



AJUNTAMENT *de*
RIBA-ROJA DE TÚRIA

Urbanisme

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 18 DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACIÓN URBANA DE RIBA-ROJA DE TÚRIA.**

REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES DE DETERMINADOS USOS.

**PROPUESTA DE PLAN PARA SU SOMETIMIENTO AL
TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA**

JUNIO 2022

BORRADOR



A. DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA

1. OBJETO.

La regulación de las condiciones de los usos que se contiene en el título XII de las Normas Urbanísticas, tanto por su falta de concreción como por la aparición de nuevos usos y de mayor sensibilidad de los residentes respecto de las potenciales afecciones de determinadas instalaciones o actividades, ha provocado conflictos que se centran en la dudosa compatibilidad de algunos de estos usos con el uso residencial.

Se pretende abordar esta problemática regulando de forma más concreta y precisa aquellos usos que se pueden presumir generadores de conflictos.

Este mayor detalle en la regulación de los usos aumentará la seguridad jurídica y dirigirá el emplazamiento de aquellas actividades o instalaciones susceptibles de generar conflictos hacia aquellas zonas de ordenación que tengan mayor capacidad de acogerlos.

2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.

La ordenación urbanística vigente en el municipio es la definida por el Plan General de Ordenación Urbana de Riba-roja de Túria, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia el 23 de octubre de 1996, con determinados condicionantes cuyo cumplimiento fue verificado por la Comisión el 13 de marzo de 1.997.

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

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

En el suelo urbanizable en ejecución de su plan se mantiene la normativa urbanística de sus respectivos Planes Parciales y en el suelo urbanizable que ha sido objeto de posterior ordenación pormenorizada tras la aprobación del documento de homologación y plan parcial, los usos quedan regulados, también, en su respectiva normativa urbanística.



En las zonas de ordenación residencial, esta regulación de los usos compatibles y prohibidos adolece de falta de concreción, produciéndose en la práctica conflictos en algunos usos concretos que inciden negativamente en su entorno residencial por razones medioambientales, sociales, culturales o de movilidad.

Para regular debidamente estos usos, el ayuntamiento en pleno, en sesión de 14 de diciembre de 2015 acordó suspender la tramitación y otorgamiento de licencias urbanísticas referidas a los usos de gasolineras, funerarias, centros de juego (bingos y salas de juegos), tiendas eróticas, discotecas y antenas de telefonía, en el suelo residencial del casco urbano y de la totalidad de las urbanizaciones, al objeto de promover la **Modificación Puntual número 18 del Plan General**. Dicha Modificación nº 18 aprobada por acuerdo del pleno de 06/11/2017 y de contenido similar fue anulada por sentencia 389/20 de 10 de julio de 2020.

Mediante providencia del Sr. Alcalde de fecha 11/11/2020, se incoa nuevo expediente de tramitación de la Modificación Puntual nº 18, en este caso, para regular los usos de gasolineras, funerarias, centros de juego (bingos y salas de juegos), tiendas eróticas y discotecas, en el ámbito del núcleo urbano y zonas residenciales.

Se realiza Consulta Pública Previa la redacción de la MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 18 DEL PGOU DE RIBA-ROJA DE TURIA PARA LA REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES DE DETERMINADOS USOS, de conformidad al 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, con publicación del anuncio el 17 de noviembre de 2020, constando certificado de no alegaciones, de fecha 22 de enero de 2021, se continúa con el procedimiento.

De nuevo, para garantizar que se regulan debidamente los usos, el ayuntamiento en pleno, en sesión de 8 de febrero de 2021 acordó *“Suspender el otorgamiento de licencias de obra y de actividad para la implantación de gasolineras, centros de juego, tiendas eróticas y discotecas, conforme a lo previsto en los artículos 64 y 65 de la LOTUP, en el ámbito de núcleo urbano y zonas residenciales, definido por el Plan General de Ordenación Urbana de Riba-roja de Túria, en el título XIII – Zonas de Ordenación:*

- *Casco Antiguo*
- *Interior - Ensanche*
- *Colonia Diamante*
- *Viviendas Unifamiliares Aisladas*
- *Residencial Extensivo. Segunda Residencia*
- *Tolerancia Industrial”*



Por **Resolución de Alcaldía nº 3424/2021**, de 3 de diciembre, se ha tramitado el **DOCUMENTO DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL Y BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 18 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE RIBA-ROJA DE TÚRIA PARA LA REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES DE DETERMINADOS USOS**.

Por resolución de Alcaldía nº 1692/2022, de fecha 23 de mayo se ha emitido Informe Ambiental y Territorial Estratégico FAVORABLE en el procedimiento SIMPLIFICADO sin necesidad de Estudio de Integración Paisajística, de la Modificación Puntual nº 18 del PGOU de Riba-roja de Túria sobre regulación de las condiciones de determinados usos, por considerar que no tiene efectos significativos en el medio ambiente, en virtud del contenido del documento de inicio redactado y de los informes recibidos.

De conformidad con la Disposición transitoria segunda 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. (TRLOTUP), sobre régimen transitorio de los procedimientos iniciados con anterioridad a la Ley 1/2019, de 5 de febrero, o a la Ley 9/2019, de 23 de diciembre:

*“1. Los instrumentos de planeamiento, programación, gestión urbanística, reparcelación y expropiación por tasación conjunta, así como las declaraciones de interés comunitario y las actuaciones territoriales estratégicas que hayan iniciado su información pública con anterioridad al 8 de febrero de 2019, fecha de entrada en vigor de la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, o con anterioridad al **1 de enero de 2020**, fecha de entrada en vigor de la Ley 9/2019, de 23 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat, se continuarán tramitando conforme a la legislación en vigor con anterioridad a cada una de esas fechas. Sin embargo, quien los promueve podrá optar por reiniciar su tramitación acogándose a las disposiciones de las nuevas leyes, o proseguirla conforme a ellas cuando los trámites ya realizados sean compatibles.”*

Dado que los trámites ya realizados son completamente compatibles con las recogidas en el TRLOTUP, se continúa la tramitación al amparo del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.



3. FUNDAMENTACIÓN LEGAL.

3.1.- El municipio de Riba-roja de Túria dispone de Plan General de Ordenación Urbana, con aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia el 23 de octubre de 1996, con determinados condicionantes cuyo cumplimiento fue verificado por la Comisión el 13 de marzo de 1997.

3.2.- La modificación de los planes está prevista 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. (TRLOTUP), que establece que la modificación de los planes se realizará por el procedimiento establecido para su aprobación.

La regulación de usos que se contiene en las Normas Urbanísticas del Plan General no presenta una problemática generalizada sino, tan sólo, una falta de concreción o adecuación en algunos determinados usos.

No caben alternativas no regulatorias, ya que el mantenimiento de la actual regulación de usos provocaría en primer lugar, dificultades para definir algunos usos concretos como compatibles o no en las zonas de ordenación con uso dominante residencial y, en cualquier caso, conflictos en el momento de la concesión de la licencia urbanística y, fundamentalmente, en el posterior funcionamiento, por lo que siendo de obligado cumplimiento las determinaciones del planeamiento urbanístico, hay que proceder a su modificación en legal forma.

3.3.- El TRLOTUP, en su artículo 58.2, dispone:

“2. El órgano promotor, en colaboración con el órgano ambiental, deberá realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente y el territorio derivados de la aplicación del plan, para la pronta detección de efectos adversos no previstos en él. En el caso de los planes urbanísticos y territoriales, con ese fin el órgano promotor elevará al órgano ambiental informes de seguimiento con la periodicidad mínima prevista en la declaración ambiental y territorial estratégica. Tratándose de planes municipales, los informes de seguimiento tendrán una periodicidad mínima cuatrienal o una vez por mandato corporativo, para verificar el cumplimiento de sus previsiones y objetivos, de acuerdo con los indicadores recogidos en el plan. No se podrán promover modificaciones de dichos planes sin el cumplimiento del citado requisito”.



3.4.- De acuerdo con el artículo 50.1.a) del TRLOTUP, en relación con su artículo 52.1, la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica se hará por el órgano promotor, de manera que el procedimiento se iniciará con la presentación por el órgano promotor ante el órgano sustantivo de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, acompañada de un borrador del plan o programa y un documento inicial estratégico con el contenido de dicho artículo 52, apartados 1 y 2, expresado de modo sucinto, preliminar y esquemático.

El borrador de Plan es la presente modificación puntual y el Documento Inicial Estratégico (DIE) acompaña a esta modificación y, conforme al mismo, se ha seguido el procedimiento de Evaluación Ambiental y Territorial Simplificado, según lo establecido en el Capítulo III del Título III del Libro I del TRLOTUP, tal y como se justificó en el DIE (*“Justificación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica”*).

4. DETERMINACIONES QUE SE MODIFICAN.

4.1. ÁMBITO

El alcance de la presente modificación se limita a **completar la regulación de las condiciones de los distintos usos**, añadiendo 4 artículos al título XIII de la Normas Urbanísticas, modificando un artículo del título XII, y manteniendo en su integridad el resto de normativa urbanística.

No se modifica el uso global ni el uso dominante de ninguna zona de ordenación o sector, sino, tan solo, se matizan los usos compatibles en las zonas de uso dominante residencial y las condiciones que deben reunir los mismos.

El ámbito de la actuación es el conformado por la totalidad de zonas de ordenación y/o sectores de uso dominante residencial donde los usos referidos anteriormente son objeto de regulación precisa. En cambio, las zonas de ordenación de uso dominante industrial no se ven afectadas por la presente modificación.

4.2 DETERMINACIONES

Complementar la regulación de usos existente para la zona residencial:

La regulación de usos que se contiene en las Normas Urbanísticas del Plan General no presenta una problemática generalizada sino, tan sólo, una falta de concreción o adecuación en algunos determinados usos.



Así se considera proporcionado con esta problemática, añadir al actual texto normativo la regulación precisa de estos usos susceptibles de generar conflictos y mantener el resto de normativa en su contenido actual.

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

5. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.

La regulación de la actividad de gasolinera, así como de tanatorio, funeraria en general y discoteca, se realiza limitando su ubicación a la zona de industria compatible. Se trata de una zona de considerable extensión ubicada al este del casco urbano, junto a la Avenida de Valencia y, dada la existencia de diversas zonas de uso industrial: Entrevies, Peyland, Veinat y Cementeri colindantes al casco urbano, garantizan una implantación suficiente de estas actividades para el servicio de la población.

La prohibición de estas actividades en el resto de zonas de ordenación residenciales está plenamente justificada por la necesidad de evitar la afección de las mismas por razones de seguridad, de limitación del tráfico, sociales y de protección frente al ruido que generan.

Se regula expresamente la situación de fuera de ordenación en la que quedan los dos tanatorios existentes en el casco urbano, de tal forma que se garantice la pervivencia de los mismos hasta su extinción.

(Ver esquema adjunto de las zonas de ordenación en casco urbano)

La regulación de los centros de juego y tiendas eróticas se centra en evitar su proximidad a los lugares más frecuentados por los menores de edad. Así se establece una separación respecto de los centros escolares, parques o zonas verdes más concurridos y conservatorio de música y danza.

(Ver esquema adjunto de las zonas de protección, con carácter meramente informativo)

Paralelamente, se amplían los usos permitidos o compatibles en la zona de ordenación denominada La Colonia. Se trata de una zona que en origen tenía un carácter residencial, relativamente alejada del casco urbano, en la que el uso terciario se derivaba a éste, por tener La Colonia un cierto carácter residencial de temporada o vacacional. Cuando se incorpora esta zona a la malla urbana, el Plan General vigente



permite el uso terciario exclusivamente en la Avenida de La Paz. Sin embargo, no queda plenamente justificado en el Plan General, la necesidad de la prohibición total de usos terciarios en el resto de viales de la zona, que impide que cualquier residente pueda abrir un pequeño comercio u oficina en su vivienda.

Así, se considera conveniente modificar la regulación de usos en esta zona de tal forma que se permita en el resto de viales que no son la Avenida de La Paz los mismos usos compatibles con excepción de bares, cafeterías o restaurantes, aunque con limitación de superficie.

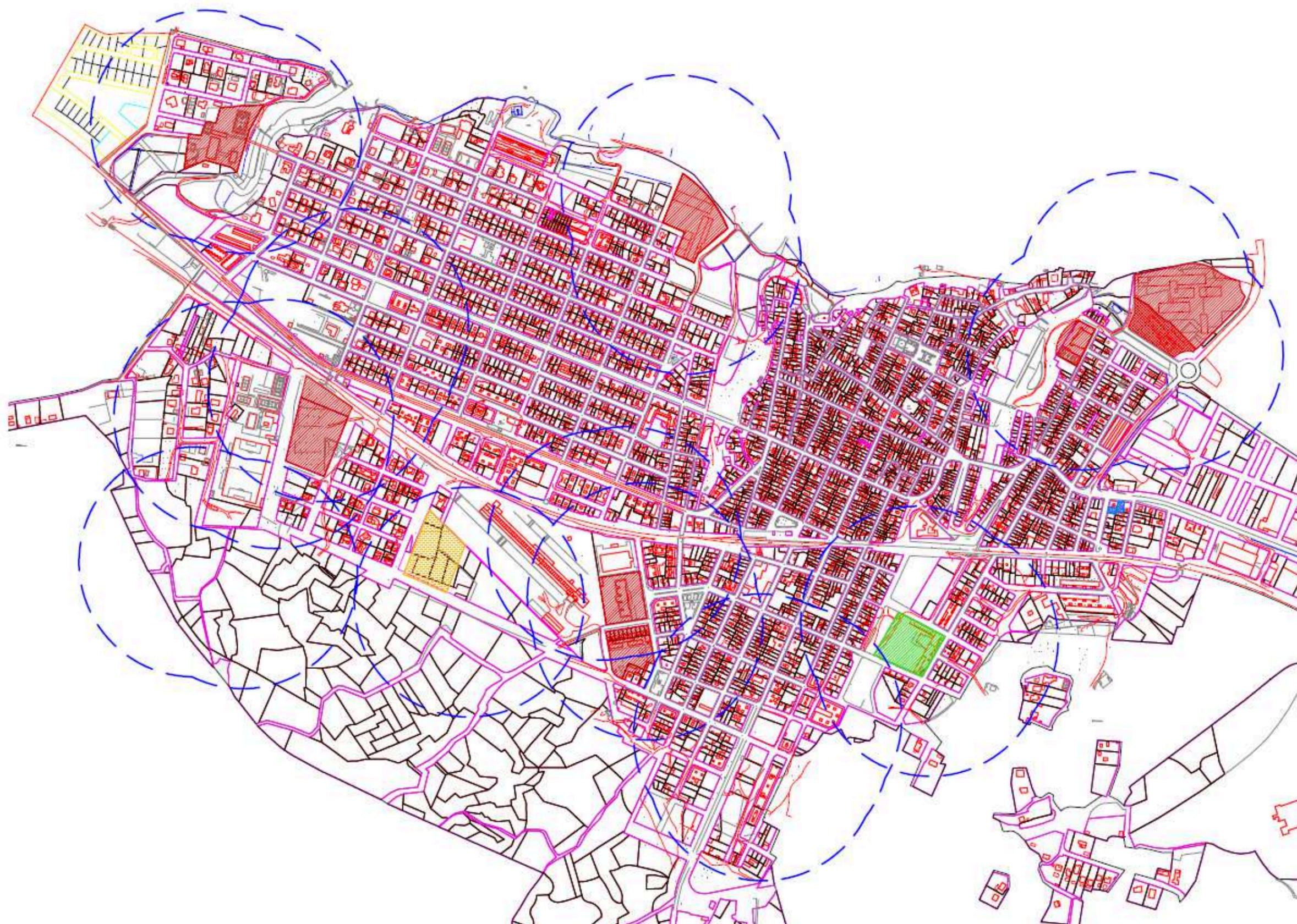
Por coherencia se adopta esta misma medida en la zona de ordenación de Vivienda Unifamiliar Aislada, fomentando así, la aparición de pequeñas actividades comerciales o administrativas sin incidencia ambiental.

Y, por último, se ha considerado conveniente clarificar la ordenanza que regula la disposición de plazas de aparcamiento para el uso comercial, recreativo y hostelero, regulando con precisión en que zonas se puede exceptuar la obligación de disponer plazas de aparcamiento para locales de menos de 250 m². Además, se regula la posibilidad, en zonas de uso dominante residencial, de disponer la plazas de aparcamiento en parcelas próximas a la actividad al objeto de flexibilizar las exigencias en el casco urbano consolidado y, particularmente, en el núcleo histórico, evitando así el desmantelamiento de la ya escasa actividad terciaria en estas zonas.

En los locales de menos de 250 m², la exigencia de reservar plazas de aparcamiento está limitada a 2 ó 4 unidades, dependiendo del uso. Además se trata de una reserva que queda exceptuada para determinadas zonas sin la suficiente previsión. La realidad es que, en la práctica, la disposición de reservas de aparcamiento de tan escasa entidad no son funcionales y acaban siendo inoperativas. Por esta razón se considera conveniente eliminar esta exigencia en las zonas de ordenanza de uso dominante residencial, así como en la zona industrial compatible, manteniéndola en el resto de zonas y, sobre todo, manteniendo la exigencia de reserva de plazas de aparcamiento en los locales de mayor superficie que, en realidad, son los que requieren de una mayor reserva de plazas de aparcamiento. Con esta regulación se pretenden, además, eliminar trabas innecesarias al desarrollo de actividades de escasa superficie en el suelo residencial que, de otra forma, se desplazan inexorablemente a las zonas industriales.



AREAS DONDE SE PROHIBE EL USO DE CENTROS DE JUEGO Y TIENDAS ERÓTICAS:





6. RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL DE LA RED SECUNDARIA EN EL ÁMBITO OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Los sistemas locales de dominio y uso público municipal previstos en el Plan General de Ordenación Urbana de Riba-roja de Túria, equivalentes a los elementos de la red secundaria de dotaciones públicas regulados en la actual legislación urbanística valenciana (anexo IV, apartado 2, 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, TRLOTUP), son los establecidos en las Fichas de Gestión y Ordenación Pormenorizada del PGOU, los cuales se mantienen en su integridad, no estando afectados por la presente modificación.

7. ADECUACIÓN DE LA MODIFICACION A LAS EXIGENCIAS DE LA LEGISLACIÓN AMBITO OBJETO DE LA MODIFICACIÓN (Equilibrio dotacional)

El artículo 67.3 del TRLOTUP, que se refiere con carácter general a las modificaciones de los planes, dispone:

“3. Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.”

El TRLOTUP, en su anexo IV, apartado 8, establece también:

“8. Modificaciones de planes.

8.1 Las reglas de aplicación de los estándares urbanísticos exigidos a las modificaciones de planes serán las establecidas en el presente apartado 8.

8.2 Como regla general, la ordenación modificada tendrá un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación. Cuando la modificación cambie el uso dominante del ámbito modificado, el estándar dotacional global de referencia será el del área



urbana homogénea o ámbito de suelo urbano equivalente al sector en la que esté incluido el ámbito de la modificación.

8.3 Cualquier modificación puntual de plan de ámbito superior a una manzana completa y todo plan modificativo, que incrementen la capacidad poblacional respecto del planeamiento vigente, deberá suplementar la dotación de parque público de red primaria, siempre que el planeamiento vigente no tenga ningún exceso sobre la dotación mínima de parques de red primaria. Cuando el suplemento de parque público exigido no tenga unas dimensiones suficientes para cumplir las condiciones dimensionales exigidas en el apartado III.3.2 de este anexo, se procurará, en primer lugar, ampliar las dotaciones de parque público ya calificadas y, si esto no fuera posible, se admitirá que el suplemento de zona verde se consiga con jardines.”

La regla general referida en el apartado 8.2 se cumple en la presente modificación, puesto que se mantiene el equilibrio entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo de los ámbitos de la modificación, de modo que la ordenación modificada tendrá un estándar dotacional global igual al de la ordenación vigente.

Esta modificación no supone una disminución de las dotaciones públicas, por lo que se garantiza el equilibrio dotacional existente entre aprovechamiento y dotaciones del área en cuestión.

En lo relativo a la regla general del apartado 8.3, esta modificación puntual del Plan General, dado que se refiere a la matización de algunos usos en distintas zonas de ordenación, no incrementa la capacidad poblacional respecto del planeamiento vigente, y por ello no deberá suplementar la dotación de parque público de red primaria.

8. OTRAS DETERMINACIONES.

8.1.- Como en la presente modificación no afecta a la edificabilidad de las zonas de ordenación, ni de la densidad de población, y no se modifican los usos generales del suelo, no es necesario hacer constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas (artículo 70 ter, apartado 3, de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, modificada por la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del suelo; en la actualidad, por la disposición adicional novena del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre).



8.2.- Esta modificación no tiene el carácter de instrumento de ordenación de actuaciones de urbanización, por cuanto se refiere a ámbitos ya parcialmente urbanizados, ni tampoco de actuaciones sobre el medio urbano en los términos en que éstas se definen por los artículos 2.1 y concordantes del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (TRLSRU), ya que regula determinados usos, por lo que no resulta preceptivo el informe de sostenibilidad ambiental ni la memoria de viabilidad económica a que se refieren los artículos 22 y concordantes de dicha norma.

8.3.- El Documento Inicial Estratégico para la evaluación ambiental y territorial de la presente modificación de planeamiento (art. 22.1 del TRLSRU), se ha formulado simultáneamente con arreglo a lo dispuesto en el TRLOTUP.

Por todo lo expuesto en esta Memoria, el contenido y alcance general de esta modificación puntual, recogiendo la regulación de las condiciones de los usos que se contiene en el título XII de las Normas Urbanísticas, tanto por su falta de concreción como por la aparición de nuevos usos y de mayor sensibilidad de los residentes respecto de las potenciales afecciones de determinadas instalaciones o actividades en distintas zonas de ordenación, se considera justificado que la presente modificación sirve a los intereses generales del municipio de Riba-roja de Túria, conforme al artículo 4.1, párrafo segundo, del TRLSRU:

“Artículo 4. Ordenación del territorio y ordenación urbanística.

- 1. La ordenación territorial y la urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las leyes.*

El ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística deberá ser motivado, con expresión de los intereses generales a que sirve”.

9. TRAMITACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.



9.1. Conforme a lo estipulado en el artículo 44.6 del TRLOTUP, el Ayuntamiento es competente para la formulación y tramitación de los planes de ámbito municipal, y para la aprobación de aquellos que, fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada.

9.2. La Ley de evaluación ambiental, en adelante LEA, en su artículo 5, establece los siguientes participantes en el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica

- Órgano promotor: en este caso, de conformidad con lo dispuesto en el art. 48.a del TRLOTUP en relación con lo dispuesto en el artículo 21.1 de la LRBRL (Ley bases régimen local), se estima que es el Alcalde del Ayuntamiento de Ribarroja. A tal efecto, mediante Providencia de Alcaldía nº 411/2020 de fecha 11 de noviembre de 2020 se solicita que se incoe expediente para el inicio de la presente modificación, y mediante Resolución de Alcaldía nº 3434/2021 de 3 de diciembre de 2021 ha acordado la tramitación del DIE.
- Órgano ambiental territorial: en el procedimiento simplificado corresponde a la Alcaldía.
- Órgano sustantivo: el competente, por tratarse de una modificación que afecta exclusivamente a ordenación pormenorizada según artículo 35 del TRLOTUP, para la aprobación de la modificación es el Pleno del Ayuntamiento de Ribarroja de Túria. Con carácter previo a dicha aprobación, dicho órgano deberá someter a información pública el mencionado expediente.

9.3. Por tanto, el procedimiento para la elaboración y aprobación de los planes y programas es el de su sujeción a evaluación ambiental y territorial estratégica, debiendo dirimirse en el mismo su tramitación ordinaria o simplificada. En este procedimiento el Ayuntamiento ha intervenido como órgano promotor (elaboración del DIE), como órgano sustantivo y órgano ambiental y territorial (resolución ambiental), siendo el órgano promotor y el órgano ambiental y territorial el Alcalde y quedando residenciada la titularidad del órgano sustantivo en el pleno de la corporación.

9.4. Se justifica en el trámite ambiental, de conformidad al Anexo VIII del TRLOTUP, la no afección medioambiental ni territorial, procedimiento simplificado de la EATE.

En la tramitación de la evaluación ambiental y territorial estratégica se ha puesto de manifiesto la nula incidencia ambiental y la procedencia de la tramitación



simplificada, concluyendo la misma con la resolución de informe ambiental y territorial estratégico que recoge ambas conclusiones.

La Modificación pretende mejorar la concreción de los usos compatibles y prohibidos en las zonas de ordenación residencial, de manera que se puedan reducir conflictos en algunos usos concretos que inciden negativamente en su entorno residencial por razones medioambientales, sociales, culturales o de movilidad.

Al ubicarse en suelo urbano consolidado, no supone problemas ambientales significativos, ni incide en el modelo territorial, no supone riesgos para la salud humana o el medio ambiente, no afecta al área geográfica ni al tamaño de la población ya que no se aumenta la edificabilidad de uso residencial, no afecta a las características naturales especiales, ni al patrimonio cultural, ni a la calidad ambiental, ni a la explotación intensiva del suelo.

De acuerdo con los criterios del anexo VIII de la LOTUP, se considera que la modificación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, ni sobre el territorio puesto que opera en suelo urbano ya desarrollado, y parcialmente edificado o consolidado por la edificación y que, por lo tanto, debe tramitarse el procedimiento simplificado de la EATE, ya que la actuación no tiene origen en la propuesta de un nuevo desarrollo transformador del suelo, que de facto es urbano y en su mayoría urbanizado, y solo pretende la concreción de ciertos usos, por lo que en efecto se trata de un procedimiento simplificado.

9.5. Las únicas administraciones afectadas en el trámite ambiental son:

- Servicio Territorial de Urbanismo de la Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, al objeto de que verifique que la presente modificación afecta exclusivamente a la ordenación pormenorizada y la consecuente competencia municipal en la aprobación definitiva de la misma.
- Servicio de Infraestructuras y Paisaje, al objeto de que informen respecto a la incidencia o no de la presente modificación de planeamiento sobre el medio ambiente.

Se han solicitado los informes correspondientes, mediante comunicación de fecha 21/12/2021, no constando contestación alguna, por lo que, habiendo superado sobradamente el plazo de 30 días hábiles establecido en el artículo 53.1, y no habiendo recibido pronunciamiento se continuó con el trámite ambiental.



9.6. Por resolución de Alcaldía nº 1692/2022, de fecha 23 de mayo se ha emitido Informe Ambiental y Territorial Estratégico FAVORABLE en el procedimiento SIMPLIFICADO sin necesidad de Estudio de Integración Paisajística, de la Modificación Puntual nº 18 del PGOU de Riba-roja de Túria sobre regulación de las condiciones de determinados usos, por considerar que no tiene efectos significativos en el medio ambiente, en virtud del contenido del documento de inicio redactado y de los informes recibidos.

Así el borrador de planeamiento sometido a evaluación ambiental, adquiere el carácter de **propuesta de plan para su sometimiento al trámite de información pública.**

10. ADMINISTRACIONES AFECTADAS.

La única administración afectada en esta fase de la tramitación es:

- El Servicio Territorial de Urbanismo de la Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio.

Al objeto de verificar que la presente modificación afecta exclusivamente a la ordenación pormenorizada y la consecuente competencia municipal en la aprobación definitiva de la misma.

Riba-roja de Túria, 16 de junio de 2022

Por la OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL,

La Arquitecta municipal.

Ana Teresí Brisa



B. DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

1. ORDENANZAS.

1. Artículos nº 13, 14 y 15 que se añaden al Título XII.
 2. Modificación del artículo 9 del Título XIII.
 3. Modificación del artículo 23.b) del Título XIII.
 4. Modificación del artículo 28.1 del Título XIII.
1. **Se añaden al Título XII de REGULACIÓN DE USOS, los artículos 13, 14 y 15, con el siguiente contenido:**

ARTÍCULO 13. CONDICIONES DE USO GASOLINERA.

La actividad de gasolinera no se podrá implantar en ninguna zona de ordenación en la que el uso dominante sea residencial, ni en el casco urbano ni en las urbanizaciones, por no ser un uso compatible con el uso residencial. Así, se trata de un uso expresamente prohibido en las zonas de Residencial Intensivo, Residencial Extensivo, Tolerancia Industrial, Pacadar y Gasolinera 1, así como en, cualquier sector residencial regulado mediante Plan Parcial aprobado con anterioridad o posterioridad al Plan General.

Así, en suelo urbano o urbanizable, tan solo puede ser implantada en los suelos de uso dominante industrial y en la zona de ordenación Industrial Compatible.

ARTÍCULO 14. CONDICIONES DE USO TANATORIO Y DISCOTECA.

La actividad de tanatorio y funeraria en general, así como la de discoteca, no se podrán implantar en ninguna zona de ordenación en la que el uso dominante sea residencial, ni en el casco urbano ni en las urbanizaciones, por no ser un uso compatible con el uso residencial. Así, se trata de usos expresamente prohibidos en las zonas de Residencial Intensivo, Residencial Extensivo, Tolerancia Industrial y Gasolinera, así como en, cualquier sector residencial regulado mediante Plan Parcial aprobado con anterioridad o posterioridad al Plan General.



Así, en suelo urbano o urbanizable, tan solo puede ser implantada en los suelos de uso dominante industrial y en la zona de ordenación Industrial Compatible.

Cuando el uso de tanatorio o funerario esté fuera de ordenación se regulará por lo estipulado la LOTUP para las edificaciones en situación de fuera de ordenación.

ARTÍCULO 15. CONDICIONES DE USO CENTROS DE JUEGO Y TIENDAS ERÓTICAS.

La actividad de centros de juegos (bingos, salas de juego) y de tiendas de productos eróticos, se podrán implantar en las zonas de Residencial Intensivo, Tolerancia Industrial, Pacadar, y Gasolinera, siempre y cuando guarden una distancia de 200 ml respecto de cualquier centro educativo de primaria o secundaria, público o privado. Esta misma distancia se deberá guardar respecto al Parque Maldonado, Zona Verde junto a la Casa de la Cultura, Conservatorio de Música y Danza, Pabellón de Deportes, Polideportivo, Campo de Fútbol y Piscina Cubierta. Esta distancia se medirá en línea recta desde cualquier punto de la alineación exterior de la parcela desde el que se produzca el acceso habitual de escolares hasta el punto de acceso a la actividad a implantar.

En las zonas de Residencial Extensivo, así como en, cualquier sector residencial extensivo regulado mediante Plan Parcial aprobado con anterioridad o posterioridad al Plan General estos usos se consideran incompatibles en todos los casos.

2. Se modifica el artículo 9) del Título XII, donde se regulaban las condiciones de uso comercial concentrado, recreativo, hotelero y de hostelería, en la redacción dada por la modificación puntual del PG n° 13 (BOP 7-IV-2006):

Redacción actual:

ARTÍCULO 9. CONDICIONES DE USO COMERCIAL CONCENTRADO, RECREATIVO, HOTELERO Y DE HOSTELERÍA.

Los usos comerciales y recreativos que por sus características originen molestias o generen riesgos se regirán por lo establecido para el uso taller y artesanía y en su caso para el uso industrial.



Las características especiales, dotaciones necesarias y condiciones de higiene y seguridad de los locales comerciales y recreativos cumplirán la normativa establecida con carácter general por la legislación.

En el título XIII “Zonas” se establecen las dimensiones máximas para el uso recreativo, sin limitación sobre el mínimo.

Los establecimientos tendrán acceso directo desde la vía pública, no permitiéndose la apertura de pasajes para acceso a locales en interior de parcela.

Los edificios de uso exclusivo comercial, hotelero u hostelero ubicados en suelo residencial extensivo respetarán la normativa específica de la zona.

Los edificios de uso de hostelería y restauración dispondrán de una dotación de aparcamiento consistente en la mayor de las siguientes:

— Una plaza por cada 50 m² construidos o fracción, computando toda la superficie construida que se adscriba a la propia actividad, excepto las zonas destinadas al propio aparcamiento y sus circulaciones propias; o,

— Una plaza por cada 20 m² construidos o fracción, computando a estos efectos solamente la superficie construida de las salas destinadas al público sentado, y una plaza por cada 100 m² construidos o fracción, computando a estos efectos el resto de superficie construida que se adscriba a la propia actividad, excepto las zonas propias de aparcamiento, y circulaciones propias y exclusivas, tanto de dichas zonas como de emergencia.

Los edificios de uso comercial o recreativo dispondrán de una dotación de aparcamiento consistente en la mayor de las siguientes:

— Una plaza por cada 25 m² construidos o fracción, computando toda la superficie construida que se adscriba a la propia actividad, excepto las zonas destinadas al propio aparcamiento y sus circulaciones propias; o,

— Una plaza por cada 10 m² construidos o fracción, computando a estos efectos solamente la superficie construida de las salas destinadas al público sentado, y una plaza por cada 100 m² construidos o fracción, computando a estos efectos el resto de superficie construida que se adscriba a la propia actividad, excepto las zonas propias de



aparcamiento y circulaciones propias y exclusivas, tanto de dichas zonas como de emergencia. En el título XIII de estas normas se especifican las zonas de ordenanza en las que quedan exentos de esta obligación los locales de superficie inferior a 250 m².

Los edificios de uso hotelero o de apartamento turístico dispondrán de una dotación de aparcamiento consistente en la mayor de las siguientes:

— Una plaza por cada 200 m² construidos o fracción, computando toda la superficie construida que se adscriba a la propia actividad, excepto las zonas destinadas al propio aparcamiento y sus circulaciones propias; o,

— Una plaza por habitación o apartamento y una plaza por cada 100 m² construidos o fracción, computando a estos efectos el resto de superficie construida que se adscriba a la propia actividad, excepto las zonas propias de aparcamiento y circulaciones propias y exclusivas tanto de dichas zonas como de emergencia.

— Deberá preverse aparcamiento para autobuses cuando sea posible y necesario.

Nueva redacción:

ARTÍCULO 9. CONDICIONES DE USO COMERCIAL CONCENTRADO, RECREATIVO, HOTELERO Y DE HOSTELERÍA.

Los usos comerciales y recreativos que por sus características originen molestias o generen riesgos se registrarán por lo establecido para el uso taller y artesanía y en su caso para el uso industrial.

Las características especiales, dotaciones necesarias y condiciones de higiene y seguridad de los locales comerciales y recreativos cumplirán la normativa establecida con carácter general por la legislación.

En el título XIII “Zonas” se establecen las dimensiones máximas para el uso recreativo, sin limitación sobre el mínimo.

Los establecimientos tendrán acceso directo desde la vía pública, no permitiéndose la apertura de pasajes para acceso a locales en interior de parcela.



Los edificios de uso exclusivo comercial, hotelero u hostelero ubicados en suelo residencial extensivo respetarán la normativa específica de la zona.

Los edificios de uso de hostelería y restauración dispondrán de una dotación de aparcamiento consistente en la mayor de las siguientes:

- Una plaza por cada 50 m² construidos o fracción, computando toda la superficie construida que se adscriba a la propia actividad, excepto las zonas destinadas al propio aparcamiento y sus circulaciones propias; o,
- Una plaza por cada 20 m² construidos o fracción, computando a estos efectos solamente la superficie construida de las salas destinadas al público sentado, y una plaza por cada 100 m² construidos o fracción, computando a estos efectos el resto de superficie construida que se adscriba a la propia actividad, excepto las zonas propias de aparcamiento, y circulaciones propias y exclusivas, tanto de dichas zonas como de emergencia.

Los edificios de uso comercial o recreativo dispondrán de una dotación de aparcamiento consistente en la mayor de las siguientes:

- Una plaza por cada 25 m² construidos o fracción, computando toda la superficie construida que se adscriba a la propia actividad, excepto las zonas destinadas al propio aparcamiento y sus circulaciones propias; o,
- Una plaza por cada 10 m² construidos o fracción, computando a estos efectos solamente la superficie construida de las salas destinadas al público sentado, y una plaza por cada 100 m² construidos o fracción, computando a estos efectos el resto de superficie construida que se adscriba a la propia actividad, excepto las zonas propias de aparcamiento y circulaciones propias y exclusivas, tanto de dichas zonas como de emergencia.

En las zonas de ordenanza de uso dominante residencial, así como en la zona industrial compatible, quedan exentos de esta obligación los locales de superficie inferior a 250 m².

En todas las zonas, justificadamente, se podrá emplazar el aparcamiento exigible en parcela diferente que no diste más de 120 metros, medidos por vía pública desde el acceso a la actividad que se pretende autorizar hasta cualquier punto de la parcela destinada a aparcamiento. Distancia mínima que no será exigible cuando se trate de actividades a implantar en el entorno BIC.



Los edificios de uso hotelero o de apartamento turístico dispondrán de una dotación de aparcamiento consistente en la mayor de las siguientes:

- Una plaza por cada 200 m² construidos o fracción, computando toda la superficie construida que se adscriba a la propia actividad, excepto las zonas destinadas al propio aparcamiento y sus circulaciones propias; o,
- Una plaza por habitación o apartamento y una plaza por cada 100 m² construidos o fracción, computando a estos efectos el resto de superficie construida que se adscriba a la propia actividad, excepto las zonas propias de aparcamiento y circulaciones propias y exclusivas tanto de dichas zonas como de emergencia.
- Deberá preverse aparcamiento para autobuses cuando sea posible y necesario.

3. Se modifica el artículo 23.b) del Título XIII-full n° 22 donde se regulaban los usos compatibles de la Zona Colonia Diamante:

Redacción actual:

a) Usos permitidos:

Los dotacionales según su uso pormenorizado y régimen general establecido en estas Normas. No obstante en las parcelas recayentes a la Avda. de La Paz podrán autorizarse los mismos usos que los autorizables en la zona de Ensanche.

Nueva redacción:

a) Usos permitidos:

Los dotacionales según su uso pormenorizado y régimen general establecido en estas Normas. No obstante en las parcelas recayentes a la Avda. de La Paz podrán autorizarse los mismos usos que los autorizables en la zona de Ensanche.

En las parcelas no recayentes a la Avda. de La Paz podrán autorizarse también los mismos usos que los autorizables en la zona de Ensanche, siempre que su superficie útil no supere los 150 m² y se trate de usos sin incidencia ambiental y actividades no incluidas en el catálogo anexo a la



vigente Ley 14/2010, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos.

4. Se modifica el artículo 28.1 del Título XIII-full nº 25 donde se regulaban los usos compatibles de la Zona Viviendas unifamiliares aisladas:

Redacción actual:

1 Usos compatibles:

Los dotacionales según su uso pormenorizado y régimen general establecido en estas Normas.

Nueva redacción:

1 Usos compatibles:

Los dotacionales según su uso pormenorizado y régimen general establecido en estas Normas.

Podrán autorizarse también los mismos usos que los autorizables en la zona de Ensanche, siempre que su superficie útil no supere los 150 m² y se trate de usos sin incidencia ambiental (no incluidos en los anexos I y II, y que no cumplan alguna de las condiciones establecidas en el anexo III, de la Ley 6/2014 de Prevención, Calidad y Control ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana) y actividades no incluidas en el catálogo anexo a la vigente Ley 14/2010, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos.

2. FICHA DE CARACTERÍSTICAS.

No se modifican las Fichas de Planeamiento y Gestión del Plan General por no afectarlas la presente modificación puntual.



3. LISTADO DE PLANOS.

No afecta a la documentación gráfica del PGOU.

Riba-roja de Túria, 14 de junio de 2022

Por la OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL,

La Arquitecta municipal.

Ana Teresí Brisa

BORRADOR