

AJUNTAMENT DE RIBA-ROJA DE TÚRIA

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS
NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER
PORMENORIZADO, Nº 21 DEL PLAN GENERAL,
Y DE DIVERSOS PLANES PARCIALES**

**DOCUMENTO PARA EVALUACIÓN AMBIENTAL
Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA**

PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO

INDICE DEL DOCUMENTO

1. SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA	2
1.1. OBJETO DEL DOCUMENTO	2
1.2. DOCUMENTOS INTEGRANTES.	3
1.3. ÓRGANO PROMOTOR	3
1.4. NORMATIVA DE APLICACIÓN	3
2. BORRADOR DEL PLAN	4
2.1. OBJETO Y ANTECEDENTES.	4
2.2. NORMATIVA EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.	5
2.3. PROBLEMAS DE LA ORDENACIÓN VIGENTE.	7
2.4. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.	9
3. DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO.	13
3.1. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE ACTÚA.	13
3.2. ALCANCE, ÁMBITO Y ALTERNATIVAS DEL PLAN.	13
3.3. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN.	14
3.4. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN EN EL ÁMBITO AFECTADO.	15
3.5. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.	32
3.6. INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA E INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL.	32
4. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA PARA EL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.	35
4.1. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.	35
4.2. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.	35
4.3. MEDIDAS COMPENSATORIAS DE LOS EFECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y EL TERRITORIO Y SU INCIDENCIA SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO.	35
4.4. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.	35

1. SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

1.1. OBJETO DEL DOCUMENTO

El presente documento tiene por objeto iniciar el procedimiento simplificado de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica (EATE) de la Modificación puntual de las Normas Urbanísticas de carácter pormenorizado del Plan General y de diversos Planes Parciales del municipio de Riba-roja de Túria, siguiendo lo dispuesto por los artículos 46 a 51 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP). Los contenidos de la Modificación son los siguientes:

La Modificación del planeamiento se refiere a cuatro aspectos diferentes de la ordenación urbanística de carácter pormenorizado del municipio:

- A. Condiciones de edificación en el suelo de uso industrial, tanto en el suelo urbano (Zona de ordenación l'Oliveral) como en el urbanizable (diversos sectores industriales con planeamiento parcial aprobado).
- B. Condiciones de vallado y uso en el suelo de uso residencial extensivo, tanto en el suelo urbano (Zona de ordenación Suelo Residencial Extensivo Segunda Residencia) como en el urbanizable (diversos sectores residenciales con planeamiento parcial aprobado).
- C. Altura de los cerramientos en el sector Parque Logístico Fase 2.
- D. Condiciones de edificación en el sector residencial Mas d'Escoto.

La Modificación puntual del Plan General y de diversos planes parciales se redacta con el fin de adaptar el contenido de las normas urbanísticas de los respectivos planes a ciertas necesidades constatadas durante el periodo de vigencia del Plan General. En el caso del suelo de uso industrial se pretende además homogeneizar la regulación de la altura de los edificios y el uso de los espacios no edificados de la parcela. De modo semejante se regula la compatibilidad del uso de oficinas y la altura de vallado en las diversas zonas de suelo residencial extensivo. En todos los casos se trata de modificaciones puntuales, de carácter menor, que no afectan a la ordenación estructural del planeamiento en el municipio.

1.2. DOCUMENTOS INTEGRANTES.

La presente propuesta de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica (EATE) está integrada por los siguientes documentos:

1. Solicitud de inicio de la evaluación

2. Borrador del Plan.

3. Documento inicial estratégico.

- 3.1. Objetivos de la planificación y descripción de la problemática.
- 3.2. Estudio de alternativas.
- 3.3. Desarrollo previsible del plan o programa.
- 3.4. Diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan que se propone.
- 3.5. Efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio.
- 3.6. Incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana e incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.

4. Información complementaria para el procedimiento simplificado.

- 4.1. Motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.
- 4.2. Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- 4.3. Medidas previstas para prevenir y reducir los efectos negativos importantes en el medio ambiente y su incidencia sobre el cambio climático.
- 4.4 Medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

1.3. ÓRGANO PROMOTOR

El órgano promotor de la Evaluación es el Ayuntamiento de Riba-roja de Túria.

1.4. NORMATIVA DE APLICACIÓN

El presente documento se ha formulado de acuerdo a las prescripciones de la legislación urbanística, y referido en particular a los siguientes textos:

- Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (LOTUP).
- Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell).
- Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RD Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. BOE 31/10/2015).
- Plan General de Riba-roja de Túria, actualmente vigente, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 23/10/1996, (BOP 08/01/1997).
- Planes parciales de los sectores de suelo urbanizable del municipio de Riba-roja de Túria.

2. BORRADOR DEL PLAN

2.1. OBJETO Y ANTECEDENTES.

La presente Modificación puntual de las Normas Urbanísticas de carácter pormenorizado del Plan General y de diversos sectores de suelo urbanizable se redacta con el fin de adaptar el contenido de los artículos a las necesidades actuales, una vez constatados ciertos problemas derivados de la ordenación vigente durante el periodo transcurrido desde la aprobación del planeamiento hasta el momento actual, referidos a los siguientes aspectos:

A. Modificación de los artículos XIII-53 Y XIII-54 de las Normas urbanísticas del Plan General, relativos a las condiciones de edificación del suelo urbano industrial así como a la conveniencia de uniformizar esta regulación en los diversos sectores de uso industrial del municipio.

Consecuentemente se modifican del mismo modo diversos artículos que regulan los mismos aspectos en los planes parciales del suelo urbanizable industrial que a continuación se relacionan:

1. Plan Parcial Industrial del sector 7 Entrevias, , suelo urbanizable en ejecución de su plan, con aprobación previa de 22/05/1993 (B.O.P.) 16/12/1992 (C.T.U.).
2. Plan Parcial Industrial del sector 12 Poyo de Reva, suelo urbanizable en ejecución de su plan, con aprobación previa de 21/01/1992 (B.O.P.) 25/09/1991 (C.T.U.).
3. Plan Parcial Industrial del sector 13 Reva, suelo urbanizable en ejecución de su plan, con aprobación previa de 13/01/1992 (B.O.P.) 30/10/1991 (C.T.U.).
4. Plan Parcial Industrial del sector 14 Mas del Oliveral , suelo urbanizable en ejecución de su plan, con aprobación previa de 11/01/1991 (B.O.P.) 27/09/1990 (C.T.U.).
5. Plan Parcial Industrial del sector PI6 Peyland, con aprobación de fecha 10/03/2012 (B.O.P.) 28/10/2011 (C.T.U.)
6. Plan Parcial Industrial del sector NPI-1 Mas de San Antonio, con aprobación de fecha 05/02/2003 (D.O.G.V.) 30/04/2002 (C.T.U.)
7. Plan Parcial Industrial del sector NPI-3 By Pass , con aprobación de fecha 07/03/2000 (B.O.P.) 21/12/1999 (C.T.U.)
8. Plan Parcial Industrial del sector NPI-4 Bassa, con aprobación de fecha 01/03/2002 (D.O.G.V.) 16/11/2001 (C.T.U.)
9. Plan Parcial Industrial del sector Masia de Baló, con aprobación de fecha 07/04/2005 (D.O.G.V.) 27/02/2004 (C.T.U.)
10. Plan Parcial Industrial del sector Masía San Rafael, con aprobación de fecha 13/10/2011 (B.O.P.) 23/02/2011 (C.T.U.)
11. Plan Parcial Industrial del sector NPI-2 Casanova, con aprobación de fecha 05/02/2003 (D.O.G.V.) 02/10/2002 (C.T.U.)

B. Modificación de los artículos XIII-33 Y XIII-34 de las Normas urbanísticas del Plan General, referidos a la compatibilidad del uso de oficinas y al vallado de parcelas en el suelo urbano residencial extensivo así como a la conveniencia de uniformizar esta regulación en los diversos sectores de uso residencial extensivo del municipio. Estos artículos regulan la ordenación de la zona d ordenación "Residencia Extensivo Segunda Residencia", así como los sectores de suelo urbanizable Monte Alcedo, Entrenaranjos, Santa Rosa, El Clot, Pou d'Escoto, Valencia la Vella, Els Pous y Llobatera.

Consecuentemente se modifican del mismo modo diversos artículos relativos a los mismos aspectos en los planes parciales del suelo urbanizable residencial extensivo que a continuación se relacionan:

1. Plan Parcial del Sector residencial El Molinet.
2. Plan Parcial del Sector residencial Gallipont.
3. Plan Parcial del Sector residencial La Mallà.
4. Plan Parcial del Sector residencial Mas d'Escoto

C. Modificación de las condiciones de cerramiento de parcelas en el sector Parque Logístico Fase 2, elevando la altura hasta 2,5 metros.

D. Modificación de las condiciones de edificabilidad y de separación a linderos en el sector urbanizable residencial extensivo Mas d'Escoto.

Las modificaciones propuestas se justifican en la conveniencia de adaptar algunos aspectos puntuales de la regulación de las normas del planeamiento vigente a las necesidades constatadas durante los últimos años. En este periodo la construcción de edificios en el suelo industrial ha sido muy importante y es previsible la dinamización de las actividades empresariales durante los próximos años, de acuerdo con los objetivos de la acción urbanística municipal y la funcionalidad asignada al municipio por el planeamiento territorial. La Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana incide en el papel del suelo industrial del municipio como nodo de actividad económica (actividades industriales, terciarias y logísticas) de una amplia área geográfica de escala metropolitana. Por esta razón se considera conveniente la adopción de algunas medidas que faciliten la realización de estos proyectos y la adaptación a las condiciones de implantación y funcionamiento de las instalaciones empresariales, de acuerdo con las necesidades manifestadas por sus usuarios y que se refieren a los siguientes aspectos: altura de cornisa, instalaciones en las zonas de retranqueo, altillos, parcelas mancomunadas, cerramientos de parcela e instalaciones de publicidad.

Complementariamente se plantea una serie de leves reforma que afectan al suelo urbanizable residencial extensivo, con la finalidad de aclarar o corregir algunas disfunciones apreciadas durante el periodo de vigencia del planeamiento actual. Las modificaciones se refieren a los cerramientos de parcela y compatibilidad del uso de oficinas en el conjunto de los sectores y a la compatibilidad de los tipos unifamiliares en el sector Mas d'Escoto.

Las modificaciones propuestas no afectan a otro tipo de contenidos del planeamiento municipal ni suponen ningún cambio en la ordenación estructural del suelo.

2.2. NORMATIVA EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.

A. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN EL SUELO URBANO INDUSTRIAL EN EL PLAN GENERAL Y EN LOS PLANES PARCIALES DE USO INDUSTRIAL.

Altura de cornisa.

La altura máxima de cornisa de los edificios es variable en el suelo urbano industrial o en los diferentes sectores, con un mínimo de 10 metros en el sector Mas de San Antonio, 11 metros en el suelo urbano y en los sectores Peyland, Masía de Baló y Casanova, 14 metros como una cifra más frecuente en los sectores By Pass, Bassa y Masia San Rafael y altura libre en el sector Entrevias.

Por encima de la altura de cornisa los distintos planes parciales establecen también una regulación heterogénea, tolerando según los casos, la existencia de los equipos de proceso de fabricación exteriores a las naves, tales como bombas, tanque, torres de refrigeración, chimeneas, etc.. o los elementos propios de las instalaciones del edificio: tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc...

Por otra parte es también heterogénea la altura máxima permitida, libre en algunos casos o con elevaciones de 1, 2 o 3 metros por encima de la altura de cornisa en otros sectores.

Instalaciones en la zona de retranqueo.

En general no se regula directamente la posibilidad de instalaciones en las zonas de retranqueo de las parcelas. En el sector Mas de San Antonio se permite la ocupación de los espacios libres de edificación por instalaciones como transformadores, depósitos de gases o fluidos, equipos de presión, etc.

Altillos y entreplantas.

Se regula la construcción de altillos o entreplantas en el suelo urbano y en los sectores Masía de Baló y Casanova, mientras no se alude a estos espacios en el resto de sectores.

Edificaciones y viales privados en parcela mancomunada.

Estos aspectos solamente aparecen tratados en los planes parciales de los sectores industriales Reva y Masía San Rafael, mediante la redacción de Estudios de Detalle. El sector Parque logístico 2ª Fase incluye una regulación específica de la edificación en parcelas mancomunadas que puede servir de referencia para el resto de los sectores industriales.

Cerramientos de parcela.

Las condiciones de los cerramientos de parcela son variadas en los diferentes sectores industriales, con una altura máxima oscilante entre 2 y 3,5 metros, distinguiendo en general entre un basamento macizo y una zona superior calada o vegetal. En varios sectores no se regulan las características de los cerramientos de parcela.

Instalaciones de publicidad.

La regulación de las instalaciones publicitarias es prácticamente inexistente en la mayoría de las zonas y sectores de suelo industrial. En el caso de la zona de ordenación de suelo urbano industrial "El Oliveral" se remite (artículo XIII.59 apartado 5) al régimen general de vallas publicitarias:

"5. Toldos, muestras y vallas publicitarias: Según régimen general de las presentes normas".

Sin embargo el régimen general establecido e el artículo XI.20 ."Limitaciones a la publicidad exterior", no incluye ninguna disposición que pueda ser aplicable a esta zona.

Esta misma situación se repite en los sectores de suelo urbanizable industrial, cuyos planes parciales no regulan este aspecto. Los únicos planes parciales que incluyen este aspecto en sus normas son:

Plan Parcial del Sector Mas de San Antonio que establece en el apartado 3 del artículo 1.3:

"Publicidad. Queda prohibido todo tipo de carteles o panelados publicitarios en cualquier lugar de la parcela, del edificio fabril o de los vallados. No se entienden como carteles publicitarios los rótulos identificativos de la actividad y sus instalaciones".

Planes parciales de los sectores Poyo de Reva (Artículo 57) y artículo 44 Mas de l'Oliveral (artículo 44) que establecen que los rótulo deben ajustarse a un correcto diseño en cuanto a sus colores y composición y utilizar materiales inalterables.

B. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN EL SUELO URBANO Y EN LOS PLANES PARCIALES DE USO RESIDENCIAL EXTENSIVO.

Cerramientos de parcela.

La regulación de los cerramientos de parcela es heterogénea en los diversos sectores:

En la zona de suelo urbano Residencial Extensivo Segunda Residencia (art.XIII.32 apartado 6) se regulan los cerramientos de parcela recayentes a vía pública para los que se establece una altura máxima de 80 cm para el cuerpo opaco, permitiendo prolongarlo mediante elementos calados o vegetales hasta una altura máxima de 3 metros. No se regulan las condiciones del resto de cerramientos recayentes a otras parcelas.

En el Plan Parcial del sector Gallipont (art. 6) los cerramientos macizos pueden tener una altura de 1 metro, continuando hasta un máximo de 2,5 metros con elementos calados o vegetales, tanto para los frentes avía pública como para los lindes laterales y traseros.

En los sectores El Molinet y La Mallá (art. 14) para las alineaciones a vía pública se establecen las mismas alturas anteriores, 1 m. opaco, hasta 2,5 m. calado o vegetal, mientras para el resto de los linderos la altura total es libre.

Por último en el sector Mas d'Escoto solamente se regula el cerramiento de la alineación a vial (art. 21), con unas dimensiones diferentes a las anteriores, 1,5 m. opaco, hasta 3 m. calado o vegetal, sin contemplar el resto de linderos.

Usos compatibles.

En general en el suelo residencial extensivo el uso de oficinas no está considerado como compatible por los distintos planes, tanto en el suelo urbano (art. XII.34 del Plan General) como en sector Mas d'Escoto. Los planes parciales El Molinet (art. 8), Gallipont (art. 7) y La Mallá (art. 8) adolecen de una cierta ambigüedad, al no incluir este uso ni en los compatibles ni en los prohibidos.

C.CONDICIONES DE CERRAMIENTO DE PARCELAS EN EL SECTOR PARQUE LOGÍSTICO FASE 2,

Cerramientos de parcela.

Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 2 metros, según establece el artículo 2.27 de la Modificación nº 1 del mencionado Plan Parcial.

D. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y DE SEPARACIÓN A LINDEROS EN EL SECTOR URBANIZABLE RESIDENCIAL EXTENSIVO MAS D'ESCOTO.

Retiros y retranqueos:

El retiro obligatorio a vial será de 3 metros y los retiros laterales y traseros serán de 2 metros.

Tipología y Edificabilidad.

En el artículo 19 se señala que los tipos edificatorios permitidos serán los de viviendas unifamiliares aisladas, adosadas y pareadas, mientras en el apartado 5 del artículo 20 se define el índice de edificabilidad para cada uno de los tipos permitidos:

Edificación aislada: máxima neta sobre parcela 0,64 m²/m²s.

Edificación adosada: máxima neta sobre parcela 0,78 m²/m²s

Construcciones auxiliares:

Las construcción auxiliares (paellers, piscinas, pistas deportivas) pueden adosarse a los lindes laterales y traseros cuando formen parte de un proyecto conjunto de viviendas.

2.3. PROBLEMAS DE LA ORDENACIÓN VIGENTE.

La experiencia acumulada en la gestión del planeamiento municipal en el periodo transcurrido desde la aprobación del Plan General en 1997 y los numerosos planes parciales de desarrollo en los sectores industriales y residenciales aprobados hasta el año 2011 ha permitido constatar la existencia de ciertos problemas en la ordenación urbanística que afectan a determinaciones menores de las normas urbanísticas del planeamiento vigente y que se incluyen en el ámbito de la ordenación pormenorizada del suelo, sin afectar a la ordenación estructural.

A. Por una parte se han manifestado una serie de necesidades en las zonas y sectores de uso industrial, justificadas en gran parte por la necesidad de adaptación de las actividades implantadas a los cambios tecnológicos y los nuevos procesos productivos y logísticos. Como se ha indicado anteriormente la construcción de edificios en el suelo industrial ha sido muy importante en los últimos años y es previsible la intensificación de las actividades empresariales en el futuro inmediato, de acuerdo con los objetivos de la acción urbanística municipal y la funcionalidad asignada al municipio por el planeamiento territorial. En esta situación el marco definido por un planeamiento que ya tiene más de veinte años de antigüedad necesita ciertos justes en aspectos que afectan a la altura de las edificaciones permitidas, a las condiciones de vallado de parcelas, a las nuevas instalaciones en los edificios o a los soportes publicitarios.

En algunos casos los cambios normativos reflejan aspectos que ya se han producido en la práctica de las edificaciones y actividades existentes, y que en ocasiones han exigida interpretar aspectos que no estaban claramente definidos en la ordenación vigente, por lo que se intenta clarificar el régimen aplicable estableciendo de modo unívoco la viabilidad de las actuaciones. En esta situación encontramos aspectos como las edificaciones de almacenamiento mecanizado que superan la altura de cornisa establecida con carácter general, las construcciones auxiliares como casetas de control de acceso, las construcciones auxiliares, las instalaciones alojadas en las zonas de retranqueo, las galerías y plataformas de infraestructura o los cerramientos de parcelas, entre otros.

En lo referente a la altura de cornisa la heterogeneidad de las regulaciones es un factor de confusión, con poco comprensible si se tiene en cuenta que no parecen existir razones que justifiquen la diferencia de criterios, tanto en la determinación de la altura como en cuanto a las edificaciones e instalaciones permitidas por encima de la cornisa. Además se están produciendo solicitudes de actividades que demandan mayores alturas, derivadas de nuevos procesos productivos o logísticos, que se considera conveniente atender.

Se intenta dar respuesta de este modo a una serie de peticiones expresas de diversos propietarios y a las consultas formuladas con carácter general por la Asociación Empresarial de Polígonos de Ribarroja. Una parte importante de las consultas manifiestan los graves problemas de adaptación de las nuevas actividades en las parcelas ya edificadas anteriormente, en las que se necesita plantear modificaciones materiales y de uso para adaptarlas a los nuevos requerimientos funcionales y a los cambios en las regulaciones administrativas.

Complementariamente se hace patente la conveniencia de uniformizar la normativa urbanística en los diversos sectores, a fin de acercarse a la definición de un marco estable y homogéneo para el conjunto del suelo industrial, teniendo en cuenta que este suelo se encuentra totalmente fragmentado en unas quince zonas y sectores diferentes, cada uno de las cuales presenta una ordenación urbanística con diferencias en cuanto a su estructura, organización, terminología y contenido. Este es el caso de la regulación de las edificaciones y espacios libres en parcelas mancomunadas, que se encuentra regulado en el sector Parque Logístico, pero no en el resto de los sectores, por lo que se propone extender la norma al conjunto dl suelo industrial.

Una situación semejante, aunque de menor calado, se da en el suelo residencial extensivo, constituido por diversos sectores de vivienda unifamiliar de baja densidad, en los que se propone modificar la altura de los cerramientos de parcela e incluir el uso de oficinas entre los compatibles. Se tiene en cuenta la conveniencia de incrementar la diversidad de actividades en los sectores residenciales, en las que ya resulta compatible el uso comercial, y la presencia de iniciativas para compatibilizar el uso de vivienda con pequeñas empresas de servicios. Por otra parte este uso no se incluye entre los usos prohibidos en algunos de los planes parciales actualmente vigentes.

Finalmente en sector Mas d'Escoto se propone flexibilizar el régimen de tipos permitidos, admitiendo la posibilidad de edificar viviendas adosadas y aisladas en todas las manzanas, sin modificar la edificabilidad total ni la de cada una de las manzanas del sector. Asimismo se permite situar piscinas en las zonas de retranqueo, al no originar edificaciones en altura. Como en los otros casos se responde de este modo a peticiones de los propietarios, que no se consideran lesivas para la ordenación.

Las modificaciones propuestas no afectan a otro tipo .de contenidos del planeamiento municipal ni suponen ningún cambio en la ordenación estructural del suelo.

2.4. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

El contenido de la Modificación de las normas urbanísticas del Plan General y de diversos planes parciales es el que se contiene en los cuatro apartados siguientes, identificados con las letras A a D y en los que los textos modificados aparecen en rojo:

A. MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL Y DE DIVERSOS PLANES PARCIALES DE USO INDUSTRIAL

Comprende la Modificación de la ordenación pormenorizada del suelo industrial, tanto en el suelo urbano como en los sectores de suelo urbanizable industrial con planeamiento parcial aprobado, estableciendo en las normas urbanísticas un régimen homogéneo en cuanto a algunas condiciones de edificabilidad y estéticas, sin alterar la edificabilidad ni el aprovechamiento del Plan General, con la finalidad de uniformizar esta regulación en los siguientes sectores de uso industrial del municipio.

1. Suelo urbano en la zona de ordenación Industrial, artículos XIII-53 y XIII-54 de las Normas Urbanísticas
2. Plan Parcial Industrial del sector 7 Entrevias.
3. Plan Parcial Industrial del sector 12 Poyo de Reva.
4. Plan Parcial Industrial del sector 13 Reva.
5. Plan Parcial Industrial del sector 14 Mas del Oliveral.
6. Plan Parcial Industrial del sector PI6 Peyland.
7. Plan Parcial Industrial del sector NPI-1 Mas de San Antonio.
8. Plan Parcial Industrial del sector NPI-3 By Pass .
9. Plan Parcial Industrial del sector NPI-4 Bassa,
10. Plan Parcial Industrial del sector Masia de Baló.
11. Plan Parcial Industrial del sector Masía San Rafael.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

Altura de cornisa.

1. Como norma general la altura máxima de cornisa de los edificios será de 14 metros, excepto en los sectores cuyo planeamiento parcial establezca una altura mayor. La altura máxima de cornisa podrá superarse por los elementos de la instalación que requieran más altura en función de sus características concretas.

2. En los casos en que justificadamente, a causa de las características específicas de los procesos de producción industrial, logística o de almacenaje se requiriese, se admitirán construcciones con una altura superior, sin que en ningún caso pueda superarse una altura de cornisa de 25 metros, ni incrementarse la edificabilidad máxima permitida. En estos casos se exigirá un retranqueo de las edificaciones superior al establecido en h metros, con un incremento máximo de 5 metros, siendo h la mitad del incremento de la altura del edificio respecto a la altura máxima de cornisa fijada por el planeamiento con carácter general.

3. La altura máxima de las edificaciones será de 3,5 metros sobre la altura de cornisa.

Instalaciones en la zona de retranqueo.

1. En las zonas de retranqueo o espacio existente entre la edificación y la alineación a vial o a otras parcelas, podrán situarse los equipos de proceso de fabricación exteriores a las naves, tales como bombas, tanques, torres de refrigeración, chimeneas, elementos propios de las instalaciones del edificio, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, aljibes, grupo contra incendios, grupos electrógenos, centros de transformación eléctrica, instalaciones de publicidad o marquesinas de cubrición de aparcamientos.

2. Estos elementos no consumen edificabilidad y deben cumplir con los requerimientos de situación y distancias determinados por la legislación sectorial de aplicación.

Se permite también la instalación en este espacio de casetas de control de acceso con una superficie máxima de 20 m², construidas preferentemente con tecnologías desmontables.

3. En el caso de instalarse muelles de carga deberá garantizarse que la distancia libre hasta la alineación a vial no sea inferior a 15 metros, a fin de permitir el estacionamiento interior de camiones. En el caso de parcelas de superficie superior a 5.000 m², de nueva construcción o reedificación general, se establece un retranqueo mínimo de 15 metros para el 50% de la fachada recayente a calle, a fin de permitir el estacionamiento de camiones en muelles.

Altillos y entreplantas.

1. Se admiten altillos en planta baja que reúnan las siguientes condiciones:

-Que no tengan acceso independiente desde el exterior.

-Que no ocupen más del 50 por ciento de la planta baja.

-Que dejen por encima y por debajo del altillo alturas libres no inferiores a 2,50 m. En caso de espacios destinados exclusivamente al almacenamiento que no puedan ser considerados habitables y que carezcan de acceso al público, la altura libre podrá reducirse hasta 2 m.

2. En el caso de destinarse íntegramente la implantación o mantenimiento de instalaciones técnicas de la actividad los altillos o entreplantas podrán tener una altura libre no inferior a de 2 m, sin computar edificabilidad cuando se construyan con sistemas desmontables sin cerramientos.

3. Se admite asimismo la instalación de plataformas desmontables de almacenamiento superpuestas en varios niveles. Cuando se destinen íntegramente al acceso y depósito del material almacenado o al instalación y mantenimiento de servicios técnicos no consumirán edificabilidad.

Edificaciones y viales privados en parcela mancomunada. Podrán realizarse dos o más edificaciones sobre una parcela en régimen de mancomunidad o condominio, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a. Todas las edificaciones cumplirán los parámetros y determinaciones generales y particulares de la parcela.

b. En ningún caso, la suma de las edificabilidades parciales podrá ser superior a la edificabilidad máxima de la parcela completa.

c. Los viales interiores tendrán carácter privado y deberán permitir la entrada, salida, circulación y giros de los vehículos de transporte a todas las edificaciones previstas, con una anchura no inferior a 12 metros.

d. Las dotaciones de infraestructuras de servicios, si no pudieran independizarse, serán mancomunadas con un único punto de acometida a las redes.

e. Toda licencia de construcción o actividad estará precedida de la aprobación de un Estudio Justificativo que defina las características de los elementos mancomunados (cerramientos de vial público y de lindes, accesos, viales interiores, aparcamiento, arbolado, pavimento, infraestructuras, etc.), número y situación de naves, cuota de participación en el mantenimiento y otros costes, etc. Dicho Estudio Justificativo podrá ser presentado y tramitado conjuntamente con el Proyecto de Obras o Actividad.

f. La ejecución por los propietarios de los viales interiores y elementos mancomunados será previa o simultánea a la construcción de las naves, condicionándose la concesión de la licencia de actividad a la finalización de las obras de urbanización o acondicionamiento total de la parcela mancomunada.

Cerramientos de parcela.

1. Los cerramientos de parcela recayentes a vial o espacio público o situados en el espacio de retanqueo limitarán su parte maciza a un metro de altura, por encima de la cual sólo podrán situarse elementos calados de tipo malla o celosía, hasta una altura máxima de 2,5 metros, o elementos vegetales. El cerramiento de fachada no se considera obligatorio.
2. El resto de cerramientos tendrán preferentemente las mismas características, aunque podrán admitirse vallados macizos hasta una altura máxima de 2,5 metros.

Instalaciones de publicidad.

1. Se admite la colocación de elementos de señalización, con una altura máxima de 10 metros, referidos exclusivamente a las actividades realizadas en la propia parcela y situados completamente en el interior de la misma.
2. Asimismo se podrá autorizar la instalación de monopostes publicitarios, cuya altura total no podrá ser superior a 20 metros. Cuando se sitúen en el entorno de los tramos urbanos de las carreteras será necesario el informe previo favorable del organismo tutelar de las mismas. El Ayuntamiento podrá redactar una Ordenanza municipal para regular las condiciones de instalación y de funcionamiento de estas instalaciones.

B. MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL Y DE DIVERSOS PLANES PARCIALES DE SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL EXTENSIVO, .

Comprende la Modificación de la ordenación pormenorizada del suelo residencial extensivo, tanto en el suelo urbano como en los sectores de suelo urbanizable con planeamiento parcial aprobado, estableciendo en las normas urbanísticas un régimen homogéneo en cuanto a la altura de los cerramientos laterales y traseros de parcela y en cuanto a los usos permitidos, sin alterar la edificabilidad ni el aprovechamiento del Plan General, con la finalidad de uniformizar esta regulación en los siguientes sectores de uso residencial extensivo del municipio:

1. Suelo urbano en la zona de ordenación Residencial Extensivo, Segunda Residencia , artículos XIII-32 y XIII-34 de las Normas Urbanísticas
2. Plan Parcial del Sector residencial El Molinet.
3. Plan Parcial del Sector residencial Gallipont.
4. Plan Parcial del Sector residencial La Mallà.
5. Plan Parcial del Sector residencial Mas d'Escoto.

CONDICIONES DE VALLADO

Cerramientos de parcela.

1. Los cerramientos de parcela recayentes a vial o espacio público limitarán su parte maciza a 1 metro de altura, por encima de la cual sólo podrán situarse elementos calados de tipo malla o celosía, hasta una altura máxima de 2,5 metros, o elementos vegetales.
2. El resto de cerramientos tendrán las mismas características, aunque podrán admitirse vallados macizos hasta una altura máxima de 2 metros.

CONDICIONES DE USO

Usos compatibles.

Se incluye el uso de oficinas.

C. MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE LA 2ª FASE DEL PARQUE LOGÍSTICO.

Modificación de la ordenación actual, constituida por el texto resultante de la Modificación nº 1 del Plan Parcial.

Artículo 2.27. Edificaciones secundarias y otras obras

Párrafo 4º

No se permitirán cerramientos en las manzanas y/o parcelas, con la excepción de los espacios destinados a campa de vehículos, así como en la estación de servicio, con autorización en cualquier caso de la dirección general de transportes y logística de la G.V., o de la entidad gestora del Parque. En estos casos los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de **2,5** metros; estarán constituidos en toda su altura por elementos diáfanos. La altura se medirá desde la rasante natural del terreno o de la calle. En cualquier caso deberán cumplir lo establecido en la correspondiente ficha respecto a distancia a lindes.

(anteriormente 2 metros)

D. MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR NPR-5 MAS D'ESCOTO.

Artículo 19. Tipología de la edificación.

Los tipos edificatorios permitidos serán **en todas las manzanas** los de viviendas unifamiliares aisladas, adosadas y pareadas.

(Anteriormente: Los tipos edificatorios permitidos serán los de viviendas unifamiliares aisladas, adosadas y pareadas).

Artículo 20. Condiciones de volumen.

4. Retiros y retranqueos:

Mediante acuerdo entre propietarios las edificaciones podrán adosarse ente ellas.

(texto añadido)

5. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima en cada manzana será la indicada en el cuadro del artículo 18 y en los planos de ordenación, independientemente de cual sea la tipología de las viviendas.

(Anteriormente: Edificación aislada: máxima neta sobre parcela 0,64 m²t/m²s. Edificación adosada: máxima neta sobre parcela 0,78 m²t/m²s).

11. Construcciones auxiliares:

Las piscinas podrán adosarse a los lindes laterales y traseros.

(texto añadido)

3. DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO.

3.1. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE ACTÚA.

El presente documento tiene por objeto la integración de los criterios y condicionantes ambientales, junto a los funcionales y territoriales, en el proceso de elaboración del plan, determinando y evaluando los efectos previsibles sobre el medio ambiente resultantes de la aplicación del plan urbanístico al que se refiere.

La Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General y de los planes parciales de diversos sectores del suelo urbanizable industrial y del suelo urbanizable residencial extensivo se redacta con el fin de adaptar el contenido de la ordenación pormenorizada de estos ámbitos a ciertas necesidades manifestadas por los propietarios y usuarios de estas zonas, una vez constatados ciertos problemas derivados de la ordenación vigente en el periodo de veinte años desde la aprobación del Plan General, tal como se describe el anterior apartado 2.3 del Borrador de la Modificación del Plan, referido a los problemas derivados de la ordenación vigente.

Los cambios que se proponen afectan a los siguientes contenido de las normas urbanísticas:

Suelo industrial:

Altura de cornisa, instalaciones en las zonas de retranqueo, altillos, parcelas mancomunadas, cerramientos de parcela e instalaciones de publicidad.

Suelo residencial extensivo:

Cerramientos de parcela, compatibilidad del uso de oficinas y compatibilidad de los tipos unifamiliares en el sector Mas d'Escoto.

En el caso del suelo industrial las modificaciones propuestas tienen como objetivo facilitar la tramitación de los proyectos de reforma de las edificaciones existentes y los de nueva implantación de actividades productivas, estableciendo un marco mas adaptado para la autorización de los proyectos, de acuerdo con las necesidades expresadas por las empresas del sector económicos, en una situación en que la aplicación de los parámetros establecidos con carácter general por los planes vigentes resulta inadecuada para las necesidades funcionales y espaciales de algunas iniciativas.

De modo semejante en los sectores de vivienda unifamiliar se intenta uniformizar las alturas de los cerramientos la compatibilidad del uso de oficinas, que ya está permitido en algunos sectores y para el que existen algunas peticiones.

3.2. ALCANCE, ÁMBITO Y ALTERNATIVAS DEL PLAN.

El alcance de la Modificación del Pla General y de diversos planes parciales se limita, como se ha indicado, a introducir algunos cambios menores en el contenido de diversos artículos de la normativa de ordenación pormenorizada, consistente en su mayor parte en la extensión de la regulación procedente de algunos sectores al conjunto del suelo con igual calificación urbanística, sin afectar a ningún otro aspecto del planeamiento vigente.

Con el fin de lograr los objetivos pretendidos pueden contemplarse las siguientes alternativas:

- A. Consistiría en el mantenimiento de la regulación actual establecida por las Normas Urbanísticas, relativas a diversas condiciones de edificabilidad de las zonas industriales, como las alturas de cornisa, las instalaciones en las zonas de retranqueo, los altillos, las instalaciones de publicidad y el tratamiento de las parcelas mancomunadas. En este caso las dificultades manifestadas para adecuar el funcionamiento y modernización de ciertas empresas o la instalación de nuevas actividades seguirían persistiendo, con las consiguientes consecuencias negativas para el desarrollo del municipio.

- B. Consiste en la propuesta contemplada en el presente documento, por la que se determina un régimen más flexible en determinados parámetros que regulan la altura, los retranqueos, los altillos, los cerramientos, y el uso de oficinas, de modo que se permita regularizar algunas actuaciones y se facilite la instalación de nuevas actividades, clarificando y uniformizando el régimen aplicable a las actuaciones permitidas en las diversas zonas industriales y de residencia unifamiliar.
- C. Otras alternativas podrían llevar a plantear de modo diferente el contenido de los artículos mencionados. En este caso aunque pudieran introducirse unas matizaciones diferentes respecto a la propuesta del documento, no se considera que pudieran producir ningún tipo de cambio respecto a las condiciones de la evaluación ambiental y territorial estratégica.

3.3. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN.

Como se ha indicado, la Modificación de diversos artículos de las Normas Urbanísticas de carácter pormenorizado del Plan General y de diversos planes parciales del suelo urbanizable de Riba-roja de Túria trata de flexibilizar y uniformizar ciertos aspectos de la ordenación vigente en lo que respecta a la regulación de la altura, ocupación y cerramientos de parcela de los edificios en las zonas industriales y de residencia unifamiliar.

Por una parte la modificación permitirá responder a las peticiones formuladas por diversos establecimientos, de manera que facilitará la utilización y modernización de algunas de las instalaciones ya existentes, así como incentivará la implantación de nuevas actividades en el municipio.

Por esta razón resulta previsible el incremento de las actuaciones de reforma y ampliación de un número significativo de edificaciones existentes en la zona industrial, así como la ocupación por nuevas empresa de los solares existentes. En la zona residencial los cambios no serán muy significativos, excepto por la posibilidad de regularización o establecimiento de algunos locales destinados a despachos profesionales o a la prestación de servicios terciarios.

3.4. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN EN EL ÁMBITO AFECTADO.

Los componentes de la estructura ambiental y territorial del municipio de Riba.roja de Túria son los siguientes, para cada uno de los cuales se indica la situación actual y los efectos previsibles como consecuencia de la aplicación de las propuestas de modificación del planeamiento:

1. RECURSOS.

Accesibilidad a los recursos hídricos.

Capacidad del suelo.

2. RIESGOS.

Erosión.

Deslizamientos.

Vulnerabilidad a la contaminación de aguas subterráneas.

Inundación (PATRICOVA).

3. AFECCIONES TERRITORIALES

Carreteras, ferrocarriles, energía y comunicaciones.

4. OTRAS FIGURAS DE PROTECCIÓN.

PORN Parque Natural del río Turia.

Suelo forestal (PATFOR).

Montes de utilidad pública.

Red Natura 2000: ZEC, LIC y ZEPA.

Biodiversidad:

Hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

Microreservas.

Programas LIFE, Planes de recuperación y Reservas del fauna.

Parajes naturales municipales.

Vías pecuarias.

Patrimonio cultural.

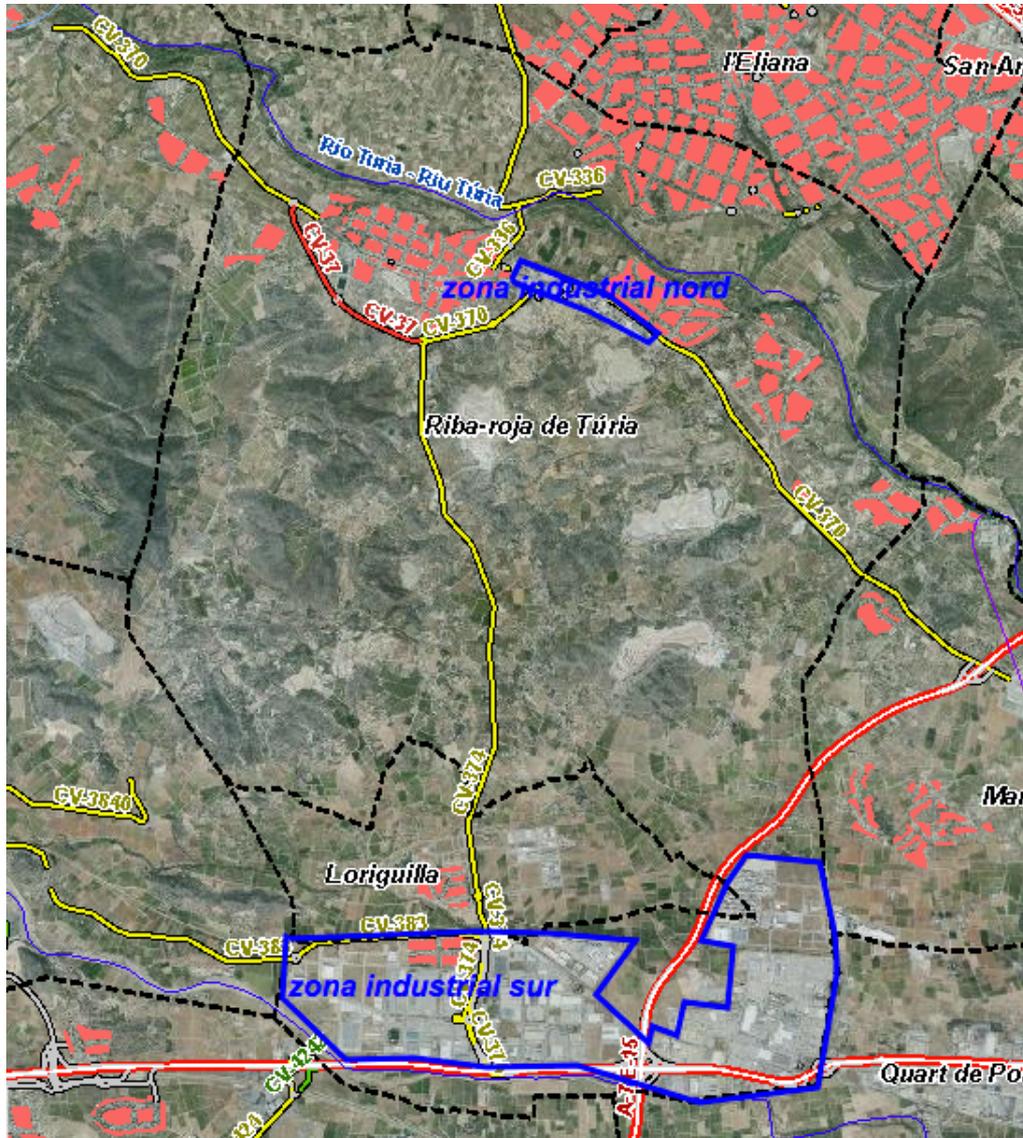
Otros espacios protegidos:

Monumentos naturales, parques naturales, paisajes protegidos.

Afecciones de cauces.

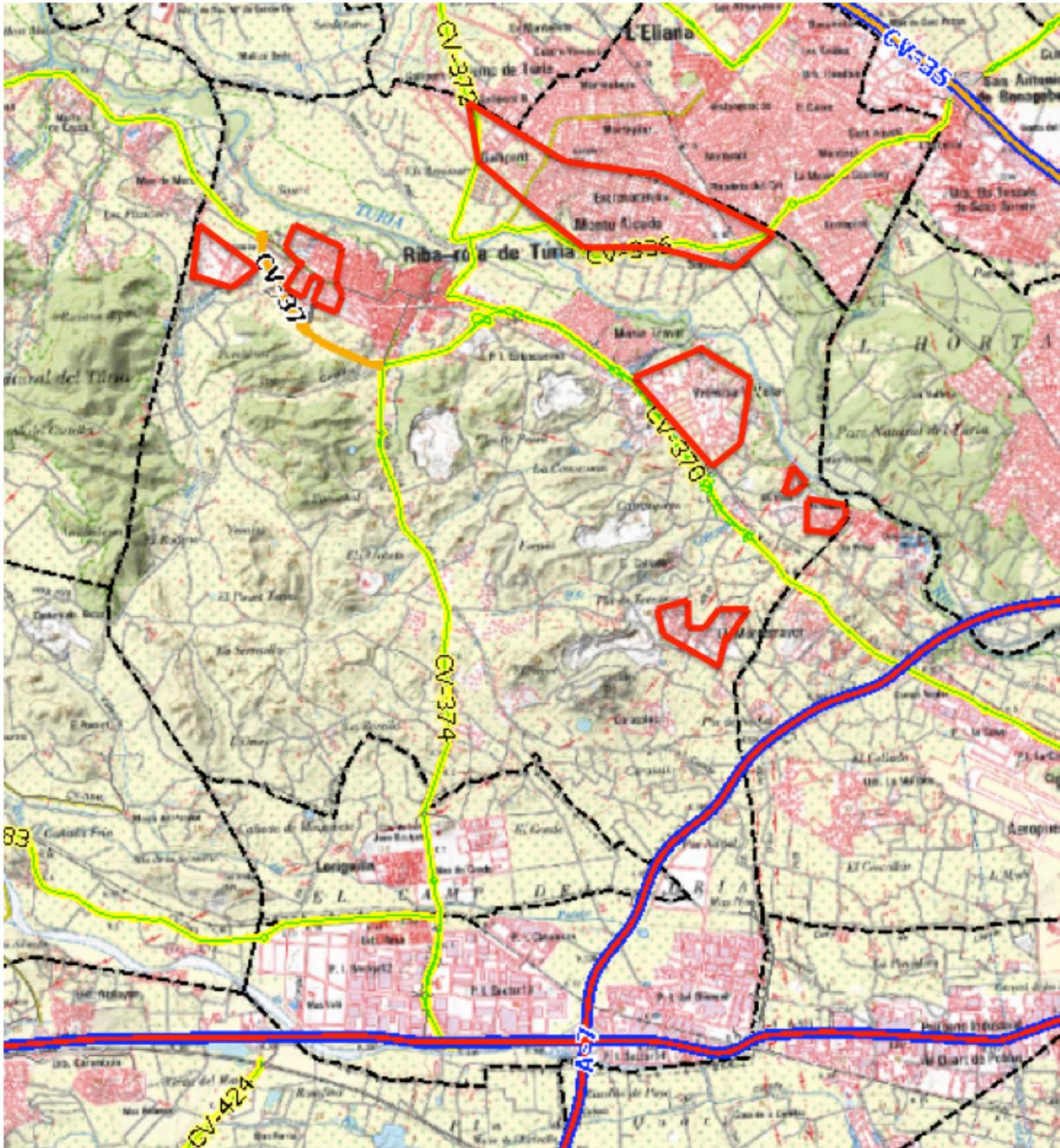
La situación de los espacios afectados por las modificaciones del Plan General propuestas es la que recoge en las imágenes siguientes:

A. ZONAS INDUSTRIALES.



En la zona industrial norte se sitúa el sector Entrevías, mientras en la zona industrial sur se incluye la zona de suelo urbano “El Oliveral” y el resto de sectores de suelo urbanizable del mismo uso, formando un área de actividades empresariales continua adyacente a las autovías A3 (Valencia-Madrid) y (Bypass).

B. ZONAS DE RESIDENCIA UNIFAMILIAR EXTENSIVA.



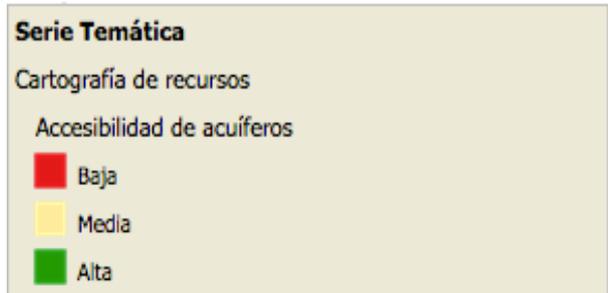
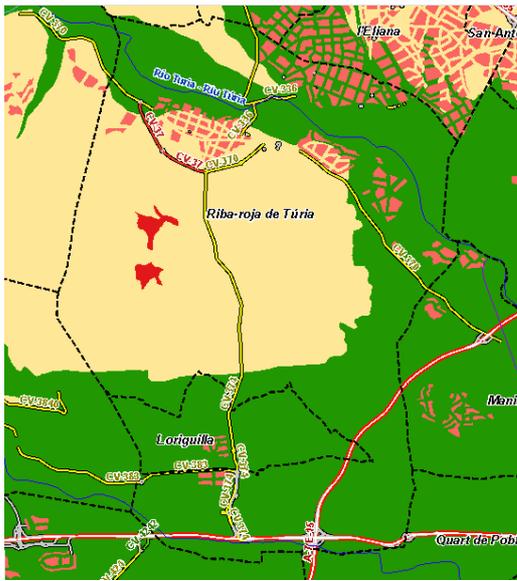
En la zona residencial norte se sitúan los sectores Gallipont, Molinet, Entrenaranjos, Monte Alcedo y Santa Rosa, mientras en la zona residencial oeste se incluye la zona de suelo urbano “Residencial extensivo segunda residencia” y los sectores La Mallá, Mas d’Escoto y Pou d’Escoto y en la zona este el resto de sectores de suelo urbanizable del mismo uso, El Clot, Valencia la Vells, Els Pous y Llobatera.

En las páginas siguientes se contiene el diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio municipal referida a las posibles afecciones producidas por cada uno de los aspectos enunciados.

1. RECURSOS:

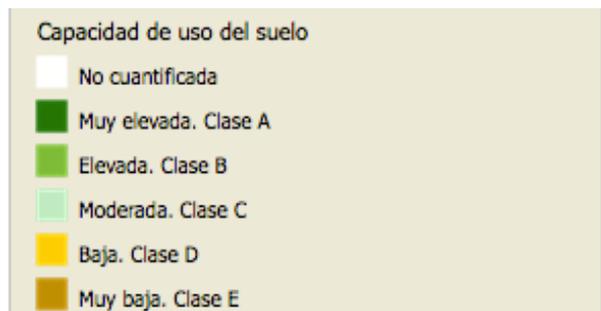
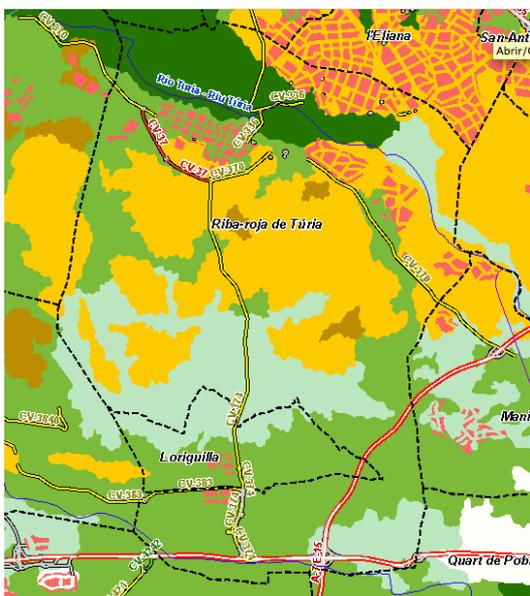
ACCESIBILIDAD A LOS RECURSOS HÍDRICOS

La situación del municipio se corresponde con el subsistema acuífero de Buñol-Casinos, coincidente con las comarcas de la Hoya de Buñol y el Camp de Turia. La accesibilidad a los recursos hídricos es media en la zona sur del término municipal, elevándose a alta en la zona norte. Las necesidades en materia de recursos hídricos no se incrementan con motivo de las modificaciones de planeamiento propuestas, ya que no se modifica la edificabilidad potencial de los planes vigentes.



CAPACIDAD DE USO DEL SUELO.

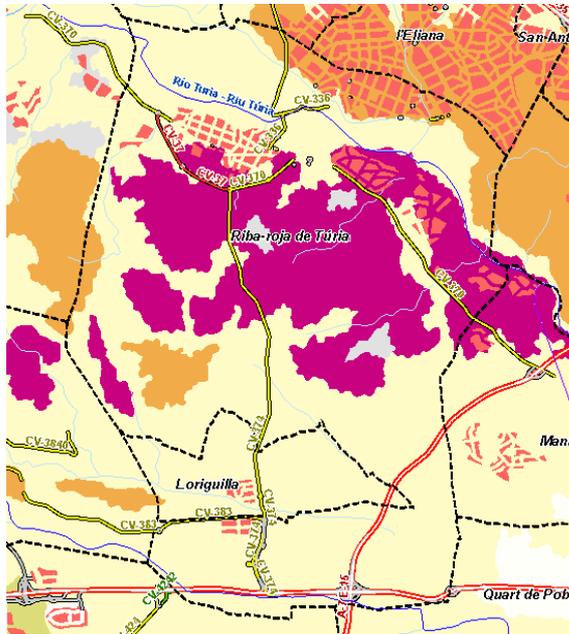
La capacidad de uso se refiere de modo general a las condiciones de acogida de usos agrarios. En el caso de Riba-roja toda la zona sur del municipio, en la que se sitúa el área industrial tiene capacidad elevada o moderada, disminuyendo a baja en las laderas que ocupan la superficie central del municipio, así como los principales barrancos. Las zonas de residencia extensiva se sitúan también sobre suelo con capacidad de uso baja. Las modificaciones propuestas no suponen ninguna alteración referida a estas condiciones de uso del suelo.



2. RIESGOS.

RIESGOS DEL TERRITORIO.

Riesgos de erosión.

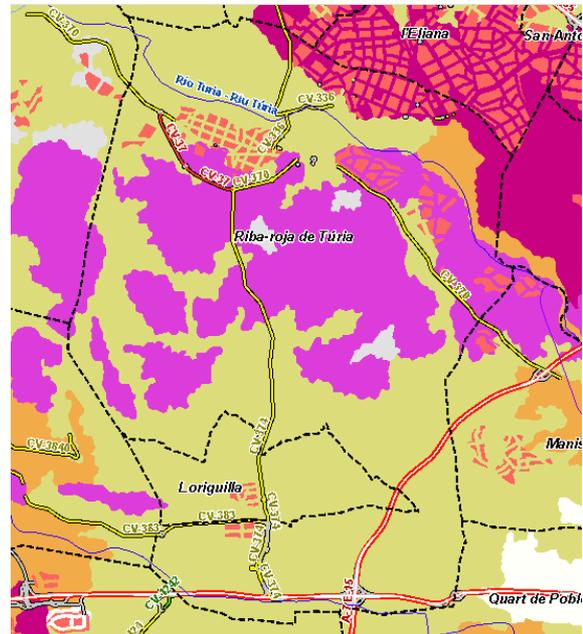


Serie Temática

Cartografía de riesgos

Riesgo de erosión actual

- No cuantificada (playas, marjales,...)
- Muy baja, 0-7 Tm/ha/año
- Baja, 7-15 Tm/ha/año
- Moderada, 15-40 Tm/ha/año
- Alta, 40-100 Tm/ha/año
- Muy alta, >100 Tm/ha/año
- No cuantificable (fase lítica)



Cartografía de riesgos

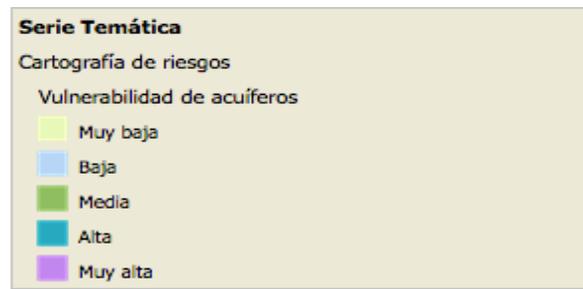
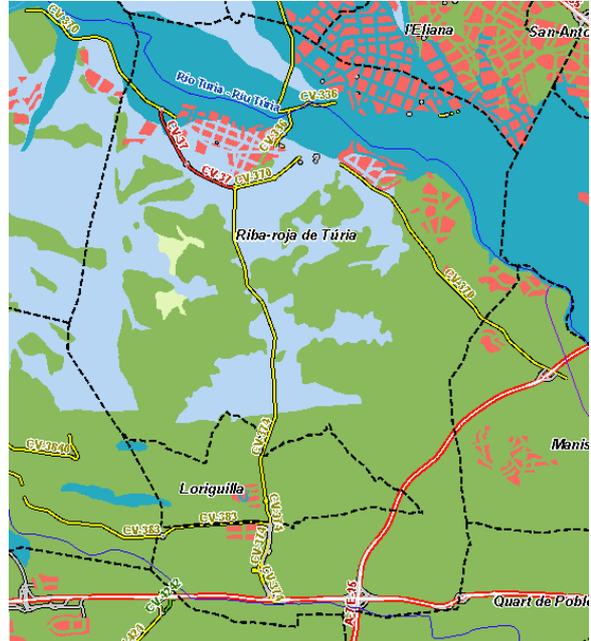
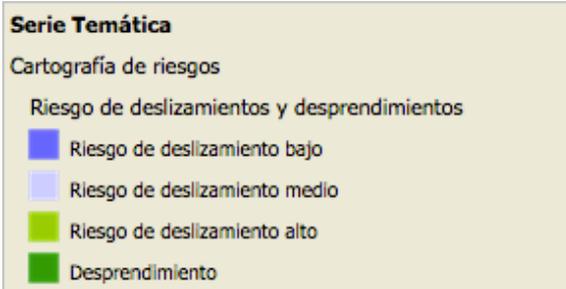
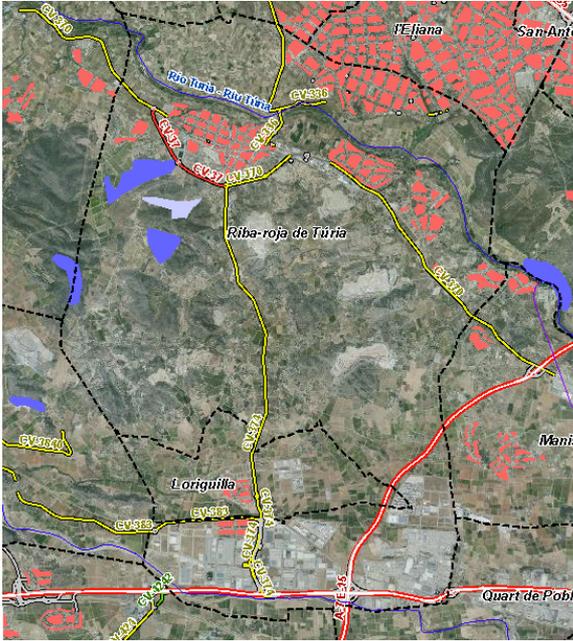
Riesgo de erosión potencial

- No cuantificada (playas, marjales,...)
- Muy baja, 0-7 Tm/ha/año
- Baja, 7-15 Tm/ha/año
- Moderada, 15-40 Tm/ha/año
- Alta, 40-100 Tm/ha/año
- Muy alta, >100 Tm/ha/año
- No cuantificable (fase lítica)

Los riesgos de erosión se sitúan en las laderas montañosas y en los barrancos situados en la zona central del término municipal, sin afectar al suelo objeto de las modificaciones del planeamiento.

Riesgos de deslizamiento.

Vulnerabilidad a la contaminación de aguas subterráneas

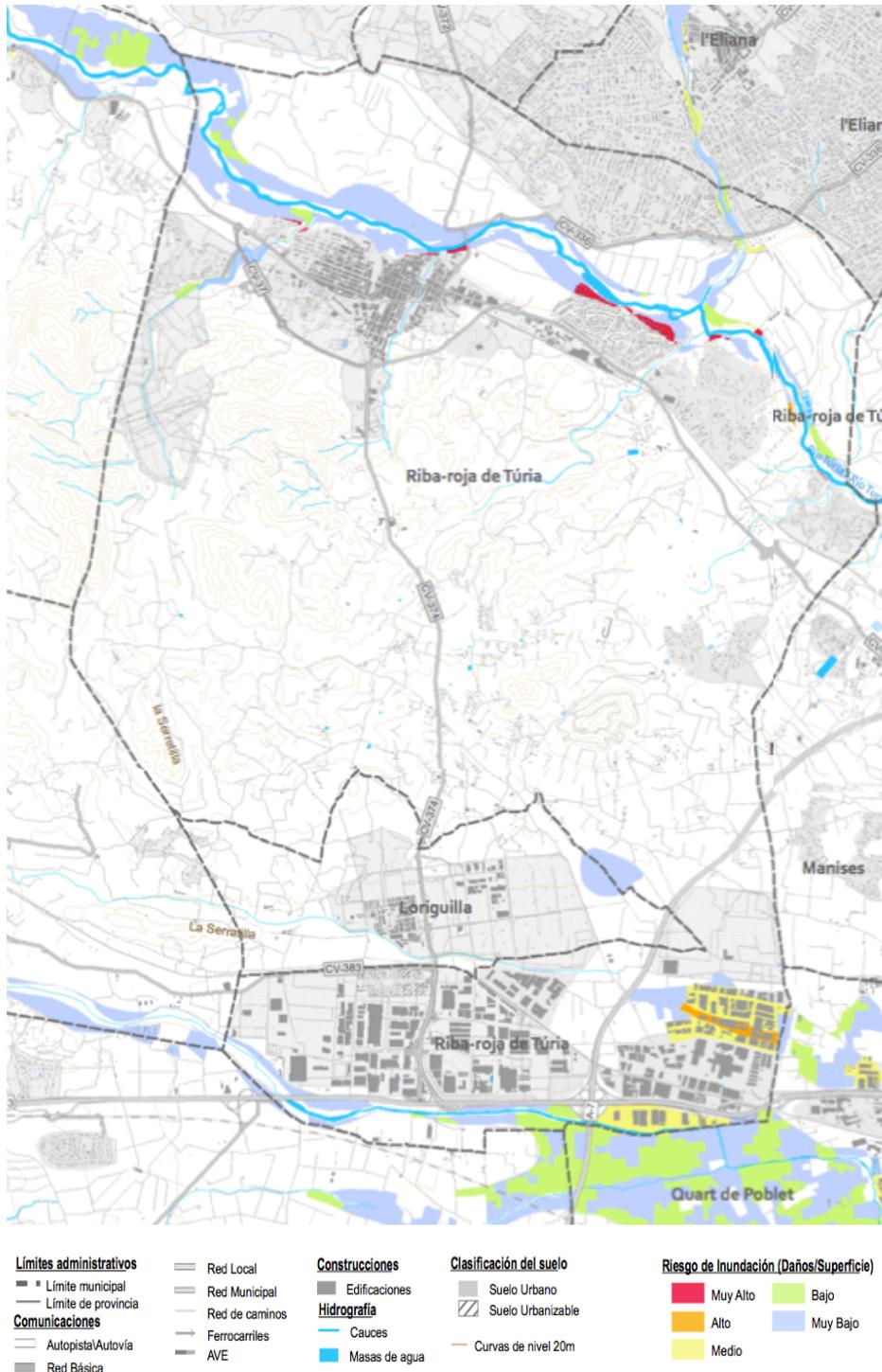


Los riesgos de deslizamiento aparecen únicamente en algunas áreas de poca extensión del oeste del municipio, sin afectar a los ámbitos objeto de modificación.

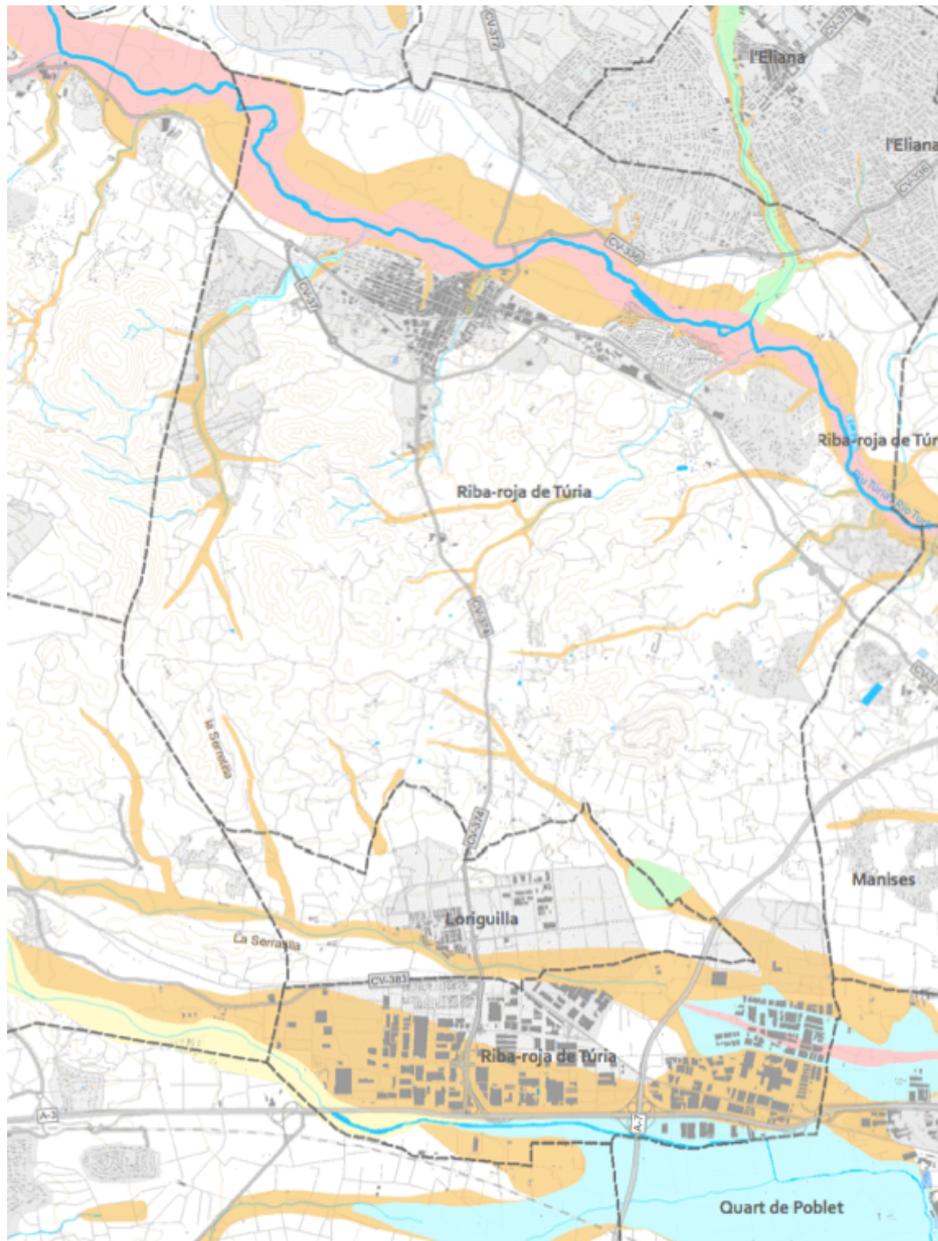
La vulnerabilidad de acuíferos es en general baja en la zona central del municipio, que contiene parte de los desarrollos urbanos, y media en las zonas del sur, en la que se sitúa el núcleo industrial, situación que no se modifica por los cambios, al no incrementarse las posibilidades de edificación. La mayor vulnerabilidad de produce en el entorno del río Turia.

Riesgos de inundación (PATRICOVA).

La evaluación de los riesgos y peligrosidad de inundación está determinada por el Plan de Acción Territorial sobre Prevención de los Riesgos de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA), con el siguiente contenido en lo referente al municipio:



El PATRICOVA determina la existencia de riesgos de inundación para las zonas urbanas en dos puntos, el primero situado en la zona norte de la población, en la ribera del río Turia, que afecta básicamente a los límites de la urbanización de la Masia de Traver, con riesgo muy alto de inundación, y el segundo, en el sudeste del municipio, que afecta a una pequeña parte de la zona industrial, con riesgo medio a causa de la presencia del barranc de Torrent.



Peligrosidad de Inundación

	Nivel 1: Frecuencia alta (25 años) y calado alto (>0.8 m)		Nivel 5: Frecuencia baja (500 años) y calado alto (>0.8 m)
	Nivel 2: Frecuencia media (100 años) y calado alto (>0.8 m)		Nivel 6: Frecuencia baja (500 años) y calado bajo (<0.8 m)
	Nivel 3: Frecuencia alta (25 años) y calado bajo (<0.8 m)		Peligrosidad Geomorfológica
	Nivel 4: Frecuencia media (100 años) y calado bajo (<0.8 m)		

Respecto a la peligrosidad de inundación el PATRICOVA señala las mismas dos zonas descritas para los riesgos. En la zona norte de la población se determina un nivel 2 de peligrosidad mientras para la parte de la zona industrial afectada se un nivel 3. En las dos zonas señaladas se determina además la existencia de amplios ámbitos lineales con peligrosidad geomorfológica.

Por lo que respecta a las modificaciones del planeamiento se constata que no se introducen cambios en los usos o la edificabilidad permitida ni se incrementa la superficie de suelo urbanizado, por lo que no se produce ninguna incidencia en el comportamiento del suelo ante los riesgos de inundación.

3. OTRAS AFECCIONES.

Red de carreteras.

La red viaria en el municipio de Riba-roja está compuesta, en cuanto a las carreteras de titularidad de la administración central o autonómica, por las siguientes vías:

Carreteras del Estado.

A3. Autovía del Este.

A7. Autovía del Mediterráneo:

Red autonómica:

CV-37. Ronda de Riba-roja-Eje del Turia

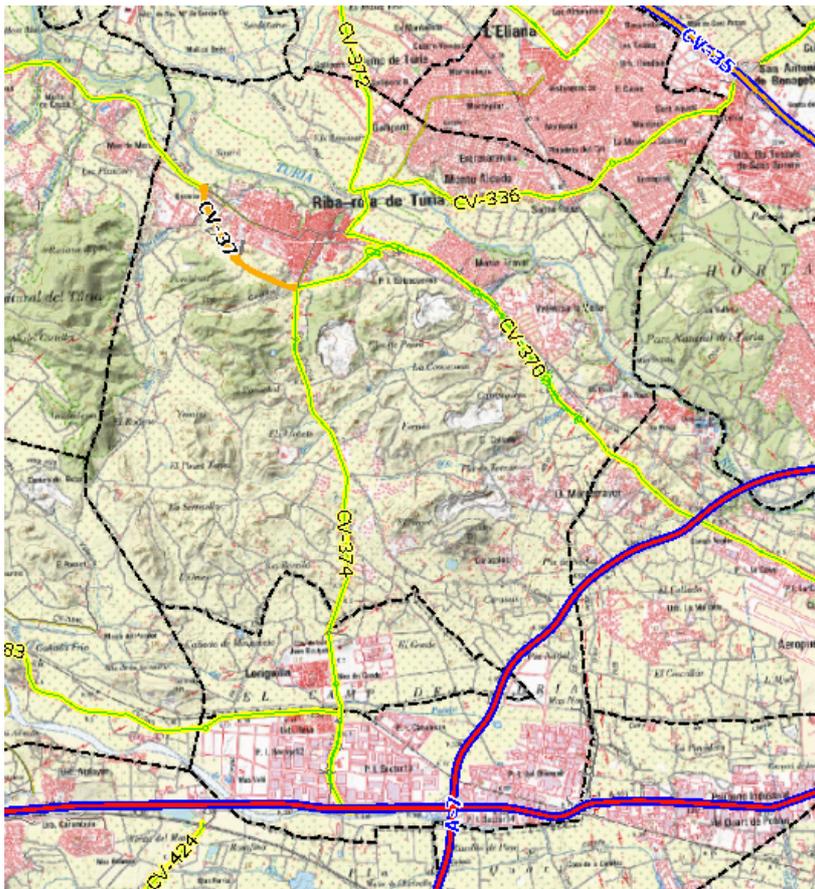
Red provincial:

CV-336. Riba-roja de Túria - Bétera

CV-370. Vilamarxant - Pedralba

CV-372. La Pobla de Vallbona - Riba-roja de Túria

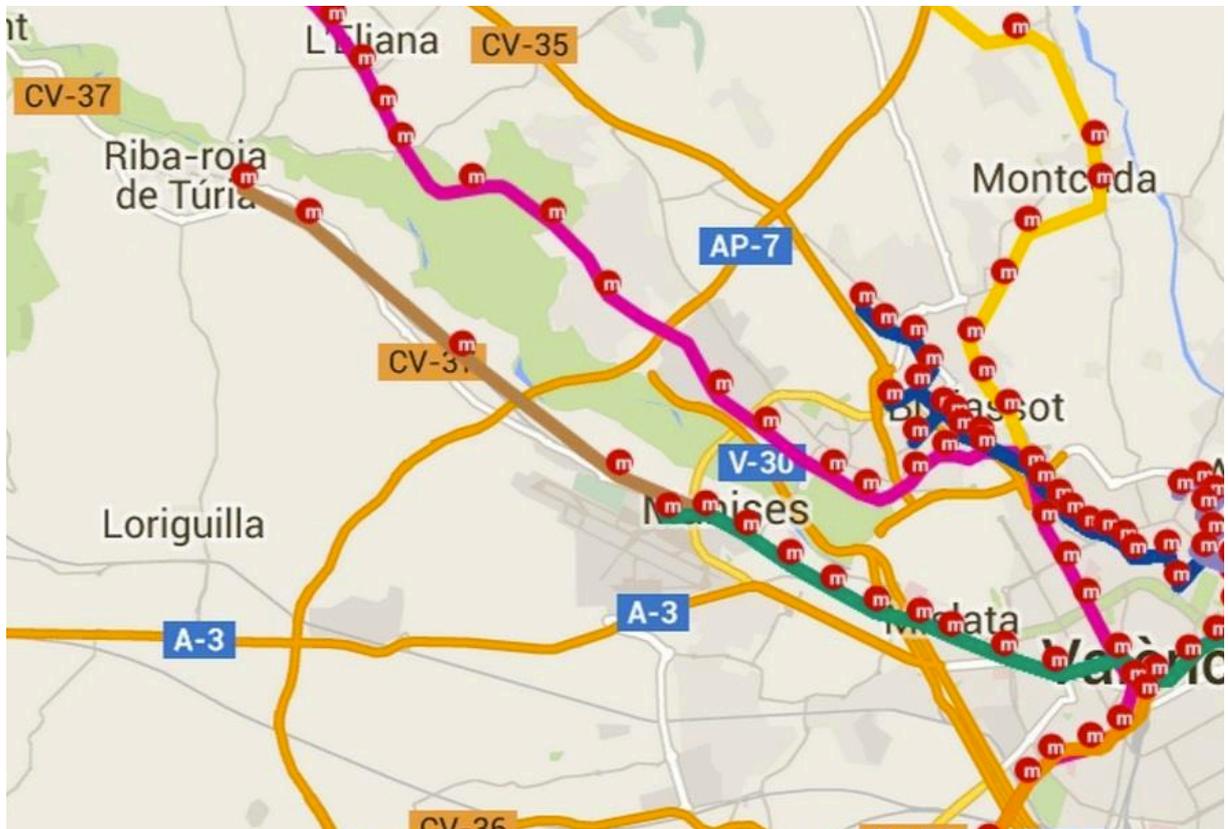
CV-374. Venta del Poyo (A-3) - Riba-roja de Túria



Las modificaciones del plan vigente no afectan en ningún aspecto a las infraestructuras de carreteras ya que se refieren exclusivamente a suelos urbanizados en desarrollo del planeamiento vigente y no modifican las condiciones de protección de las vías. En el caso de las instalaciones de publicidad en el suelo industrial se exige la autorización preceptiva del organismo tutelar de la vía.

Red ferroviaria.

A través del término municipal discurre la línea 9 de Metrovalencia, perteneciente a la Red de Ferrocarriles de la Generalitat Valenciana, con dos estaciones en el municipio, las de Masia de Traver y la estación término de Riba-roja, situada al este en las cercanías de la población, estando prevista su continuidad futura hasta el centro urbano y Vilamarxant.



Las modificaciones del plan vigente no afectan en ningún aspecto a las infraestructuras ferroviarias, ya que se refieren exclusivamente a suelos urbanizados en desarrollo del planeamiento vigente.

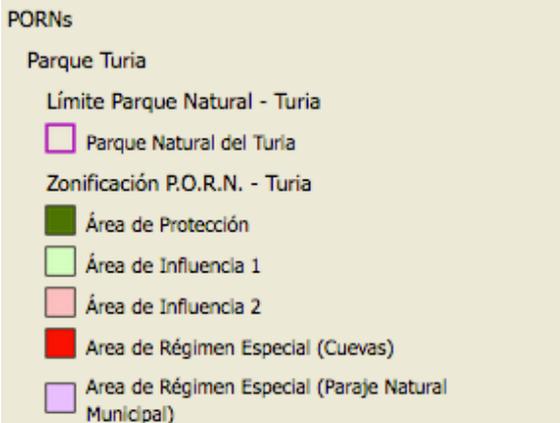
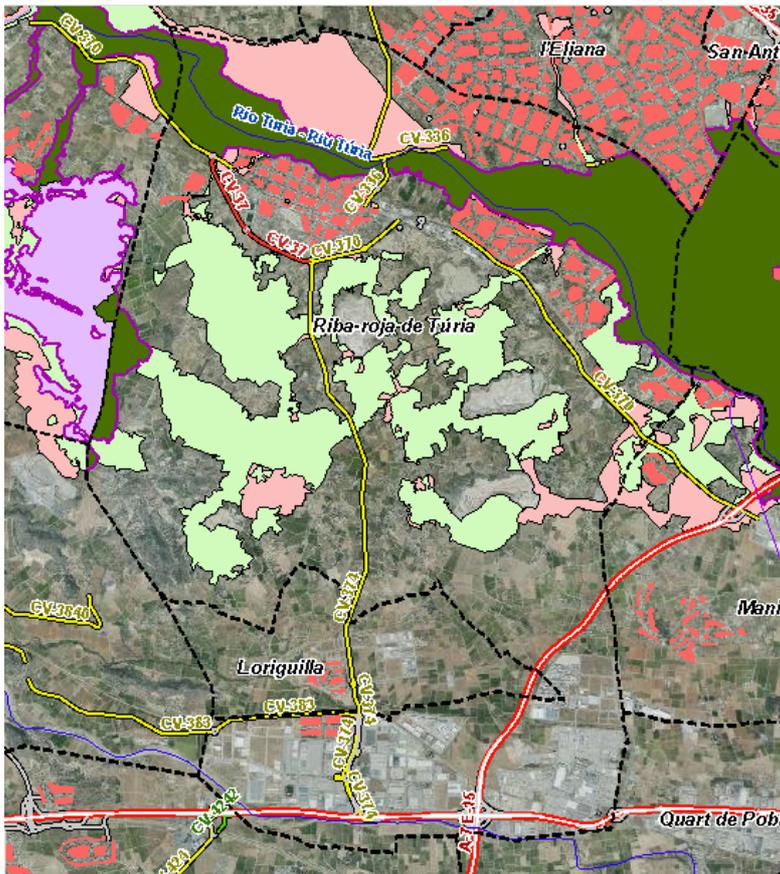
Otras redes:

Las modificaciones del plan vigente no afectan en ningún aspecto a las infraestructuras de energía o de comunicaciones, ya que se refieren exclusivamente a suelos urbanizados en desarrollo del planeamiento vigente.

4. OTRAS FIGURAS DE PROTECCIÓN.

PORN RIO TURIA.

La zona norte del municipio se encuentra incluida en la zona de protección el Parque natural del río Turia, aunque sin afectar a las áreas urbanas. Existen además diversas zonas fragmentarias incluidas como áreas de influencia del parque, sin afectar tampoco a las zonas en las que se produce la modificación del planeamiento.



PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL FORESTAL (PATFOR).

El suelo forestal estratégico corresponde a diversos fragmentos de pequeño tamaño situados en las laderas montañosas de la zona central del municipio. El suelo forestal reproduce, con mayor superficie, esta misma situación. A este sistema montañoso se une además como terreno forestal el conjunto formado por los principales barrancos que discurren en la zona norte y la vegetación de ribera asociada al curso del río Turia. No se producen afecciones referidas al suelo forestal como consecuencia de la modificación del planeamiento



PATFOR

Suelo forestal PATFOR

Terreno Forestal Estratégico

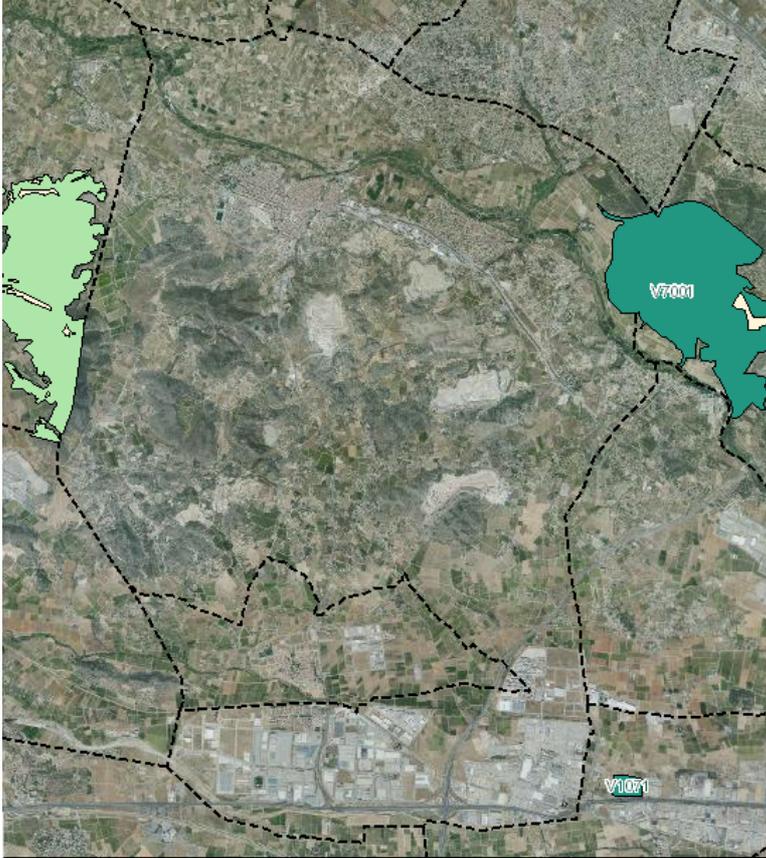


Terreno Forestal



MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA.

Prácticamente no existe suelo perteneciente a montes de utilidad pública en el municipio, excepto una parte muy reducida de su extremo nororiental. No se produce ninguna afección como consecuencia de la modificación del planeamiento.



Forestal

Montes gestionados por la Conselleria

 Monte de Utilidad Pública

 Monte No catalogado

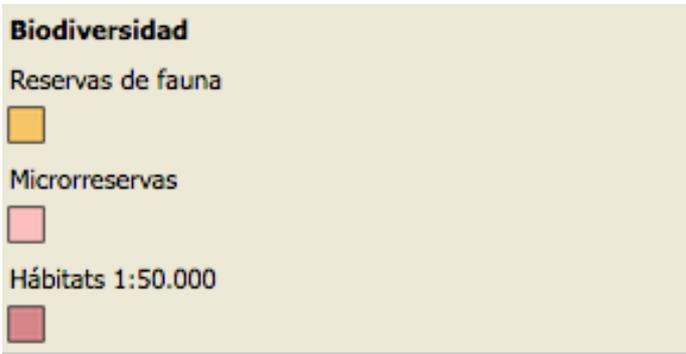
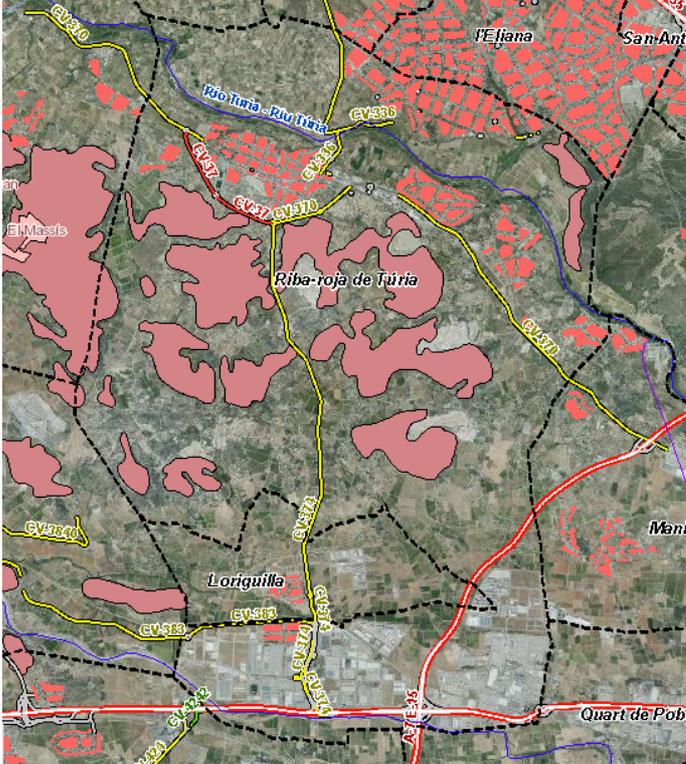
 Enclavado

ESPACIOS PROTEGIDOS. RED NATURA 2000.

No existen en el municipio espacios naturales incluidos en la red Natura 2000, en sus diferentes categorías de LIC, ZEPA o ZEC.

BIODIVERSIDAD.

Los espacios naturales protegidos en el municipio son los siguientes:



Nombre Científico	Nombre Valenciano	Nombre Castellano
Alcedo atthis *	Blavet	Martín pescador común
Anthyllis lagascana *		Albaida rosa
<ul style="list-style-type: none"> ≡ Anthyllis senecioea = Anthyllis senecioea ssp. valentina ≡ Anthyllis henoniana ssp. valentina = Anthyllis subsimplex ssp. valentina - Anthyllis subsimplex - Anthyllis henoniana 		
Circaetus gallicus *	Águila serpera	Culebrera europea
Galerida theklae *	Cogullada fosca	Cogujada montesina
Lullula arborea *	Cotoliu	Alondra totovia
Lupinus mariae-josephae *	Tramussera valenciana	Altramuz valenciano
Lutra lutra *	Llúdria	Nútria paleártica
Mauromys leprosa *	Tortuga d'aigua ibèrica	Galápagos leproso
Parachondrostoma turiense *	Madrilla del Turia	Madrilla

* especies prioritarias nivel de sinonimia (= Relación)

** especies restringidas

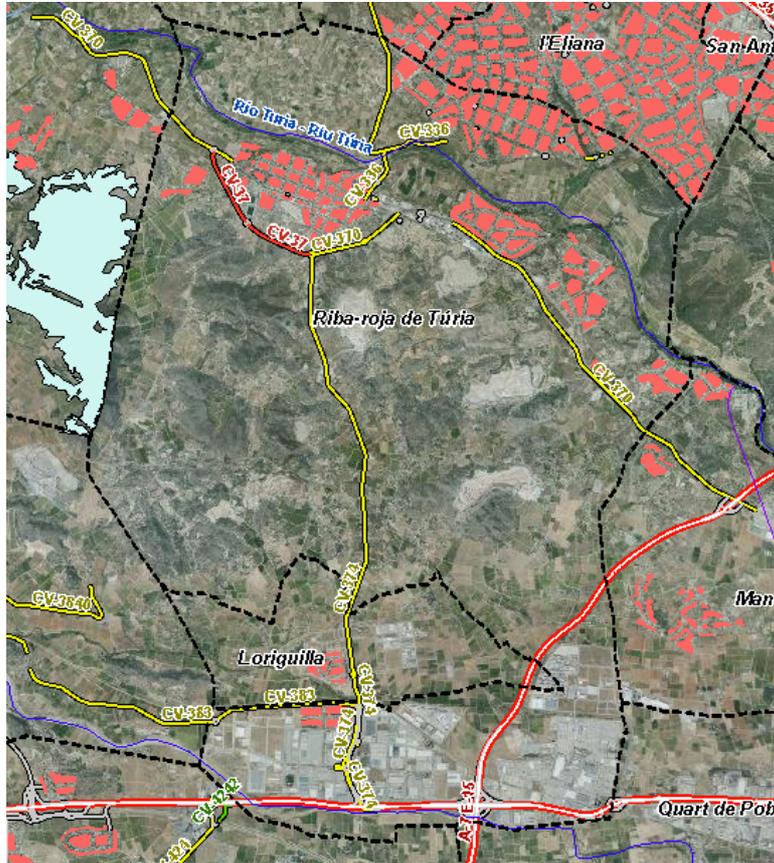
En el ámbito del municipio se encuentran las microrreservas del Racó de Zamora y el Massís, que no se ven afectadas por los cambios propuestos. No existen hábitats naturales de interés comunitario ni otras reservas de flora o fauna declaradas cuya conservación requiera la designación de zonas de especial conservación. Los hábitats se sitúan en la zona montañosa del término, sin vinculación con las áreas urbanizadas.

La relación de especies prioritarias de flora y fauna es la del cuadro superior. Tampoco existen programas LIFE, Planes de Recuperación ni Reservas de fauna.

Las zonas afectadas por las modificaciones corresponden exclusivamente a suelo urbanizado por lo que no se generan afecciones ni impactos negativos sobre las distintas especies de interés que puedan encontrarse en el municipio.

PARAJES MUNICIPALES PROTEGIDOS.

No existen parajes municipales protegidos en el municipio. En su entorno el único paraje municipal protegido en el municipio vecino de Vilamarxant, corresponde al paraje de Les Rodanes, en la sierra del mismo nombre, integrada en el parque natural del río Turia.



Espacios Protegidos

Espacios Naturales Protegidos

Parajes Naturales Municipales

Parajes Naturales Municipales



VIAS PECUARIAS.



Vías pecuarias	
—	Cañada
—	Cordel
—	Vereda
—	Colada

CÓDIGO	TIPOLOGÍA	DESLINDE	ANCHURA LEGAL (m)	ANCHURA NECESARIA (m)	LONGITUD (m)
462140_000000_001_000 Cordel de Aragón	Cordel	Si	37.50	15.00	11.157
462140_460517_001_001 Cordel de Aragón / Cañada Real de Alcublas	Cañada	No	37.50	17.50	859
462140_462140_001_002 Cordel de Aragón / Cordel de Andalucía	Cordel	Si	37.50	15.00	681
462140_000000_002_000 Cordel de Andalucía	Cordel	Si	37.50	15.00	10.575
462140_461483_002_802 Cordel de Andalucía	Cordel	No	18.75	7.50	1.036
462140_000000_003_000 Cordel de Castilla	Cordel	No	37.50	15.00	5.082
462140_000000_004_000 Vereda de Carasols	Vereda	No	20.00	20.00	218
462140_000000_005_000 Vereda de Chimetes	Vereda	No	20.00	20.00	1.084

A través del término municipal de Ribarroja de Túria discurren cinco vías pecuarias identificadas en el Catálogo de vías pecuarias de la Comunidad Valenciana. Se trata de tres cordeles, los de Aragón, de Andalucía y de Castilla respectivamente, que confluyen en el paso del río Túria a través del puente histórico, y las veredas de Carasols y de Ximinetes.

El Cordel de Aragón entra en el término municipal por el noroeste, procedente de Lliria i Benaguasil, atraviesa el puente sobre el río Turia y la población de Ribarroja y se dirige posteriormente hacia el sureste del municipio en dirección a Quart de Poblet. En el trazado urbano coincide con el Cordel de Andalucía.

El Cordel de Andalucía entra en el término municipal por el sur, atraviesa la población de Ribarroja y el puente sobre el río Turia y se dirige posteriormente hacia el noreste del municipio en dirección a Paterna. En el trazado urbano coincide con el Cordel de Aragón.

El Cordel de Castilla entra en el término municipal por el suroeste, procedente de Xest, dirigiéndose hacia la población de Ribarroja en cuyo límite sur confluye con el Cordel de Andalucía.

La Vereda de Carasols solo contiene un pequeño tramo en la zona oriental del municipio, dirigiéndose desde el Cordel de Aragón hacia el este hasta el municipio vecino de Manises.

La Vereda de Ximinetes sigue el límite entre los términos municipales de Ribarroja y Vilamarxant, al oeste del municipio, en dirección sur-norte.

No se producen afecciones a las vías pecuarias como consecuencia de las modificaciones de planeamiento.

PATRIMONIO CULTURAL.

En el término municipal de Riba-roja de Túria existen os siguientes bienes incluidos en el Inventario general del patrimonio Cultural Valenciano:

BICs:

Castillo y Murallas históricas.

Yacimiento arqueológico de València la Vella.

Yacimiento arqueológico del Pla de Nadal.

BRLs:

Antiguo Asilo Colegio de la Sagrada Familia.

Iglesia parroquial de la Asunción de Nuestra Señora.

Espacio de protección arqueológica Villa romana.

BRLs genéricos: paneles cerámicos, chimeneas, etc...

Además existe una serie de elementos incluidos en los inventarios de bienes etnológicos o arqueológicos y en el Catálogo del Plan General del municipio.

Las modificaciones propuestas solamente afectan a suelo incluidos en las zonas de suelo industrial, logístico o residencia, sin afectar a ninguno de los inmuebles objeto de protección.

OTROS ESPACIOS PROTEGIDOS

En el término municipal de Riba-roja de Túria no existen monumentos naturales ni otros paisajes protegidos.

Por otra parte las modificaciones del plan vigente no afectan en ningún aspecto a las zonas de protección de cauces ni a los elementos constituyentes del patrimonio cultural.

3.5. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.

Teniendo en cuenta las consideraciones realizadas en el adjunto borrador del plan y en el presente apartado y atendiendo al contenido del Anexo VIII de la LOTUP, que establece los criterios para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria, puede considerarse que las propuestas de modificación del Pla General contempladas no tienen efectos significativos negativos sobre el medio ambiente y el territorio.

Los efectos indirectos que pueden deducirse se refieren a una mayor facilidad para el desarrollo de las actividades actualmente en la zona industrial, o en uno de los sectores de suelo residencial extensivo, sin preverse otros efectos sobre los aspectos medioambientales o territoriales, como el patrimonio natural o cultural de la ciudad, el consumo de recursos, la producción de residuos, la sostenibilidad del sistema urbano, los riesgos sobre la salud o el medio ambiente, el sellado y ocupación intensiva del suelo o los efectos sobre el paisaje protegido.

3.6. INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA E INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL.

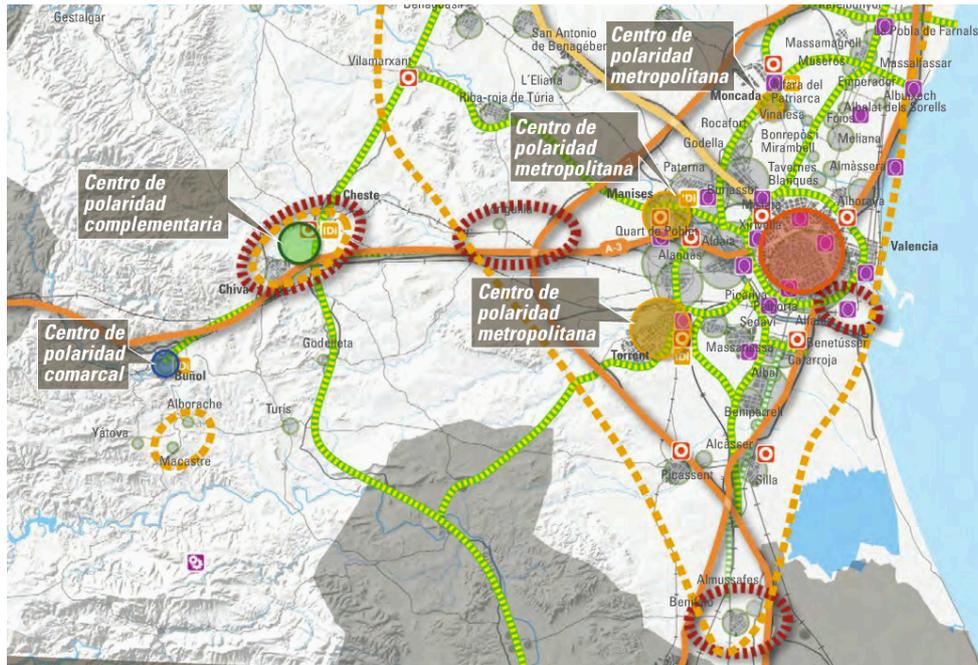
La Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana establece como propuesta estratégica para el sistema de asentamientos del área funcional de Valencia, la más importante de la Comunidad Valenciana, *el fomento de la innovación, de procesos y de productos, en los sectores tradicionales junto con una apuesta por los clusters de futuro de mayor potencial de desarrollo en el Área Funcional de Valencia como son la logística, el sector químico, la cultura, la salud o las energías renovables. Todo ello dentro de una óptica de desarrollo inteligente que no menoscabe los valores ambientales y paisajísticos del territorio.*

Como consecuencia directa de esta propuesta se designa el área industrial y logística de Riba-roja de Túria como un nodo estratégico de actividad económica, que se consolida como un elemento central principal en la escala territorial de la Comunidad Valenciana, junto con el puerto de Valencia, el espacio Xest-Xiva, el núcleo de Parc Sagunt y el eje Almussafes-Sollana.

Por esta razón la propuesta de planeamiento, que pretende directamente responder a las necesidades de actualizar las condiciones aptas para el funcionamiento de la estructura industrial y la actividad logística en el municipio, se ajusta de modo directo y coherente a los objetivos y propuestas de la planificación territorial y estratégica del territorio valenciano.

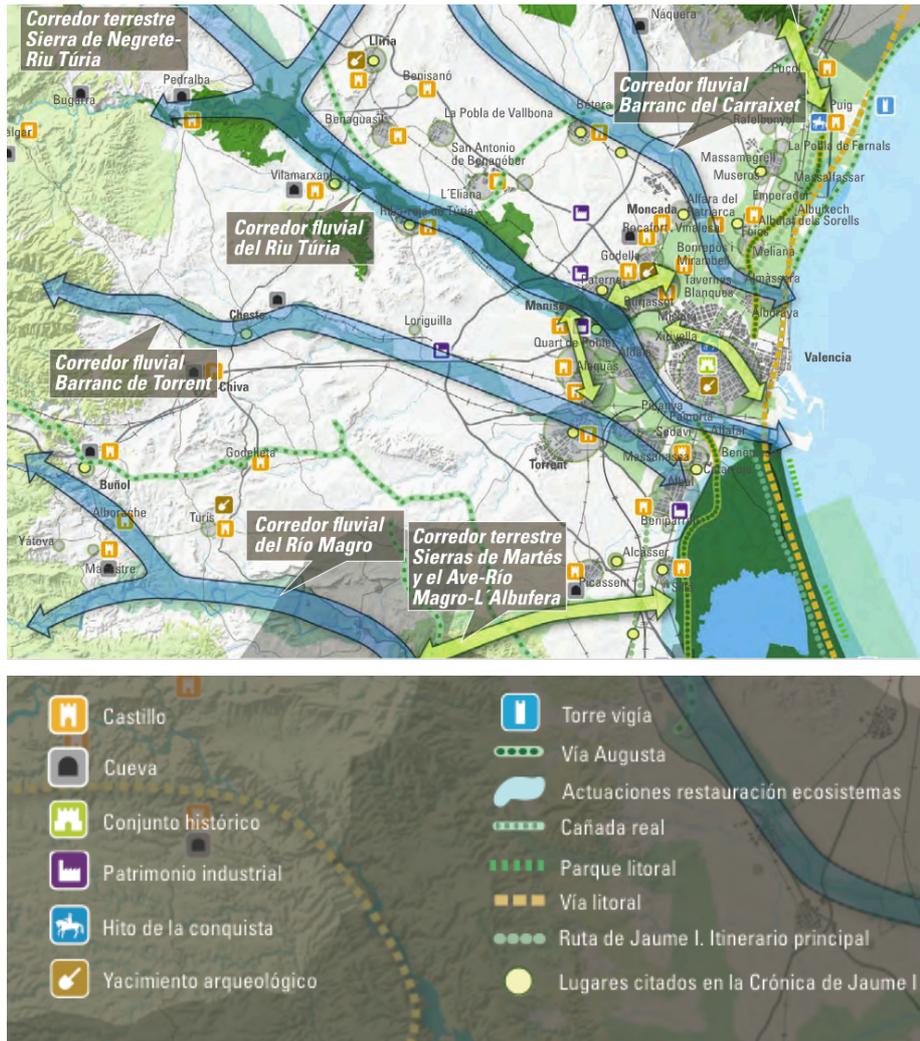
Por otra parte en lo referente a la infraestructura verde, la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana propone la creación de dos corredores fluviales lineales asociados a los cursos del río Turia y del barranc de Torrent, el segundo de los cuales discurre por el límite sur de la zona industrial sur de Riba-roja.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL
Y DE DIVERSOS PLANES PARCIALES DEL MUNICIPIO DE RIBA-ROJA DE TÚRIA
DOCUMENTO PARA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA



Sistema de asentamientos en el territorio: Consolidación de la zona industrial sur del municipio de Riba-roja como uno de los principales nodos de actividad económica del área funcional de València, junto con el puerto de Valencia, el espacio Cheste-Chiva y el eje Almussafes-Sollana.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL
Y DE DIVERSOS PLANES PARCIALES DEL MUNICIPIO DE RIBA-ROJA DE TÚRIA
DOCUMENTO PARA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA



Infraestructura verde: Corredores fluviales del río Túria y del barranco de Torrent como conectores territoriales y biológicos entre los sistemas litorales y del interior.

Por otra parte el contenido del planeamiento propuesto no tiene incidencia directa sobre otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial. (Red Natura 2000, Paisajes de relevancia, PATRICOVA, Infraestructura verde, paisajes municipales protegidos, etc...).

4. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA PARA EL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.

4.1. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.

Como ya se ha indicado la presente Modificación de varios artículos de las Normas Urbanísticas de carácter pormenorizado del Plan General de Riba-roja de Túria y de diversos planes parciales del municipio modifica únicamente algunos aspectos puntuales y secundarios de la ordenación urbanística. En lo referente al suelo industrial se regulan las condiciones de altura de cornisa, instalaciones en los retranqueos, entreplantas, cerramientos de parcela, soportes publicitarios y parcelas mancomunadas, estableciendo un régimen uniforme para el conjunto de los sectores, mientras en el residencial extensivo los cambios solamente afectan a los cerramientos de parcela y a la compatibilidad del uso de oficinas. Su objetivo general es el de flexibilizar y hacer más efectivo el régimen urbanístico del municipio en cuanto a los aspectos señalados, sin modificar la edificabilidad ni el resto de contenidos de la ordenación urbanística municipal.

Por esta razón se considera que se trata de una modificación menor del Plan General y de los planes parciales que no entraña cambios sensibles en la ordenación territorial y urbana y no genera efectos significativos sobre el medio ambiente, razón por la cual se considera procedente el procedimiento simplificado de evaluación, de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 46.3 y 50 de la LOTUP.

4.2. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.

En relación con el contenido del apartado 3.2 anterior se contempla la elección de la alternativa denominada B, por cuanto permite resolver los problemas detectados durante el periodo de vigencia del planeamiento vigente, adaptando la ordenación a unas condiciones razonables de utilización de las parcelas y las edificaciones que permitan la reforma y modernización de las instalaciones actualmente existentes e incentiven la implantación de nuevas actividades.

4.3. MEDIDAS COMPENSATORIAS DE LOS EFECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y EL TERRITORIO E INCIDENCIA SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO.

Teniendo en cuenta el contenido de los apartados anteriores no se considera necesario establecer medidas compensatorias de los efectos sobre el medio ambiente y el territorio, así como de su incidencia sobre el cambio climático. El estudio de integración paisajística que será incluido en la documentación correspondiente a la tramitación urbanística de la Modificación del Plan General y de los planes parciales afectados podrá establecer medidas complementarias para evitar, reducir o corregir los impactos paisajísticos y visuales identificados,

4.4. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.

Teniendo en cuenta el contenido de la Modificación y la consideración de que no se producen efectos significativos sobre el medio ambiente ni el territorio, no se considera necesario adoptar medidas específicas de seguimiento ambiental del plan.

1 de febrero de 2018

VETGES TU I MEDITERRANIA, S.L.P.
C.I.F. B-46607602
Aparisi y Guijarro, 5
46003 VALENCIA



VETGES TU I MEDITERRÀNIA, S.L.P. arquitectos