



## CONSULTA PÚBLICA RELATIVA A LA TRAMITACIÓN DE PLAN DE REFORMA INTERIOR E INICIO DE PROCEDIMIENTO DE PROGRAMACIÓN POR LA MODALIDAD DE GESTIÓN DIRECTA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN SANTA ROSA 2.

En cumplimiento del art. 49 bis de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana y su modificación, Ley 1/2019, de 5 de febrero (en adelante LOTUPM), se somete a Consulta Pública Previa la redacción de un Plan de Reforma Interior (en adelante PRI) y Programa de Actuación Integrada para el desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución Santa Rosa 2, a efectos de que en cumplimiento de la norma citada se recaben opiniones de la futura actuación, y en concreto acerca de:

### PROBLEMAS QUE SE PRETENDEN SOLUCIONAR CON LA INICIATIVA

El Plan General de Ordenación urbana aprobado definitivamente el 23 de octubre de 1996 delimita la Unidad de Ejecución Santa Rosa 2 como suelo urbano, con la calificación de Residencial Extensivo.

La Unidad de Ejecución Santa Rosa 2 se encuentra parcialmente consolidada por la edificación y dispone de una parte de las obras de urbanización ejecutadas, fundamentalmente, para dar servicio a las edificaciones preexistentes.

Con la iniciativa de programación se pretende gestionar la Unidad de Ejecución, dotándola de los servicios urbanísticos contemplados en la LOTUPM, realizando las cesiones pertinentes a la administración, de manera que las parcelas adquieran la condición de solar, dando así cumplimiento a la planificación del PGOU y dando solución al problema de la edificación existente y potencial.

Con el PRI se pretenden solucionar principalmente las situaciones de fuera de ordenación de los preexistentes.

### NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE SU APROBACIÓN

En la actualidad el Ayuntamiento de Riba-roja está impulsando la gestión urbanística en la modalidad de gestión directa y principalmente centrada en las zonas residenciales.

Es necesario por una parte ejecutar las previsiones del Plan General y por otro es necesario gestionar suelo residencial que se encuentra infradotado, y en especial por tratarse de zonas con un alto grado de consolidación de la edificación.



## OBJETIVOS

### OBJETIVOS DEL PRI:

1. El PGOU ya establece la ordenación pormenorizada de la UE Santa Rosa 2. No obstante, con el PRI se pretende completarla con las modificaciones puntuales consideradas estrictamente necesarias.
2. La Unidad de Ejecución Santa Rosa 2, definida por el Plan General de Riba-roja de Túria comprende un ámbito heterogéneo en el que se incluyen áreas urbanas consolidadas por edificación y con todas las dotaciones urbanísticas, consolidadas con carencia de dotaciones, semiconsolidadas con carencia de infraestructuras y áreas donde los trazados urbanos determinados por el planeamiento no se han implantado. En aplicación del artículo 81.3 de la LOTUPM que establece que “El área reparcelable, que podrá ser discontinua, se definirá en el propio proyecto de reparcelación y **no necesariamente tendrá que coincidir con la unidad de ejecución**”, por lo tanto en el Programa y en Proyecto de Reparcelación se redefinirá el área delimitada en el Plan General, delimitando distintas áreas en función de su realidad física.
3. No se modifican las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio, manteniéndose la actual clasificación como suelo urbano. Ninguna parte de la unidad se reclasifica o pierde su condición de tal. No se cambia para nada el modelo de desarrollo urbanístico previsto en el PGOU para esta unidad, ni tiene por tanto incidencia en el conjunto del territorio del municipio.
4. La pequeña variación en la superficie de la unidad es un mero ajuste cartográfico, pasando de 108.060,00 m<sup>2</sup> a 107.571,35 m<sup>2</sup>, con una diferencia de -488,65 m<sup>2</sup>, equivalente al 0,45% del total, para lo que no resulta necesaria la modificación del planeamiento.
5. El PRI no atribuye mayor edificabilidad a las parcelas.
6. No se cambiará el uso global ni los usos compatibles e incompatibles en el ámbito de esta unidad previstos por el Plan General. Tampoco hay prevista atribución global de nuevos usos y aprovechamientos para esta área de suelo urbano sujeta a remodelación y reforma interior.
7. Pequeñas diferencias en la edificabilidad bruta, que coincide con la residencial, que se deben única y exclusivamente al ajuste de superficie real contenido en el PRI.
8. Los viales a los que afecta son todos de la red secundaria de dotaciones públicas, sin que haya ninguno de la red viaria primaria o estructural. No se cambiará la planta de la ordenación, permaneciendo el trazado de los viales, salvo pequeños ajustes a la realidad física de la UE, y sin que se varíe la localización de las zonas verdes y los equipamientos prevista en el Plan General.

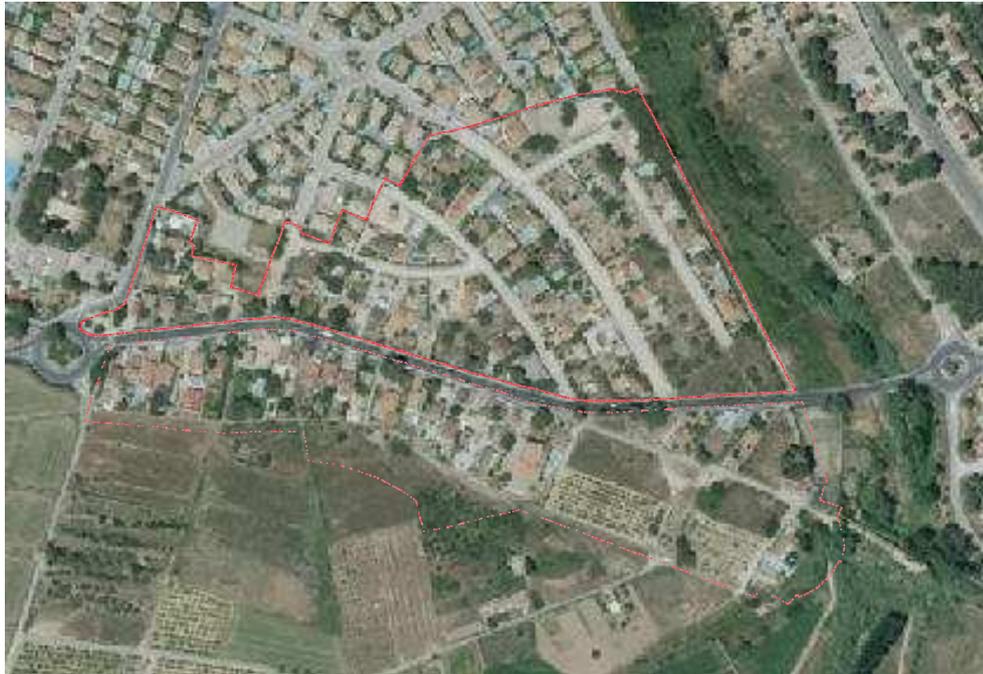


Identificador: xUxz +qXq 23// xBo7 u3lJ R6OV 0X4=  
URL Comprobar autenticidad en: <http://oficinavirtual.ribarroja.es/Portal/Ciudadania>

Las modificaciones se refieren principalmente a la adecuación puntual y en aspectos de reducido alcance superficial, de la ordenación pormenorizada de la UE Santa Rosa 2, sin que se alteren los parámetros básicos de la misma ni la ordenación estructural.

### OBJETIVOS DEL PROGRAMA

Iniciar la programación del ámbito de la UE Santa Rosa 2 a través de gestión directa para llevar a cabo la actividad urbanizadora, obtener las cesiones legalmente establecidas y dotar a los suelos de la condición de solar.



### **POSIBLES SOLUCIONES ALTERNATIVAS**

La alternativa se reduce a la conservación de la ordenación pormenorizada establecida para la UE Santa Rosa 2, por el vigente PGOU y a no proceder a la programación del ámbito de la UE Santa Rosa 2.

Esta situación dado que el suelo que se pretende programar está ordenado pormenorizadamente y clasificado como urbano por el vigente Plan General de Ribarroja de Túrria, no es lo previsto por el municipio en su Plan General.



A efectos del ejercicio de este trámite, se informa a los sujetos y organizaciones interesadas, que toda la información necesaria está a su disposición en el Departamento de Urbanismo, donde podrán dirigirse a efectos de su puesta a disposición.

A tales efectos, se adjunta modelo de trámite de participación ciudadana, que deberá formularse dentro del plazo de 20 días hábiles a contar desde el siguiente la publicación del presente anuncio en la Web municipal.

Identificador: xUxz +qXq 23// xBo7 u3IJ R6Ov 0X4=

URL Comprobar autenticidad en: <http://oficinavirtual.ribarroja.es/Portal/Ciudadania>

Firmado por: ROBERTO PASCUAL RAGA GADEA

Cargo: ALCALDE-PRESIDENT

Fecha firma: 24/04/2019 17:26:05 CEST