



**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 20 DEL PLAN GENERAL  
DE ORDENACIÓN URBANA DE RIBA-ROJA DE TÚRIA.**

**MODIFICACIÓN DE USO PORMENORIZADO DE PARCELA  
RESIDENCIAL A DOTACIONAL EDUCATIVO PRIVADO EN  
URBANIZACIÓN ENTRENARANJOS.**

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

BORRADOR



# 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.

En el título XII de las Normas Urbanísticas se regulan las condiciones de los distintos usos que tienen cabida en las distintas zonas de ordenación.

En el título XIII se regulan las condiciones de edificación y los usos dominantes, compatibles y prohibidos para cada zona de ordenación, tanto para el suelo urbano como para el suelo no urbanizable.

La presente modificación puntual del Plan General tiene como objeto la modificación del uso pormenorizado de la parcela donde se ubica el Colegio Entre Naranjos. Actualmente, dicha parcela está clasificada como Suelo Urbano, y calificada como Residencial Extensivo Segunda Residencia, con las condiciones de edificación y usos establecidas en los artículos 31 a 36 del Título XIII de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Considerando el carácter excepcional de las condiciones de edificación de un centro educativo, el Ayuntamiento pretende establecer una regulación específica en dicha parcela, cambiando el uso actual Residencial a Dotacional Educativo Privado, y estableciendo unas normas específicas en cuanto a condiciones de volumen y edificación.

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.

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 20 del Plan General.

## **2. ÓRGANO AMBIENTAL y TERRITORIAL.**

El órgano ambiental y territorial del presente procedimiento viene determinado por el artículo 48.c) de la LOTUP en la redacción dada por el artículo 115 de la Ley 10/2015, de 29 diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat («D.O.C.V.» 31 diciembre), en vigor desde el 1 de enero de 2.016:

*c) Órgano ambiental y territorial Es el órgano autonómico, dependiente de la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y medio ambiente que realiza el análisis técnico de los expedientes de evaluación ambiental y territorial, formula las declaraciones ambientales y territoriales estratégicas, y en colaboración con el órgano promotor y sustantivo, vela por la integración de los aspectos ambientales, junto a los territoriales y funcionales, en la elaboración del plan o del programa. **El órgano ambiental y territorial será el ayuntamiento del término municipal del ámbito del planeamiento objeto de la evaluación ambiental, sin perjuicio de la asistencia y la cooperación de las diputaciones provinciales de acuerdo con la legislación de régimen local, en los siguientes casos:***

- *1. En los instrumentos de planeamiento urbanístico que **afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano** definida en la presente ley.*
- *2. En los instrumentos de planeamiento urbanístico que, en el desarrollo de planeamiento evaluado ambientalmente, afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable definida en la presente ley.*
- *3. En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación estructural del suelo urbano que cuente con los servicios urbanísticos efectivamente implantados, sin modificar el uso dominante de la zona establecida en la ordenación estructural.*

Afectando la presente modificación, única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano, puesto que no se modifica el uso dominante de la zona de ordenación sino, tan solo, el uso pormenorizado en una parcela, **el Ayuntamiento interviene, también, como órgano ambiental y territorial**, efectuando las consultas con las administraciones públicas afectadas y el resto de trámites conforme a lo estipulado en los artículos 50 y 51 de la LOTUP.



### **3. ALCANCE Y CONTENIDO.**

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

La presente modificación puntual del Plan General pretende la modificación del uso pormenorizado de una parcela residencial a dotacional educativo de dominio privado. Se trata de la parcela situada entre las calles 104 y 105 de la urbanización Entrenaranjos del municipio, en la zona residencial norte.

En la referida parcela se ubica actualmente el Colegio Entre Naranjos, el cual cuenta con un total de 430 puestos escolares, repartidos en los siguientes niveles educativos:

- 6 unidades de Educación Primaria
- 4 unidades de Educación Secundaria Obligatoria
- 4 unidades de Bachillerato de Ciencias
- 1 unidad de Formación Profesional

La redacción del Plan General de Ordenación Urbana del municipio del año 1996 no contempló el uso escolar de la parcela referida, calificándola como uso residencial con los mismos parámetros urbanísticos que el resto de parcelas residenciales.

Esta circunstancia normativa manifiesta una problemática respecto a la regulación de los diferentes usos existentes en la zona, dificultando el desarrollo del centro educativo existente.

Es por ello que el centro insta a este ayuntamiento a modificar los parámetros urbanísticos de la parcela, en cumplimiento de la Ley Órgánica 3/2006 de Educación, que tiene por principio fundamental la exigencia de proporcionar una educación de calidad a todos los ciudadanos en todos los niveles educativos, instando a las Administraciones públicas a que desarrollen una oferta suficiente de plazas.

Considerando el incremento de población y la consiguiente problemática actual respecto a la oferta y demanda de plazas en los diferentes niveles educativos, visto que el referido centro escolar pretende la ampliación de sus instalaciones, tanto las específicas de enseñanza como las de uso deportivo, este ayuntamiento considera



oportuno modificar el planeamiento para calificar la parcela como uso dotacional educativo de dominio privado, dentro de la zona de ordenanza residencial en la que se encuentra, estableciendo unos parámetros urbanísticos específicos respecto al volumen y a la edificación de dicha parcela, siendo que el aumento de los estándares dotacionales se considera de interés general para todo el municipio.

Así mismo, se pretende adaptar los parámetros urbanísticos de la referida parcela educativa a los establecidos en el *Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas*, equiparando los estándares a los establecidos para las parcelas que albergan centros públicos educativos.

**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 respecto al **uso pormenorizado de la parcela y las condiciones urbanísticas de la misma**, añadiendo un artículo a las ordenanzas de la zona en el título XIII de las normas urbanísticas, y manteniendo en su integridad el resto de normativa urbanística.

No se modifica el uso global ni el uso dominante de ninguna zona de ordenación o sector, sino, tan solo, se regula el uso pormenorizado de una parcela y las condiciones urbanísticas de la misma.

El ámbito de la actuación es el conformado por la totalidad de la parcela situada entre las calles 104 y 105 y la Av. Del Turia, en la Urbanización Entre Naranjos, en la que se ubica el centro escolar Entre Naranjos.

Ante la problemática puesta de manifiesto en el aparatado anterior se han planteado tres alternativas:

**Alternativa cero: Mantener la actual regulación de usos.**

El mantenimiento de la actual regulación de usos provocaría en primer lugar, dificultades para definir el uso concreto del centro escolar como compatible o no en la zona de ordenación con uso dominante residencial y, en segundo lugar, la imposibilidad del desarrollo del centro educativo para la mejora de sus instalaciones y el correcto funcionamiento del mismo.



**Alternativa uno:** Modificar el uso residencial de la parcela a uso dotacional educativo de dominio privado, estableciendo unas condiciones urbanísticas específicas para la misma.

La regulación de usos que presenta el Plan General en la zona de ordenación Residencial Extensivo Segunda Residencia no presenta una problemática generalizada sino, tan sólo, una falta de adecuación de la normativa actual al uso dotacional de hecho de la parcela en la que se encuentra el centro escolar.

Así se considera proporcionado con esta problemática, añadir al actual texto normativo la regulación específica de esta parcela y mantener el resto de normativa en su contenido actual.

Se trata de una Modificación Puntual de alcance limitado y proporcional a la problemática detectada y que da solución satisfactoria a la misma.

**Alternativa dos:** Declarar la incompatibilidad del uso escolar en la zona residencial

Si se considera la alternativa de declarar el uso escolar como uso incompatible dentro de la zona de ordenanza Residencial Extensivo Segunda Residencia, supondría dejar el centro escolar existente fuera de ordenación. Esta situación no permitiría el desarrollo del centro escolar y dificultaría su funcionamiento, desapareciendo dicho uso por el mismo paso del tiempo.

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

- a) Favorecer la calidad de los tejidos urbanos, mediante la imbricación coherente de usos, actividades y tipologías urbanas.
- b) Incrementar los servicios a los residentes de toda la zona norte residencial, al mantener el uso escolar como compatible en la zona residencial
- c) Minimizar la necesidad de transporte escolar, integrando el centro escolar en la zona residencial
- d) Ordenar adecuada y expresamente una dotación existente
- e) Reducción de la densidad residencial y aumento de los estándares dotacionales privados.



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

El desarrollo previsible tras la aprobación de la Modificación nº 20 del Plan General no es más que la **materialización de la edificación de la parcela escolar prevista**, con el mismo uso dominante previsto en el Plan General para la zona en la que se encuentra.

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, precisamente, de la posible implantación de centros escolares sin la regulación específica adecuada y necesaria para tal fin.

**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 las condiciones de determinados usos en el suelo urbano residencial.

**No es previsible ningún efecto negativo** sobre el medio ambiente ni sobre el cambio climático, compatibilizando, eso sí, el uso educativo con el uso residencial siempre que dicha compatibilidad queda acreditada y no genera conflictos.

En todo caso **su efecto sobre el medio ambiente y los elementos estratégicos siempre sería positivo** puesto que se mejora la regulación de los distintos usos, ordenándolos adecuadamente.

**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 regulación del uso de la parcela referida y de los parámetros urbanísticos particulares de la misma se realiza mediante la introducción de un apartado nuevo en el artículo 37 del Título XIII de las normas urbanísticas del Plan General, referente a las ordenanzas particulares de la zona Residencial Extensivo Segunda Residencia.

El Plan General vigente considera la parcela como residencial extensivo, con los mismos parámetros urbanísticos que el resto de la zona residencial extensiva de segunda residencia, cuando el uso real de la parcela, incluso anteriormente a la aprobación del Plan General, era el dotacional escolar privado. Así, se considera conveniente la regulación específica de esta parcela, calificándola como dotacional privado de uso escolar y determinando unos parámetros urbanísticos más adecuados al uso al que se destina.

Para establecer los parámetros urbanísticos de la parcela, se ha tomado como referencia los establecidos para las parcelas que albergan centros públicos educativos, según el artículo 11 del *Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas*. Así mismo, considerando que la parcela está ubicada en una zona residencial extensiva consolidada, se han adaptado los parámetros establecidos en este decreto a los parámetros urbanísticos existentes en la zona, con el fin de minimizar el impacto de las edificaciones y la actividad sobre las viviendas existentes en la zona.

De este modo, (i) se reduce la edificabilidad máxima de la parcela, de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, a 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; (ii) el número máximo de plantas es 3, pero la altura de cornisa se establece en 11 m, en lugar de 12 m; (iii) se mantienen las separaciones a lindes de la zona de ordenanza, incluso se aumenta en el caso de que se supere la altura de cornisa establecida en la zona

Por lo tanto, los parámetros urbanísticos de aplicación en la parcela educativa serán los siguientes:

- Coeficiente de edificabilidad: 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de ocupación de parcela: 50%
- Distancias a lindes: Frontal 5 m y Laterales 3 m

Las edificaciones con altura de cornisa superior a 8 m, deberán separarse de los lindes una distancia de 6 m.

- Altura de cornia: 11 m
- Número máximo de plantas: 3



## **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 la modificación del uso pormenorizado de una parcela dentro de una zona de ordenanza residencial, urbana y urbanizada, a la que no se le modifica el uso dominante de la misma.

Se trata pues de ordenación pormenorizada.

- b) La presente modificación tendrá efectos, exclusivamente, sobre una parcela concreta de una zona residencial, afectando pues, a una **zona de reducida extensión**.
- 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 uno, elegida, es la alternativa más viable técnica y procedimentalmente** porque:

- i) Permite, manteniendo la actual regulación de usos del Plan General, establecer condiciones específicas para una parcela dotacional de uso educativo permitiendo el desarrollo racional del centro docente existente y con el menor impacto posible sobre el entorno.



- 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 20 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.**

Esta modificación del planeamiento supone el cambio del uso pormenorizado de una parcela residencial a dotacional educativo de dominio privado, con una superficie de 8.391 m<sup>2</sup>.

## **6. ADMINISTRACIONES AFECTADAS.**

Las únicas 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 afecta exclusivamente a la ordenación pormenorizada y la consecuente competencia municipal en la aprobación definitiva de la misma.

- Subdirección General de Centros Docentes de la Consellería de Educación, Investigación, Cultura y Deporte.

Al objeto de que emita informe respecto al aumento del suelo dotacional educativo y respecto a las condiciones urbanísticas establecidas para la referida parcela.

## **6. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

El RD 7/2015, de 30 de octubre, texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, que deroga el Texto Refundido de la Ley del Suelo 2/2008 de 20 de junio establece en su artículo 22.2 la obligación que deben asumir los planes de ordenación de formular un “informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.

La presente modificación no tiene incidencia alguna en los presupuestos municipales, puesto que **no supone inversión alguna ni incrementa los costes de mantenimiento** de las urbanizaciones ni de los servicios que debe prestar el Ayuntamiento, al tratarse de una parcela urbanizada dotacional de dominio privado, con un centro escolar ya implantado.

Tampoco tiene incidencia respecto al incremento o disminución de la población existente en la zona, ni supone incremento del Patrimonio Municipal.

La nueva regulación no supondrá una disminución de la implantación de nuevas actividades o instalaciones. Por lo tanto **no supondrá una disminución de ingresos** en conceptos de impuestos de actividades, obras y bienes inmuebles. La



única repercusión económica que supondrá la presente modificación será el impuesto que generará la licencia de obras correspondiente a las posibles ampliaciones o reformas que pueda solicitar el centro escolar existente.

Y, por otra parte, la presente modificación **no alterará la presencia en el mercado de suelo destinado a usos productivos.**

En base a todo lo cual, se considera que la modificación **no tiene ningún impacto presupuestario ni de inversión para las Haciendas Públicas Locales.**

## **7. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.**

Además de la presente memoria, la Modificación contiene:

### **Normativa Urbanística:**

- Se añade un segundo apartado al artículo 37 del Título XIII “Ordenanzas Particulares”.
  
- Además, la modificación se recoge gráficamente en los siguientes planos:
  - I1.- Plano de información: Estado Inicial del Planeamiento
  - O1.- Plano de ordenación: Clasificación y Calificación.

Riba-roja de Túria, 8 de febrero de 2018

Por la OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL,

La Arquitecta municipal.

Ana Teresí Brisa



## **NORMAS URBANÍSTICAS**

**Se añade al Art. 37 del Título XIII “Ordenanzas particulares” el apartado 2. con el siguiente contenido:**

**2.** El uso de la parcela cuya ubicación se refleja en los planos adjuntos es el Dotacional Educativo Privado, siendo de aplicación los siguientes parámetros:

- Coeficiente de edificabilidad: 0'80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de ocupación de parcela: 50%
- Distancias a lindes: Frontal 5 m y Laterales 3 m

Las edificaciones con altura de cornisa superior a 8 m, deberán separarse de los lindes una distancia de 6 m.

- Altura de cornia: 11 m
- Número máximo de plantas: 3