



AJUNTAMENT *de*  
RIBA-ROJA DE TÚRIA

Departamento: Urbanismo  
Expte. Núm.: 2442/2022/RESOL 13/2019/GEN

## RESOLUCIÓN DE LA ALCALDÍA Nº 2402/2022 1 de agosto de 2022

\*

Visto que mediante Resolución de Alcaldía 1459/98 de 6 de octubre, se resuelve iniciar la tramitación de la reparcelación de la U.E Casco 1, habiéndose procedido al encargo a los Técnicos Municipales de la redacción del documento por Acuerdo de la Comisión de Gobierno de 11 de septiembre de 1997, al amparo de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

**Resultando I:** Que mediante Resolución de Alcaldía 1881/2003 se adjudicó a INGENIERIA TOPOGRAFICA, C.B. el contrato menos de levantamiento topográfico de varias unidades de ejecución, entre las que se encontraba la UE Casco 1.

**Resultando II:** Que mediante Resolución de la Alcaldía nº 717/04 de 21 de abril, se acordó nuevamente la tramitación para la aprobación del proyecto de reparcelación de la UE Casco 1. Dicha resolución fue notificada a los propietarios titulares de las parcelas incluidos en la unidad de actuación concediéndoles el plazo de 20 días hábiles para presentar alegaciones. Dicha resolución fue asimismo publicada en el BOP nº 125 de 27 de mayo de 2004 y periódico las provincias de 30 de abril de 2004..

**Resultando III:** Que mediante Resolución de la Alcaldía nº 342/05 de 15 de febrero se procedió a la resolución de las alegaciones y aprobación del proyecto de modificación de la reparcelación UE Casco 1, concediendo un nuevo plazo de audiencia de 10 días hábiles para alegaciones, al amparo del artículo 69.1c de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU).

**Resultando IV:** Que no constan actuaciones posteriores hasta la Resolución de Alcaldía de fecha 2238/17 de fecha 18 de septiembre de 2017, por la que se aprobó el expediente y los Pliegos correspondientes para la adjudicación del Servicio para la redacción de trabajos técnicos preparatorios para el inicio de la gestión directa de la Unidad de Ejecución Casco 1 del Plan General de Riba-Roja del Turia.



Identificador vLFG PVCu 2epL azSL We8E ZOv6 qYo=  
URL <https://oficinavirtual.ribarroja.es/PortalCiudadania/verifyDocs.jsp>



Identificador vLFG\_PVCu\_2epL\_azSL\_We8E\_Z0v6\_qYo=

URL <https://oficinavirtual.ribarroja.es/PortalCiudadania/verifyDocs.jsp>

**Resultando V:** Que el 30 de noviembre de 2017, mediante Resolución de Alcaldía 2978/2017 se procede a la adjudicación del contrato de prestación de servicios para la redacción trabajos técnicos preparatorios para el inicio de la gestión directa de la U.E. Casco 1. El Ayuntamiento de Riba-Roja del Turia recibió del equipo redactor Plan de Reforma Interior, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación, Proposición Jurídico-Económica de la Unidad de Ejecución Casco 1 del Plan General de Riba-Roja del Turia, para su desarrollo, sin que finalmente se iniciara la tramitación del mismo.

**Resultando VI:** Que en el presente expediente se plantea inicio de programación por la modalidad de gestión directa, con instrumento de planeamiento (PRI), así como inicio de la tramitación ambiental. El objetivo de la modificación del plan es una variación de la ordenación pormenorizada principalmente para adecuar los parámetros de la Zona de Ordenanza a la realidad consolidada de parcelación vigente de manera que se pudiera llevar a cabo un proceso de reparcelación y urbanización con garantías tanto para los propietarios como para la administración pública, junto con los siguientes objetivos:

- Adecuación de la trama urbana a la realidad consolidada en las zonas urbanas adyacentes.
- Adaptación a la legislación vigente, en primer lugar al TRLOTUP, y a las diferentes normativas de accesibilidad urbana vigentes.
- Adecuar los parámetros de la Zona de Ordenanza a la realidad consolidada de parcelación vigente de manera que se pudiera llevar a cabo un proceso de reparcelación y urbanización con garantías tanto para los propietarios como para la administración pública.
- Facilitar un proceso de urbanización del área para que adquiriera así con plenitud su carácter de suelo urbanizado.

No se modifican: el uso dominante, los usos compatibles, la densidad de población, el área de reparto, el aprovechamiento tipo, el índice de edificabilidad, ni los estándares dotacionales.

**Considerando I:** Que el artículo 119 del TRLOTUP, en relación a las modalidades de la gestión urbanística, establece que la **condición de urbanizador prioritariamente** deberá asumirla en ejercicio directo de sus competencias, **la propia administración** o sus organismos, entidades o empresas de capital íntegramente público, en régimen de gestión directa del programa de actuación integrada.

**Considerando II:** Que la posibilidad de redactar planes de reforma interior, aun cuando no estén previstos en el Plan General, se recoge en el artículo 67 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje "*Los planes parciales, los planes especiales y los planes de reforma interior podrán modificar determinaciones del plan general estructural y del plan de ordenación pormenorizada, para ajustarlas al análisis*



Identificador vLFG PVCu 2epL azSL We8E Z0v6 qYo=  
URL <https://oficinavirtual.ribarroja.es/PortalCiudadania/verifyDocs.jsp>

*más detallado del territorio propio de su escala”. En este caso, es el de mejorar la capacidad de servicio de las dotaciones públicas modificando la ordenación en áreas consolidadas con el fin de acometer operaciones de renovación urbana.*

**Considerando III:** Que las modificaciones que se proponen en el PRI de la UE CASCO 1 constituyen **determinaciones propias de la ordenación pormenorizada**, no afectando a la clasificación y calificación del suelo, ni a la edificabilidad y usos vigentes, que se mantienen conforme a los establecidos en el vigente Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Riba-roja de Túria. Dichas modificaciones son determinaciones propias de la ordenación pormenorizada conforme establece el artículo 35 del TRLOTUP:

*“[...] 1. La ordenación pormenorizada se establece como desarrollo de la ordenación estructural y contendrá las siguientes determinaciones:*

- b) La red secundaria de dotaciones públicas.*
- c) La delimitación de las subzonas, con sus correspondientes ordenanzas particulares de edificación, que incluirán sus dimensiones, forma y volumen.*
- d) La regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural del índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo urbano y a cada sector del suelo urbanizable, y de las actuaciones aisladas a las que el planteamiento les hubiera atribuido un incremento de aprovechamiento. En el suelo no urbanizable, establece las condiciones tipológicas de los edificios y construcciones permitidas y las características de los vallados.*
- e) La fijación de alineaciones y rasantes...”*

**Considerando IV:** Que en la redacción del Plan de Reforma Interior (PRI) se ha estado a lo dispuesto en el artículo 40 del TRLOTUP y al Decreto Ley 1/2008 del Consell, de 27 de junio, de Medidas Urgentes para el fomento de la Vivienda y el Suelo. En las determinaciones y nomenclatura del Plan de Reforma Interior (PRI) se está a lo dispuesto en el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística (RZOU).

**Considerando V:** Que en base a las modificaciones de la Ley 5/2014 que realiza la Ley 10/2015, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat, recogidas en el actual TRLOTUP el **órgano ambiental y territorial será el Ayuntamiento de Riba-roja de Túria**, y siendo la modificación además de índole menor ya que no afecta a la ordenación estructural, **la competencia para su aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento**, según el artículo 44.6 del TRLOTUP, que establece que los Ayuntamientos son competentes para la formulación y tramitación de los planes de ámbito municipal, y la aprobación de aquellos que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada.



Identificador vLFG\_PVCu\_2epL\_azSL\_We8E\_Z0v6\_qYo=

URL <https://oficinavirtual.ribarroja.es/PortalCiudadania/verifyDocs.jsp>

**CONSIDERANDO VI:** QUE RESULTA APLICABLE EL DECRETO LEGISLATIVO 1/2021, DE 18 DE JUNIO, DEL CONSELL DE APROBACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y PAISAJE. EN PARTICULAR, LA GESTIÓN DIRECTA VIENE REGULADA EN EL ARTÍCULO 126 DEL TRLOTUP, QUE ESTABLECE:

**Artículo 126.** *Iniciativa para promover los programas de actuación integrada. La administración urbanística actuante iniciará el procedimiento de aprobación de los programas de actuación integrada, de oficio o a instancia de un particular, sea o no propietaria.*

De conformidad con el artículo 127.2 del TRLOTUP, la administración o las personas interesadas en promover un programa de actuación integrada, sean o no propietarias de los terrenos, deben elaborar un **documento de solicitud de inicio del procedimiento**, que exprese las características esenciales de su iniciativa y justifique la oportunidad de proponer la actuación urbanística.

**Considerando VII:** Que se ha realizado consulta previa, de conformidad con el artículo 51 del TRLOTUP, constando la documentación pertinente en el expediente, tal y como se detalla en el informe técnico-jurídico que acompaña al expediente. Además, tal y como establece el artículo 127.2 de la LOTUP, *“La administración o las personas interesadas en promover un programa de actuación integrada, sean o no propietarias de los terrenos, **deben elaborar un documento de solicitud de inicio del procedimiento**, que exprese las características esenciales de su iniciativa y justifique la oportunidad de proponer la actuación urbanística [...]”*

Asimismo, el apartado 4 del mismo artículo, *“Si la iniciativa fuera presentada por quien no tuviera la condición de persona propietaria a que se refiere el artículo 120 de este texto refundido, la alcaldía, tras la admisión a trámite, notificará a las personas propietarias la iniciativa presentada, a los efectos de que manifiesten si tienen voluntad de realizar la actuación en régimen de gestión por las y los propietarios, salvo en el caso que se resolviese la gestión directa del programa por el ayuntamiento, en cuyo caso **se procederá conforme a lo establecido en el artículo 123 de este texto refundido.**”*

El mencionado artículo 123, establece que *“Los programas de actuación integrada en régimen de gestión directa se tramitarán conforme al **procedimiento previsto en el capítulo II o en el capítulo III, del título III del libro I.** Cuando no incorporen ningún instrumento de planeamiento, y éste haya sido sometido a evaluación ambiental y territorial estratégica conforme a la legislación estatal y a la presente ley, se tramitarán conforme al procedimiento del artículo 61 de este texto refundido, sin que deban efectuarse las actuaciones de evaluación ambiental estratégica previstas en los artículos 52 y 53.”*



Identificador vLFG\_PVCu\_2epL\_azSL\_We8E\_Z0v6\_qYo=  
URL <https://oficinavirtual.ribarroja.es/PortalCiudadania/verifyDocs.jsp>

Cuando la iniciativa se acompañe de un instrumento de planeamiento, además de la documentación del apartado anterior, **se deberá presentar un documento inicial estratégico.**

**Considerando VIII:** Que a la vista del informe técnico-jurídico, **no es preciso consignación presupuestaria** en el momento actual.

*“Existiendo una previsión inicial de costes de 1.421.362,26 € más IVA (21%), que asciende a 1.716.848,33 €, **correspondería la consignación en el presupuesto la cantidad de 85.842,42 € más el IVA vigente (18.026,91), lo que asciende a un importe total de 103.869,33 €.***

*Además de este importe correspondiente al 5%, como se ha explicado en el apartado SEPTIMO del presente informe, **se deberá disponer de las cantidades correspondientes a los gastos de urbanización de aquellos propietarios que opten al pago en terrenos y los gastos por deducción de la parte proporcional de los servicios de que ya disponen los propietarios de parcelas edificadas.** Cuando se aprueben los proyectos de urbanización y reparcelación se podrán cuantificar con la suficiente fiabilidad los recursos necesarios y su planificación temporal.*

*Por tanto, dado que no es posible determinar esos importes en esta fase del procedimiento, además de tratarse del inicio de la fase de evaluación ambiental, con las posibles modificaciones que puedan derivarse de las distintas fases de participación y exposición, **se entiende necesario posponer el compromiso presupuestario a la fase de aprobación definitiva del programa.**”*

Obra en el expediente el preceptivo Informe conjunto de la Arquitecta Municipal y del Técnico de Secretaría, de fecha 14 de julio de 2022.

Por otro lado, no es necesario la emisión de informe de la Intervención Municipal en esta fase del expediente ya que el artículo 4.1.b) 5º del RDFH exige informe en materia económico-financiera o presupuestaria (..) o cuando se trate de materias para las que legalmente se exija una mayoría especial, no siendo el caso por el objeto de la materia.

Por la Presente Resolución, y en uso de las facultades delegadas por Resolución de la Alcaldía nº 1811/2015, de 19 de junio de 2019, Resolución nº 1841/2019, de 21 de junio de 2019 y Resolución nº 2846/2019 de fecha 10 de octubre de 2019, **RESUELVO:**

**Primero.** Dejar sin efecto la Resolución de la Alcaldía nº 342/05 de 15 de febrero por la que se procedió a la resolución de las alegaciones y aprobación del proyecto de modificación de la reparcelación UE Casco 1, al amparo del artículo 69.1.c de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU).



Identificador vLFG\_PVCu\_2epL\_azSL\_We8E\_Z0v6\_qYo=  
URL <https://oficinavirtual.ribarroja.es/PortalCiudadania/verifyDocs.jsp>

**Segundo.** Iniciar el procedimiento para la Aprobación del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución Casco 1 mediante Gestión Directa.

**Tercero.** Iniciar la evaluación ambiental y territorial estratégica, para lo que se acompaña el Borrador del programa y el Documento Inicial Estratégico y borrador del Proyecto de Reforma Interior.

**Cuarto.** Iniciar el proceso de consultas, mediante solicitud de informe al Técnico de Medio Ambiente y al Departamento de Urbanismo en relación a la competencia para la Evaluación Ambiental Territorial y Estratégica de la modificación del Plan y Programa de la UE Casco 1, así como a las siguientes administraciones afectadas:

- Servicio Territorial Urbanismo Valencia, perteneciente a la Conselleria Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad
- Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, de la Dirección General Política Territorial y Paisaje, perteneciente a la Conselleria Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad
- Estrategia Territorial Comunidad Valenciana, de la Dirección General Política Territorial y Paisaje, perteneciente a la Conselleria Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad
- Subdirección General de Movilidad, de la Dirección General de Obras Públicas, Transportes y Movilidad Sostenible, perteneciente a la Conselleria Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad
- Subdirección General de Transporte, de la Dirección General de Obras Públicas, Transportes y Movilidad Sostenible, perteneciente a la Conselleria Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad
- Subdirección General de Evaluación Ambiental, de la Dirección General de Medio Natural y Evaluación Ambiental, perteneciente a Conselleria de Agricultura, Desarrollo Rural, Emergencia Climática y Transición Ecológica
- Servicio Territorial Valencia Medio Ambiente, de la Dirección General de Medio Natural y Evaluación Ambiental, perteneciente a Conselleria de Agricultura, Desarrollo Rural, Emergencia Climática y Transición Ecológica
- Entidad de Saneamiento de Aguas (EPSAR), perteneciente a Conselleria de Agricultura, Desarrollo Rural, Emergencia Climática y Transición Ecológica

**Quinto.** Sometimiento de la versión preliminar del plan o programa y del estudio ambiental y territorial estratégico al proceso de participación pública, información pública y consultas durante un período mínimo de **30 días**.



Identificador vLFG PVCu 2epL azSL We8E ZOv6 qYo=  
URL <https://oficinavirtual.ribarroja.es/PortalCiudadania/verifyDocs.jsp>

**Sexto.** Realizar consulta a las empresas suministradoras de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y telecomunicaciones, para que emitan informe sobre las necesidades y condiciones técnicas mínimas imprescindibles de los proyectos, obras e instalaciones que deban ejecutarse con cargo a la actuación urbanística.

**Séptimo.** Emisión del Documento de Alcance o Informe Ambiental según proceda y en el plazo máximo de 4 meses desde la adopción del presente acuerdo, una vez se disponga de los pronunciamientos o haya transcurrido el plazo otorgado para ello.

**Octavo.** Notificar el presente acuerdo a los titulares catastrales y registrales, considerando que contra la resolución de los acuerdos propuestos, como acto de mero trámite que no pone fin a la vía administrativa, no cabe interponer recurso alguno, todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitarse el que se estima pertinente salvo al apartado primero del parte dispositiva, sobre el que si cabría recurso de reposición o contencioso-administrativo, al declarar la caducidad del expediente de programación.

**Noveno.** Notificar a los departamentos de Urbanismo y Secretaría a los efectos oportunos.

**Décimo.** Publicar este acuerdo en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, así como en un periódico no oficial de amplia difusión.

\*

Riba-roja de Túria, a 1 de agosto de 2022

Ante mí