



CONSULTA PÚBLICA RELATIVA A LA TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 24 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA RELATIVA AL SUELO DOTACIONAL EN LA UE PACADAR

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 Modificación Puntual n° 24 del Plan General de Ordenación Urbana relativa al suelo dotacional en la UE PACADAR, a efectos de que en cumplimiento de la norma citada se recaben opiniones de la futura actuación, y en concreto acerca de:

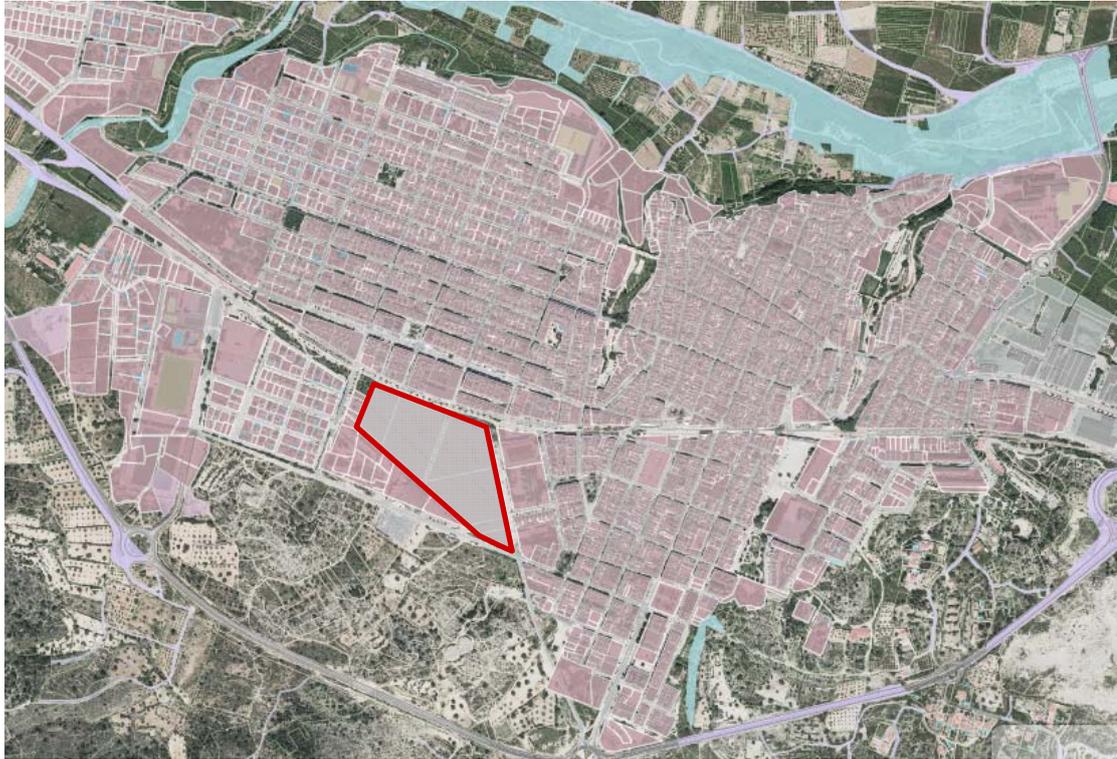
PROBLEMAS QUE SE PRETENDEN SOLUCIONAR CON LA INICIATIVA

El Plan General de Ordenación urbana aprobado definitivamente el 23 de octubre de 1996 delimitaba la zona de ordenanza Pacadar como suelo urbano industrial. Por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 28 de abril de 2.007, se delimitó la unidad de ejecución UE PACADAR y se aprobó definitivamente la ordenación del sector, modificando la calificación del suelo a suelo urbano residencial intensivo.

La superficie total del sector es de 45.130,90 m²s, con una edificabilidad total residencial de 62.044 m²t más una edificabilidad terciaria de 3.500 m²t. El índice de edificabilidad bruta es de 1,45 m²t /m²s coincidente con el aprovechamiento tipo y, en consecuencia, el aprovechamiento subjetivo es de 1,3775 m²t/m²s. Actualmente el sector esta pendiente de gestión urbanística y urbanización, y no existen construcciones ni edificaciones consolidadas en su ámbito.

Se trata de un suelo sin edificar ubicado en la parte central del casco urbano, pero enclavado junto a la zona del municipio con mayor actividad económica y densidad de población. El ámbito se encuentra delimitado por:

- Hacia el norte con la C/ Arrosals, uno de los ejes principales de comunicación peatonal que cruza todo el casco urbano de E a O, coincidente con el antiguo trazado de las vías de tren, y zona comercial de Ctra. Vilamarxant.
- Por la parte este, linda con el suelo dotacional deportivo del Pabellón y el Colegio CEIP Cervantes
- Por el sur, con el suelo urbanizable Sector Calvari, pendiente de gestión y urbanización, pero que dispone de algunas infraestructuras ya, como son la Av. Pacadar, uno de los viales principales de acceso hacia la zona oeste del casco urbano, y el centro deportivo La Malla, lindante directamente con la UE PACADAR.
- Hacia el lado oeste, se encuentra la zona residencial La Malla, de viviendas aisladas, y la zona deportiva del Polideportivo Municipal.



La zona con mayor densidad de población (zona comercial Ctra. Vilamarxant y zona Cervantes-Auditorio) presenta en la actualidad problemas de tráfico rodado y, sobretodo, falta de plazas de aparcamiento en el espacio público. Además, debido a la alta densidad poblacional, se requieren mayores espacios abiertos, de esparcimiento, con zonas ajardinadas y arboladas que contribuyan a la reducción del CO2 generado en el casco urbano.

Además, visto el considerable crecimiento demográfico que ha presentado en las últimas décadas la población de Ribarroja de Túria y el consecuente desarrollo urbanístico del casco urbano del municipio, la población requiere de mayores y mejores dotaciones públicas: espacios deportivos, centros asistenciales, culturales, espacios de ocio, etc...

Se han emitido varios informes por parte de la Policía Local, respecto a la problemática y necesidad de estacionamiento en las zonas comerciales y de servicio en el casco urbano, así como por parte del Área de Medio Ambiente respecto a la necesidad de aumento de zonas verdes en el casco urbano, mediante dotación de nuevos espacios hacia las zonas más densamente pobladas donde ubicar grandes superficies de áreas arboladas con el objeto que consigan en un futuro disminuir la huella de carbono municipal aumentando la absorción de CO2 en el casco urbano.



El sector de la UE Pacadar cumpliría, por dimensiones y ubicación, con las necesidades expresadas por ambas áreas para resolver la problemática planteada en dichos informes.

NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE SU APROBACIÓN

Considerando la nueva casuística en la que nos encontramos, y debido a las nuevas formas de entender la ciudad y el urbanismo, hacia un desarrollo sostenible y con perspectiva de género, las zonas residenciales requieren de nuevos espacios urbanos públicos, más amplios, donde poder implantar usos culturales, deportivos o de esparcimiento y ocio, que queden integrados en la malla urbana con el resto de usos tanto dotacionales como privados y residenciales.

En estas nuevas formas de entender la ciudad se pretende la transformación de las zonas urbanas en lugares amables, saludables y sostenibles donde todos los usos estén integrados desde una perspectiva de género que cuide y acoja al ciudadano. Y atendido las necesidades expresadas por las áreas de la Policía Local y Medio Ambiente, respecto a las problemáticas de estacionamiento en las zonas comerciales, y la necesidad de aumento de zonas verdes en zonas céntricas de mayor población.

Es por ello que el Ayuntamiento de Riba-roja, atendido a la céntrica ubicación de este sector y su cercanía con la zona con mayor densidad de población y mayor actividad comercial, considera necesaria y oportuna la reconversión de este ámbito en un suelo dotacional que pueda albergar los diferentes usos demandados por la población (culturales, deportivos, zonas verdes, aparcamientos públicos...) hacia un desarrollo urbano sostenible y con perspectiva de género.

OBJETIVOS

El objetivo de la modificación del planeamiento es la creación de una zona dotacional que responda a las necesidades descritas en los apartados anteriores y responda a la problemática existente en la zona.

En primer lugar, se pretende la obtención de suelo que pueda destinarse a aparcamientos públicos en superficie, para responder al problema de la falta de plazas de aparcamiento en las zonas de mayor densidad de población.

En segundo lugar, el objetivo sería cumplir con las determinaciones establecidas en el PACES y contribuir a la disminución de la huella de carbono aumentando la absorción del CO2 generado en el casco urbano, con la dotación de un gran espacio verde, con zonas ajardinadas, grandes masas de arbolado y agua, en definitiva, un pulmón verde con una ubicación céntrica e integrado en la población.



Y por último lugar, aprovechando su ubicación, y siendo que se encuentra cerca de otras dotaciones deportivas, escolares y culturales, crear un gran espacio multidotacional, que pueda albergar diferentes usos:

- sanitario-asistencial: una nueva área de salud, donde se puedan integrar tanto edificios destinados a residencia de mayores, hogar del jubilado, centro de salud..., como espacios al aire libre donde se puedan ejercer actividades relacionadas con estas áreas (biosaludables, ejercicios de rehabilitación, talleres, etc.)
- cultural: anfiteatro al aire libre, ágora, y en general espacios de reunión donde se puedan llevar a cabo actividades culturales (representaciones de teatro, actuaciones, conciertos...)
- deportivo: un área para instalaciones deportivas al aire libre de carácter urbano, que no requieran de pabellón ni espacios cerrados, que se puedan integrar en este gran espacio dotacional urbano (carrer de galotxa, cursos de yoga, entrenamiento funcional...)
- parques infantiles, con juegos y mobiliario urbano adaptado para diferentes edades y personas con diversidad funcional.

Con todo esto, el objetivo que se persigue es el de la ciudad centralizada, no dispersa, con una mezcla de usos que sean alcanzables por toda la población, incluso de forma peatonal, minimizando los desplazamientos, y consiguiendo una movilidad urbana sostenible y un modelo de ciudad integrada, con perspectiva de género, es decir, que los diferentes usos dotacionales al servicio del ciudadano sean accesibles para todo el mundo y queden integrados, facilitando la vida cotidiana y el acceso a todos ellos.

POSIBLES SOLUCIONES ALTERNATIVAS

Las posibles alternativas son las siguientes:

- Alternativa uno. Ubicar los usos requeridos en los suelos dotacionales existentes y previstos actualmente por el Plan General. En este caso, los suelos dotacionales del casco urbano ya están prácticamente en su totalidad destinados al uso previsto, por lo que no resulta viable la ubicación de todos los usos requeridos por la población en los suelos dotacionales existentes. Además, estos suelos resultan actualmente insuficientes, debido al crecimiento de la población y a las nuevas necesidades.



- Alternativa dos. Utilizar otro suelo distinto para destinarlo a los usos previstos, con una modificación de planeamiento si resultase necesario. Para encontrar un suelo urbano sin edificar con una extensión similar a los 45.000 m², sólo podemos acudir a los Sistemas Generales Zonas Verdes situadas en la periferia del casco urbano. Antiguamente, en el planeamiento, se entendían las zonas verdes casi como espacios residuales, fuera de la trama urbana, para completar los bordes de los espacios edificados. Por eso, el Plan General dispone de estos suelos dotacionales más grandes de forma dispersa, utilizando los barrancos, el frente norte hacia el río, y otra zona en la salida hacia Vilamarxant. Estos espacios no están integrados en la malla urbana, están alejados de las zonas residenciales, y en caso de ubicar en ellos los usos demandados, no respondería al modelo de ciudad integrada con perspectiva de género que persigue la legislación urbanística actual. Los sistemas generales existentes más céntricos son los barrancos de los Moros y las Monjas, pero que, al ser cauces y zonas inundables, no es posible ubicar en ellos usos dotacionales diferentes a los actualmente existentes.

La opción de utilizar un suelo no urbano (urbanizable o no urbanizable) supondría una modificación de planeamiento de mayor alcance, mayor dificultad en la tramitación, y por lo tanto, mayor dificultad en obtener resultados favorables en la misma. Además, estos suelos siempre se van a encontrar más alejados del centro del casco urbano que el sector propuesto.

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.