 10 de octubre de 2002.

L.A. SECRETARIA



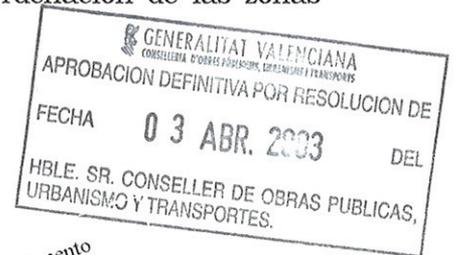
GENERALITAT VALENCIANA
CONSSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES, INFRASTRUCTURES I TRANSPORTS
APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE
FECHA 03 ABR. 2003 DEL
HBLE. SR. CONSELLER DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES.

APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN
20 DIC. 2002
DE LA COMISIÓN TERRITORIAL
DE URBANISMO

2. Recalificación y reordenación de parte del Sistema General G del Plan General, pasando de dotacional zona verde de red primaria, a dotacional escolar destinado a centros de secundaria e infantil.

En las páginas siguientes se incluye para cada una de las modificaciones:

- Descripción del contenido pormenorizado y justificación.
- Ordenación actual y nueva propuesta de ordenación de las zonas afectadas.



DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento junto con sus planos corresponde a la **Modificación Puntual nº 9 del PGOU**, de Ribarroja del Turia, Valencia, consistente en reordenación y recalificación de suelo dotacional para creación de centros escolares y ha sido sometido a la correspondiente exposición pública y presentado al Pleno de la Corporación, acordando su aprobación provisional en fecha 7 de octubre de 2002.

Lo que se hace constar mediante la presente, en Ribarroja del Turia, a 10 de octubre de 2002.

LA SECRETARIA



11 OCT 2002



3. CONTENIDO Y JUSTIFICACIÓN.

1. Modificación de la ordenación en la Unidad de Ejecución Casco 14, que en la actualidad presenta carácter discontinuo, de modo que en uno de sus ámbitos territoriales se ubica la parcela para centro de Educación primaria.

Como se ha comentado anteriormente, los terrenos adecuados para emplazar el nuevo centro de primaria fueron incluidos en una Unidad de Ejecución en suelo urbano en el momento de la elaboración del Plan General, denominada Casco 14. La citada Unidad de Ejecución tiene discontinuidad territorial, y se sitúa en el casco urbano principal, en el linde norte del mismo.

Por el hecho de ser los terrenos de un solo propietario, se ha llegado a un acuerdo para la adquisición de los terrenos de esta parte de la Unidad de ejecución. Con la nueva ordenación no es necesaria la recalificación a equipamiento escolar de todo el suelo, sino solamente de 9.000 m². En el resto se mantienen básicamente las determinaciones del Plan general, con la salvedad que se elimina la Unidad de Ejecución en este ámbito por ser todos los terrenos propiedad del Ayuntamiento y poder incluirlos en las previsiones de ejecución por actuaciones aisladas.

El resto de la antigua Unidad Casco 14, es decir, la manzana entre las calles Lavadero y Barranco de las Monjas, pasa a constituir la nueva U.E. Casco 14.

La nueva ordenación se recoge en el plano correspondiente de este documento y supone las siguientes variaciones en las superficies según distintos usos:

Parcelas con aprovechamiento lucrativo: disminuyen en 2.098 m²

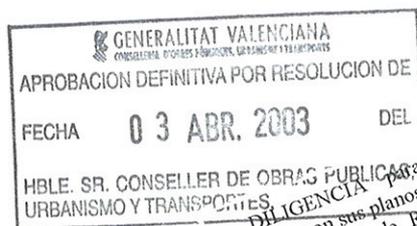
Zona verde F de Sistema General: disminuye en 7.190 m²

Equipamiento Centro de Primaria: nuevo de 9.095 m²

Viales: aumentan en 193 m².

Edificabilidad lucrativa en m²techo: disminuye en 4.965 m²techo.

La nueva Unidad de Ejecución Casco 14 queda con una superficie de 2.285 m²., de los que 724 m². son parcela edificable y el resto es suelo de cesión gratuita destinado a viales. El aprovechamiento medio de la Unidad queda en 0,95 m²/m².



para hacer constar que el presente documento corresponde a la **Modificación Puntual nº 9** de Ribarroja del Turia, Valencia, consistente en la reordenación y recalificación de suelo dotacional para creación de centros escolares y ha sido sometido a la correspondiente exposición pública y presentado al Pleno de la Corporación, acordando su aprobación provisional en fecha 7 de octubre de 2002.

Lo que se hace constar mediante la presente, en Ribarroja del Turia, a 10 de octubre de 2002.
LA SECRETARIA



2. Recalificación y reordenación de parte del Sistema General G del Plan General, pasando de dotacional zona verde de red primaria, a dotacional escolar destinado a centros de secundaria e infantil.

Ya se ha comentado la necesidad de disponer de suelo en el casco urbano para un nuevo centro de Educación Secundaria. Por la dimensión requerida, 15.000 m², prácticamente la única opción posible es la recalificación de unos terrenos actualmente previstos en el Plan General como Zona Verde de red primaria, no incluidos en Unidad de Ejecución alguna y por tanto sujetos a adquisición onerosa por el Ayuntamiento.

Efectuada la ordenación pormenorizada de los mismos, y diseñadas sus conexiones con el resto del suelo urbano, se observa que se puede también disponer de una parcela para educación infantil que también se requiere al Ayuntamiento por parte de los Servicios Territoriales, por las generosas dimensiones de la parcela que se modifica.

Básicamente la solución propuesta consiste en, a la vista de la peligrosidad actualmente existente en el cruce del Camí de les Animes con la carretera de San Antonio, acceder por la rotonda ya diseñada en el Plan en dicha carretera, y conectarla con la calle Eras Altas que a su vez se prolonga, creando un vial perimetral a la parcela de Centro de Secundaria y eliminando el cruce citado.

Hay que reseñar que existe muy próximo, en la Calle Eras Altas, un centro de Primaria al cual se le facilita la entrada y salida de los vehículos escolares con la ordenación que se propone. En la actualidad es muy problemática la accesibilidad a este centro.

La Modificación se recoge gráficamente en el plano correspondiente de este documento.

Las variaciones que supone esta ordenación en los estándares son:

Ordenación inicial:

Parte de la Parcela G de zona verde que se elimina: 36.442 m².

Ordenación final:

Parcela Centro de Secundaria: 19.487 m².

Parcela Centro de Educación Infantil: 2.146 m².

Resto destinado a viales y espacios libres: 14.809 m².

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento junto con sus planos corresponde a la **Modificación Puntual nº 9 del PGOU**, de Ribarroja del Turia, Valencia, consistente en reordenación y recalificación de suelo dotacional para creación de centros escolares y ha sido sometido a la correspondiente exposición pública y presentado al Pleno de la Corporación acordando su aprobación provisional en fecha 7 de octubre de 2002.

Lo que se hace constar mediante la presente, en Ribarroja del Turia, a 10 de octubre de 2002.

LA SECRETARÍA



11 OCT 2002



DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento junto con sus planos corresponde a la **Modificación Puntual nº 9 del PGOU**, de Ribarroja del Turia, Valencia, consistente en reordenación y recalificación de suelo dotacional para creación de centros escolares y ha sido sometido a la correspondiente exposición pública y presentado al Pleno de la Corporación, acordando su aprobación provisional en fecha 7 de octubre de 2002.

Lo que se hace constar mediante la presente, en Ribarroja del Turia, a 10 de octubre de 2002.
LA SECRETARIA

Las variaciones que esta modificación puntual en su conjunto supone en los estándares de suelo público y la edificabilidad total del Plan General, es la siguiente: En el conjunto de cambios que se proponen prácticamente se mantiene la cantidad de. Se incrementa en 2.098 m2. el suelo de dominio público y se reduce la edificabilidad privada en 4.965 m2 de techo construido, de acuerdo con los datos de la tabla siguiente:

Nº Modificación	Incremento edificab. privada M2c.	Incremento M2. suelo público
1	- 4.965	+2.098
2	0	0
TOTAL	- 4.965	+2.098

La disminución de Zona Verde de Sistemas Generales que esta modificación supone, de 43.632 m2 en total, hace que el total pase de 274.865 m2 a 231.233 m2, estándar suficiente todavía para 46.000 habitantes, estando la población en 15.000 aproximadamente.

El presente documento se complementa con los planos refundidos del Plan General que contienen las modificaciones anteriormente descritas.

Riba-roja de Turia, julio de 2002

Por la OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL,
El Arquitecto municipal.

Francisco José Romero Fuster.



DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento junto con sus planos corresponde a la Memoria de la **Modificación Puntual nº 9 del PGOU, respecto al PUNTO 2º**, de Ribarroja del Turia. (Valencia). aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación de fecha 23 de enero de 2003.
 Lo que se hace constar mediante la presente. en Ribarroja del Turia a 24 de enero de 2003
 LA SECRETARIA



DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento junto con sus planos corresponde a la Memoria de la **Modificación Puntual nº 9 del PGOU, respecto al PUNTO 2º**, de Ribarroja del Turia. Valencia. presentado al Pleno de la Corporación. para su su aprobación provisional. Lo que se hace constar mediante la presente. en Ribarroja del Turia. a 20 de enero de 2003.
 LA SECRETARIA



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 9

**DEL
 PLAN GENERAL
 DE ORDENACIÓN URBANA
 PUNTO 2º**

GENERALITAT VALENCIANA
 CONSELLERIA D'OBRES PUBLICAS, URBANISME I TRANSPORTS
 APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE
 FECHA 03 ABR. 2003 DEL
 HBLE. SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTES.



AYUNTAMIENTO DE RIBA-ROJA DE TURIA

ENERO 2003

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 9-2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE RIBA-ROJA DE TURIA.

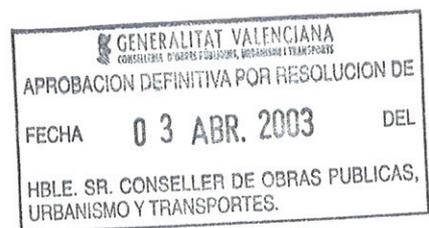
1. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.

La ordenación urbanística vigente en el municipio es la definida por el Plan General de Ordenación Urbana de Riba-roja de Turia, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia el 23 de octubre de 1996.

Con posterioridad se han aprobado distintas Modificaciones puntuales, con objeto de adaptarlo a la solución de distintos problemas urbanísticos detectados, o a subsanar errores materiales del documento.

2. OBJETO.

En el momento actual se ha constatado la necesidad de disponer en el casco urbano terrenos adecuados y con dimensión suficiente para albergar nuevas dotaciones escolares, a todos los niveles de enseñanza obligatoria. Concretamente se necesita disponer con urgencia de terrenos para un centro nuevo de primaria, uno de secundaria y uno de educación infantil, puesto que la Consellería correspondiente tiene previsto comenzar estas obras en breve plazo.



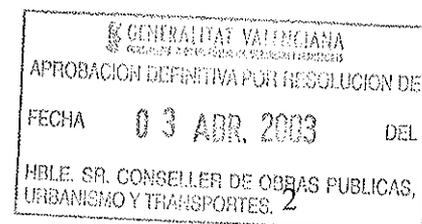
El incremento de población en la franja de población en edad escolar en los últimos tiempos, ha hecho que queden escasas las previsiones del Plan General para este tipo de suelos dotacionales. Los suelos que existen en las zonas urbanas periféricas de residencial extensivo no son adecuados según la Consellería de Educación puesto que se necesitan en el casco urbano.

Una vez resuelta la modificación en cuanto a la previsión para el emplazamiento del centro de Educación Primaria, en el expediente de Modificación puntual nº 9 del Plan general (Punto 1º del documento) ya aprobado por la Comisión Territorial en el expediente correspondiente en fecha 20 de diciembre de 2.002, quedó pendiente a solicitud municipal y para ser estudiada una modificación en la propuesta, la relativa al equipamiento para Centro de Educación Secundaria e infantil (Punto 2º).

Estudiados los posibles emplazamientos para el centro de secundaria, y en función de la dimensión de los terrenos necesarios, se propone la recalificación de una zona verde de sistema general de red primaria, de buena topografía y accesibilidad tanto del interior como del exterior del casco urbano. Como se justificará más adelante, la previsión en el Plan General de dotación de zonas verdes de red primaria es suficiente para absorber la disminución de superficie, en base a la población del municipio.

Los aspectos puntuales que se considera necesario modificar y que constituyen el objeto del presente documento son:

- Recalificación y reordenación de parte del Sistema General G del Plan General, pasando de dotacional zona verde de red primaria, a dotacional escolar destinado a centros de secundaria e infantil.



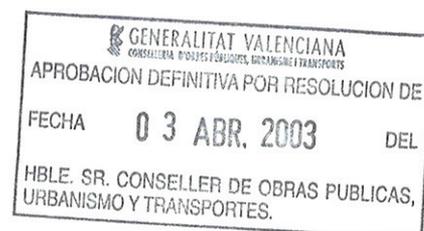
MODIFICACIÓN PUNTUAL NUM 9-2º
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

AYUNTAMIENTO DE RIBARROJA DE TURIA

En las páginas siguientes se incluye:

- Descripción del contenido pormenorizado y justificación.
- Ordenación actual y nueva propuesta de ordenación de las zonas afectadas.

3. CONTENIDO Y JUSTIFICACIÓN.

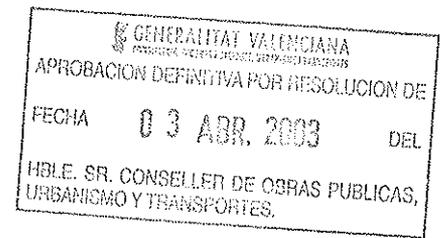


- **Recalificación y reordenación de parte del Sistema General G del Plan General, pasando de dotacional zona verde de red primaria, a dotacional escolar destinado a centros de secundaria e infantil.**

Ya se ha comentado la necesidad de disponer de suelo en el casco urbano para un nuevo centro de Educación Secundaria. Por la dimensión requerida, 16.000 m² según resultado de reuniones recientes con la Conselleria de Educación, la única opción posible es la recalificación de unos terrenos actualmente previstos en el Plan General como Zona Verde de red primaria, no incluidos en Unidad de Ejecución alguna y por tanto sujetos a adquisición onerosa por el Ayuntamiento.

Efectuada la ordenación pormenorizada de los mismos, y diseñadas sus conexiones con el resto del suelo urbano, se observa que se puede también disponer de una parcela para educación infantil que también se requiere al Ayuntamiento por parte de los Servicios Territoriales, por las generosas dimensiones de la parcela que se modifica.

Hay que reseñar que existe muy próximo, en la Calle Eras Altas, un centro de Primaria al cual se le facilita la entrada y salida de los vehículos escolares con la



ordenación que se propone. En la actualidad es muy problemática la accesibilidad a este centro.

La primera solución de ordenación consistía en acceder por la rotonda ya diseñada en el Plan General en la Carretera de San Antonio, conectarla mediante un nuevo vial con la Calle Eras Altas, y crear un vial perimetral a toda la parcela destinada a educación secundaria, eliminando la conexión del Camí de les Animes con la carretera, a la vez que establecía una franja de retiro a la misma de 18 metros.

No obstante, esta solución ha sido reconsiderada por la Corporación, y se hace una nueva propuesta por varias razones. La primera, que la urgencia para disponer de los terrenos para cederlos a la Consellería, hace desaconsejable el procedimiento expropiatorio. Los amplios y excesivamente generosos retiros planteados hacen inviable la cesión a corto plazo. Y un nuevo diseño en la red viaria haría posible ya la cesión de los 16.000 m², tan solo estableciendo una franja de protección de 10 metros, y eliminando la duplicidad de viario en la parte Este. Al Centro se accedería por el nuevo vial que se crea al Sur de la parcela. Y con la ventaja de la mayor superficie de suelo dotacional que se consigue con esta modificación.

La segunda, en cuanto al mantenimiento de la conexión del Camí de les Animes con la carretera de San Antonio, se observará que se deja una reserva de suelo en ese punto, para poder establecer un futuro enlace tipo rotonda dentro del esquema global de comunicaciones viarias en el término, que está siendo objeto de estudio en estos momentos, ante una futura homologación del Plan General..

La nueva solución mantiene el mismo ámbito de la modificación planteada anteriormente, por lo que no afecta nuevos titulares.

La Modificación se recoge gráficamente en el plano correspondiente de este documento.

Las variaciones que supone este punto de la modificación en los estándares de la ordenación son:

▪ **Ordenación inicial:**

Parte de la Parcela G de zona verde que se elimina: 36.442 m2.

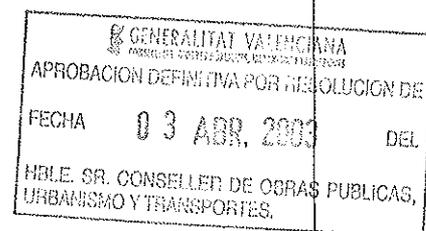
▪ **Ordenación final:**

Parcela Centro de Secundaria: 22.548 m2.

Parcela Centro de Educación Infantil: 2.146 m2.

Resto destinado a viales y reserva para viario: 11.748 m2.

No supone variación en la cantidad de suelo público.



Las variaciones que esta modificación puntual supone en su conjunto, contemplando tanto el punto de la modificación ya aprobada para centro de primaria, como el punto actual, en los estándares de suelo público y la edificabilidad total del Plan General, son las siguientes:

Punto modificado	Incremento M2c. edificabilidad. privada	Incremento M2. suelo público
1	- 4.965	+2.098
2	0	0
TOTAL	- 4.965	+2.098

La disminución de Zona Verde de Sistemas Generales que esta modificación supone, contemplando los dos puntos modificados en su conjunto, de 43.632 m2 en total, hace que el total pase de 274.865 m2 a 231.233 m2, estándar suficiente todavía para 46.000 habitantes, estando la población en 15.000 aproximadamente.

Riba-roja de Turia, enero de 2003

Por la OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL,
El Arquitecto municipal.



Fdo. Francisco José Romero Fuster.

GENERALITAT VALENCIANA CONSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS		
APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE		
FECHA	03 ABR. 2003	DEL
HBLE. SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES.		