



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.

**DOCUMENTO DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL
Y TERRITORIAL Y BORRADOR DEL PLAN**



MEMORIA

1. 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 2.015 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 presente **Modificación Puntual número 18 del Plan General**.

El Ayuntamiento, conforme a lo estipulado en el artículo 44.5 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante LOTUP), es competente para la formulación y tramitación de los planes de ámbito municipal.



El procedimiento para la elaboración y aprobación de los planes y programas es el de su sujeción a **evaluación ambiental y territorial estratégica**, según lo estipulado en los artículos 50 y siguientes de la LOTUP, debiendo dirimirse en el mismo su tramitación ordinaria o simplificada.

En este procedimiento **el Ayuntamiento interviene como órgano promotor**, elaborando como tal el presente Documento de Inicio de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégico y Borrador de la Modificación nº 18 del Plan General.

2. ÓRGANO AMBIENTAL Y TERRITORIAL.

El órgano ambiental y territorial del presente procedimiento viene determinado por el artículo 48.c) de la LOTUP en la redacción dada por el artículo 115 de la Ley 10/2015, de 29 diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat («D.O.C.V.» 31 diciembre), en vigor desde el 1 de enero de 2.016:

*c) Órgano ambiental y territorial Es el órgano autonómico, dependiente de la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y medio ambiente que realiza el análisis técnico de los expedientes de evaluación ambiental y territorial, formula las declaraciones ambientales y territoriales estratégicas, y en colaboración con el órgano promotor y sustantivo, vela por la integración de los aspectos ambientales, junto a los territoriales y funcionales, en la elaboración del plan o del programa. **El órgano ambiental y territorial será el ayuntamiento del término municipal del ámbito del planeamiento objeto de la evaluación ambiental, sin perjuicio de la asistencia y la cooperación de las diputaciones provinciales de acuerdo con la legislación de régimen local, en los siguientes casos:***

- **1. En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano definida en la presente ley.**
- **2. En los instrumentos de planeamiento urbanístico que, en el desarrollo de planeamiento evaluado ambientalmente, afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable definida en la presente ley.**
- **3. En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación estructural del suelo urbano que cuente con los servicios urbanísticos efectivamente implantados, sin modificar el uso dominante de la zona establecida en la ordenación estructural.**

Afectando la presente modificación, única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano, puesto que no se modifica el uso dominante de las



zonas de ordenación sino, tan solo, el régimen de los usos compatibles en alguna de ellas, **el Ayuntamiento interviene, también, como órgano ambiental y territorial**, efectuando las consultas con las administraciones públicas afectadas y el resto de trámites conforme a lo estipulado en los artículos 50 y 51 de la LOTUP.

3. ALCANCE Y CONTENIDO.

a) Los objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.

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.

b) El alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.

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 las 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.

Ante la problemática puesta de manifiesto en el aparatado anterior se han planteado tres alternativas:

Alternativa cero: Mantener la actual regulación de usos.

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.

Alternativa uno: 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.

Alternativa dos: Redactar *ex novo* una regulación de usos para todo el suelo residencial.

Dado el tiempo transcurrido desde la aprobación definitiva del vigente Plan General redactar *ex novo* una regulación de usos para todo el suelo residencial que fuera más acorde a la realidad de los usos demandados y de la legislación urbanística actual.



Esta alternativa puede resultar en exceso ambiciosa para una Modificación Puntual del Plan General y podría requerir una distinta delimitación de zonas de ordenación, por lo que parece más adecuado emprenderla en el seno de una futura Revisión del Plan General.

Así, de estas tres alternativas, **se ha optado por la alternativa uno**, por las evidentes ventajas que presenta.

c) El desarrollo previsible del plan o programa.

El desarrollo previsible tras la aprobación de la Modificación nº 18 del Plan General no es más que la **materialización de la edificación prevista en el Plan General**, con el mismo uso dominante previsto en éste y adaptándose en cuanto a las condiciones de los usos compatibles a lo regulado en la presente modificación.

No se produce, pues, una alteración apreciable en el desarrollo del Plan General.

d) Un diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.

La situación del medio ambiente y del territorio en **la zona no presenta ningún conflicto significativo** al margen de la problemática, precisamente, de la posible implantación indiscriminada de los usos objeto de la presente regulación en todo el suelo urbano residencial, tanto de casco urbano como de urbanizaciones.



e) Sus efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.

La presente modificación se limita a regular las condiciones de determinados usos en el suelo urbano residencial que, por la falta de concreción en el actual Plan General, podrían generar conflictos.

No es previsible ningún efecto negativo sobre el medio ambiente ni sobre el cambio climático, compatibilizando, eso sí, el uso comercial y de servicios con el uso residencial siempre que dicha compatibilidad queda acreditada y no genera conflictos.

En todo caso **su efecto sobre el medio ambiente y los elementos estratégicos siempre sería positivo** puesto que se mejora la regulación de los distintos usos, ordenándolos.

f) Su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.

La presente modificación **no entra en contradicción** con la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y no tiene incidencia en ningún otro instrumento de planificación territorial o sectorial.

g) Justificación del contenido concreto del borrador de plan.

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)

Aunque la instalación de antenas de telefonía genera habitualmente rechazo en los residentes de su entorno, se ha optado por limitar su implantación exclusivamente en el entorno de los Bienes de Interés Cultural aprobados, Castillo y Murallas y Recinto Amurallado.

De esta forma la regulación del Plan General respeta los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, no estableciendo otra limitación que la que se deriva de la necesaria protección del patrimonio histórico-artístico.

(Ver esquema adjunto de los entornos BIC)

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



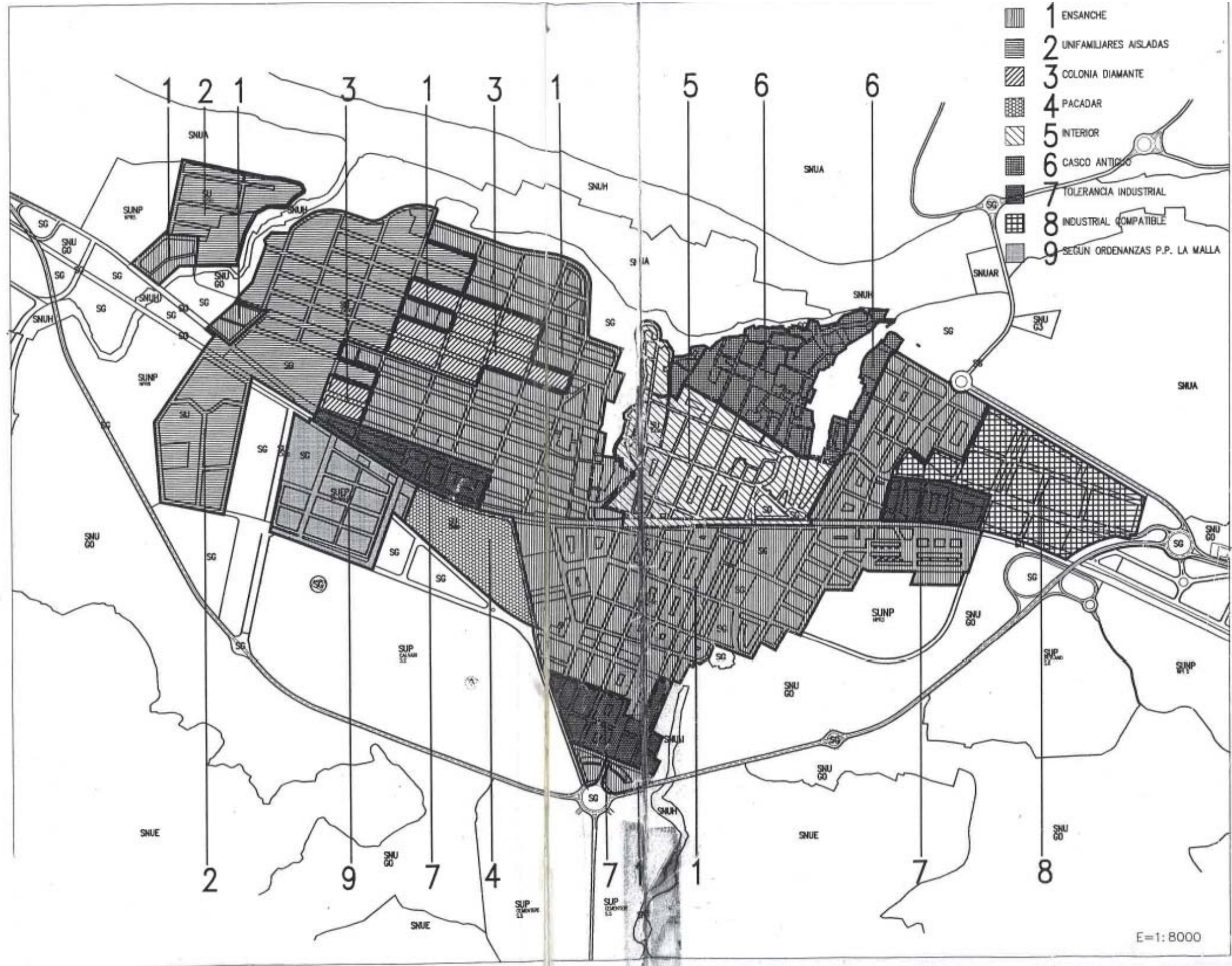
usos compatibles con excepción de bares, cafeterías o restaurantes, aunque con limitación de superficie.

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.

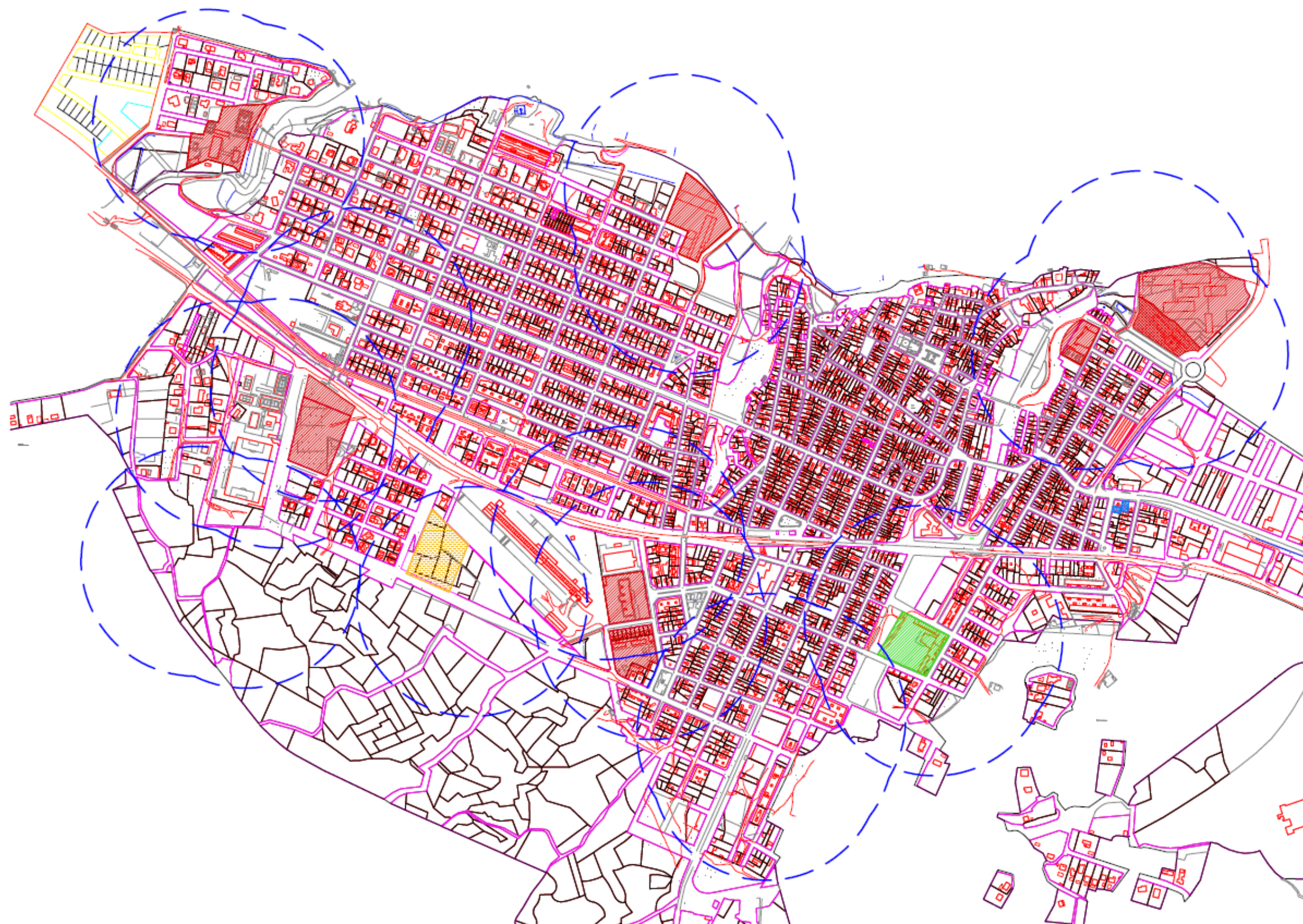


ZONAS DE ORDENACIÓN EN CASCO URBANO:



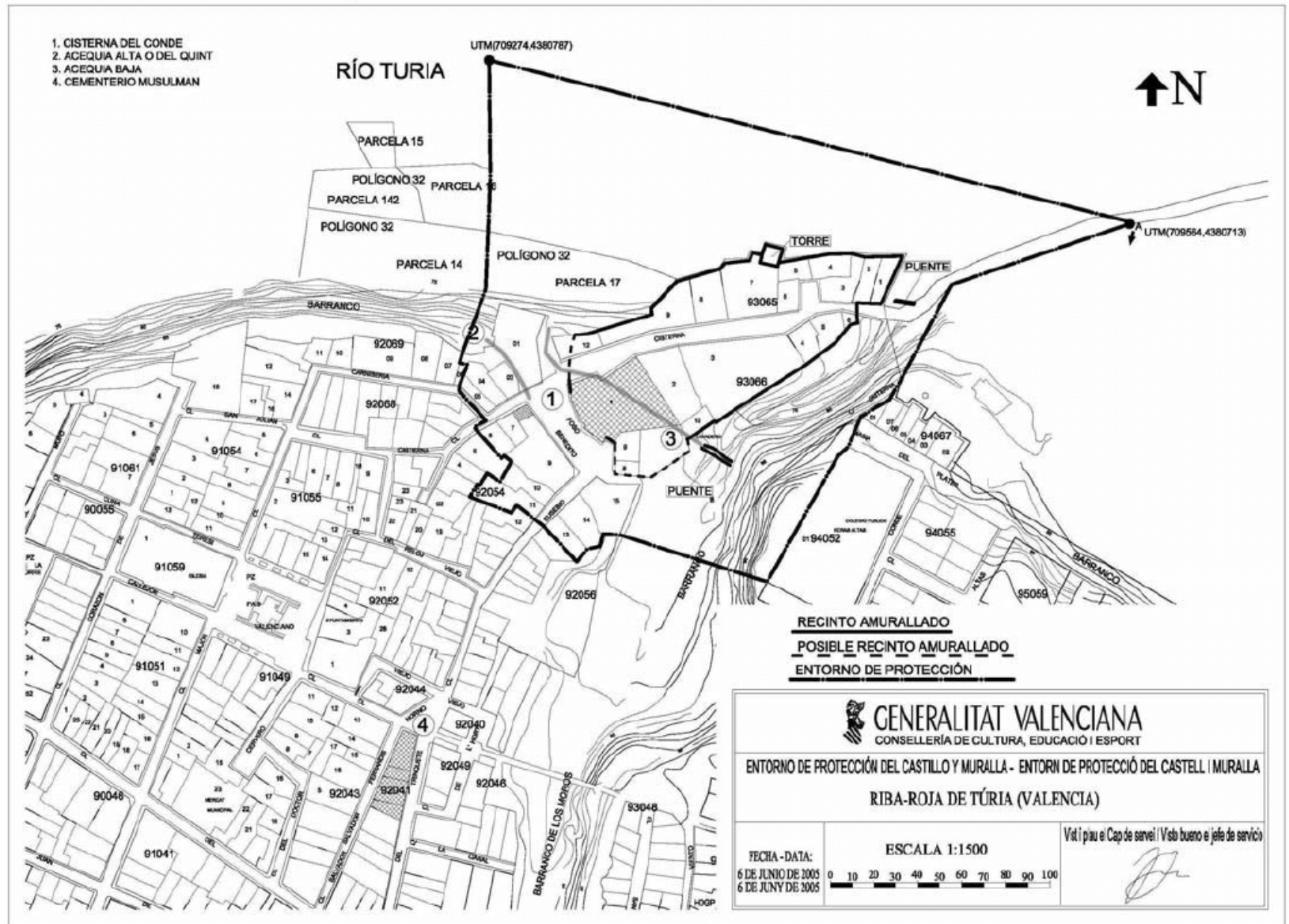


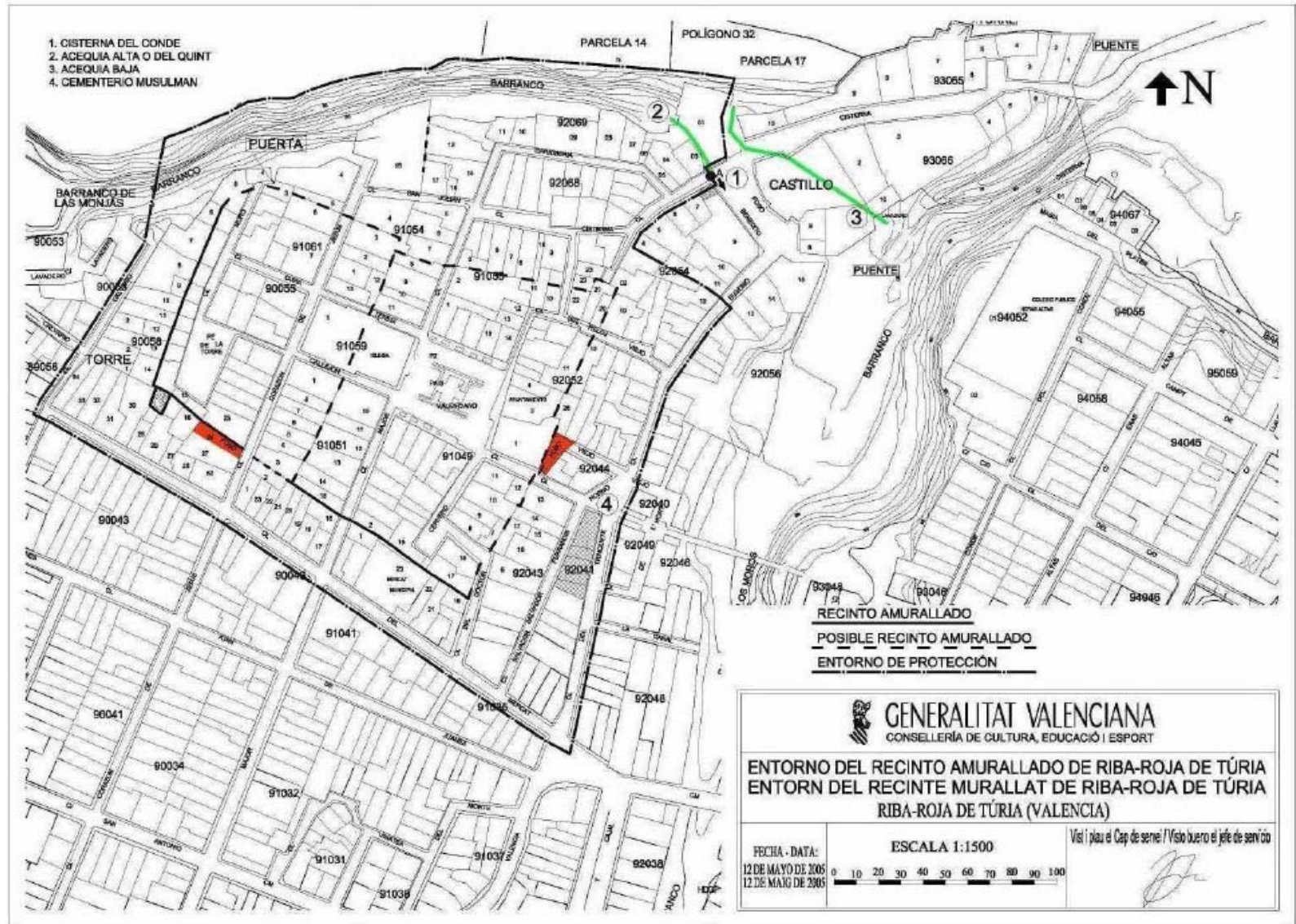
AREAS DONDE SE PROHIBE EL USO DE CENTROS DE JUEGO Y TIENDAS ERÓTICAS:





1. CISTERNA DEL CONDE
2. ACEQUIA ALTA O DEL QUINT
3. ACEQUIA BAJA
4. CEMENTERIO MUSULMAN







4. PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO.

a) La motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.

Los supuestos en que un plan o programa debe ser objeto de evaluación ambiental y territorial simplificada vienen determinados en el artículo 46.3 de la LOTUP.

- a) En el presente caso nos encontramos ante **una modificación menor del Plan General** que se limita a regular con mayor precisión los usos compatibles con el uso dominante residencial, evitando posibles conflictos.

Se trata pues de ordenación pormenorizada.

- b) La presente modificación tendrá efectos sobre una reducida y concreta relación de usos que, tratándose de usos compatibles que se implantan ocasionalmente, afectan pues, a una **zona de reducida extensión**.
- c) **No se cumplen los demás requisitos** establecidos en el artículo 46.1 de la LOTUP.

Por lo tanto, queda debidamente justificada la **procedencia de la evaluación ambiental y territorial simplificada**, cuya solicitud formal se realiza en este momento.

b) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.

A tenor de lo argumentado en el punto 2.b) anterior, se hace evidente que **la alternativa uno, elegida, es la alternativa más viable técnica y procedimentalmente** porque:

- i) Permite, manteniendo la actual regulación de usos del Plan General, establecer condiciones para aquellos usos compatibles susceptibles de generar impactos en el medio ambiente.



- ii) Permite, en un tiempo razonable y en un procedimiento proporcional, conseguir estos objetivos.

c) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan o programa, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.

Siendo nulo el efecto negativo que la presente modificación nº 18 del Plan General tiene sobre el medioambiente, el territorio o el cambio climático, tal y como se ha acreditado anteriormente, **no resulta procedente adoptar medidas** para prevenir, reducir, compensar o mitigar su incidencia.

d) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

En coherencia con lo explicado en los puntos anteriores **no resulta procedente** la adopción de medidas para el seguimiento ambiental del plan.

5. RESÚMEN DE SUPERFICIES.

La presente modificación no supone la modificación en la calificación o clasificación de ninguna superficie de suelo.



6. ADMINISTRACIONES AFECTADAS.

Las únicas administraciones afectadas son:

- 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.

- Secretaría de Estado de Telecomunicaciones de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información del Ministerio de Industria, Energía y Turismo (C/ Capitán haya, 41, planta 8 de 28071-Madrid / teleco.urbanismo@minetur.es)

Al objeto de que emita el informe previsto en el artículo 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo de 2014, General de Telecomunicaciones, al afectar la presente normativa a la instalación de antenas para telefonía móvil.

6. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

La presente modificación no tiene incidencia alguna en los presupuestos municipales, puesto que **no incrementa los costes de mantenimiento** de las urbanizaciones ni de los servicios que debe prestar el Ayuntamiento.

Es más, la nueva regulación de los usos compatibles con el uso dominante residencial no supondrá una disminución de la implantación de nuevas actividades o instalaciones, sino, tan solo, su direccionamiento hacia emplazamientos más idóneos. Por lo tanto **no supondrá una disminución de ingresos** en conceptos de impuestos de actividades, obras y bienes inmuebles.

Además, permitirá **limitar la potencial indemnización que por responsabilidad patrimonial** deba asumir el Ayuntamiento por la generación de daños y perjuicios a propietarios de edificios residenciales colindantes con actividades susceptibles de generar afecciones.



Y, por otra parte, la presente modificación **no alterará la presencia en el mercado de suelo destinado a usos productivos.**

7. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

Además de la presente memoria, la Modificación contiene:

Normativa Urbanística:

- Artículos nº 13, 14, 15 y 16 que se añaden al Título XII.
- Modificación del artículo 9 del Título XIII.
- Modificación del artículo 23.b) del Título XIII.
- Modificación del artículo 28.1 del Título XIII.

Riba-roja de Túria, 19 de febrero de 2016

Por la OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL,

El Arquitecto municipal.
David Sanchis Llopis.



NORMAS URBANÍSTICAS

Se añaden al **Título XII de REGULACIÓN DE USOS**, los **artículos 13, 14, 15 y 16**, 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 podrá ser objeto de modificación sin aumento de superficie o cambio de titularidad cuando el edificio en el que se desarrolla no esté fuera de ordenación y no se agrave su afección al medio ambiente.



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.

ARTÍCULO 16. CONDICIONES DE USO antenas de telefonía.

Las antenas de telefonía quedan expresamente prohibidas en el ámbito de los entornos BIC delimitados: Recinto Amurallado y Castillo y Muralla.

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 original:

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.

Redacción tras la modificación:

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.

Se modifica el **artículo 23.b) del Título XIII-full nº 22** donde se regulaban los usos compatibles de la Zona Colonia Diamante:

Redacción original:

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.

Redacción tras la modificación:

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.

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 original:

1 *Usos compatibles:*

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

Redacción tras la modificación:

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 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.

Riba-roja de Túria, 19 de febrero de 2016

Por la OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL,

El Arquitecto municipal.

David Sanchis Llopis.