



AYUNTAMIENTO DE RIBARROJA DEL TURIA (VALENCIA)

C.P.46190 Número de registro E.L. 01462140 Teléf. 96 277 00 62 Fax 96 277 24 62 C.I.F P-4621600-H

MODIFICACIÓN PUNTUAL NUM 6 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE RIBA-ROJA DE TURIA. ORDENANZA ZONA "INDUSTRIAL COMPATIBLE"

1. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.

La ordenación urbanística vigente en el municipio es la definida por el Plan General de Ordenación Urbana de Riba-roja de Turia, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia el 23 de octubre de 1.996, y posteriormente sujeto a varias modificaciones puntuales.

124 ENE

2. OBJETO.

Una de las zonas de Ordenanza que el Plan General contempla en el casco urbano es la denominada "Industrial Compatible". En el momento de la aprobación del Plan, se seguían manteniendo las circunstancias de ocupación y uso del suelo de las anteriormente vigentes Normas Subsidiarias. En aquel momento, la implantación de usos industriales en las cercanías del casco de la población, se debía hacer en el propio casco, a falta de planificación o de gestión de los suelos urbanizables industriales colindantes.



DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento junto con sus planos corresponde a la Nueva Propuesta de la Modificación Puntual nº 6 del PGOU, de Ribarroja del Turia, (Valencia), relativa al cambio en la redacción del artículo XIII-40 y XIII-41 de las ordenanzas, de conformidad con el acuerdo de la CTU de 20 de diciembre de 2002, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación de fecha 23 de enero de 2003.

Lo que se hace constar mediante la presente, en Ribarroja del Turia a 24 de enero de 2003

LA SECRETARIA

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento junto con sus planos corresponde a la Nueva Propuesta de la Modificación Puntual nº 6 del PGOU, de Ribarroja del Turia, Valencia, relativa al cambio en la redacción del artículo XIII-40 y XIII-41 de las ordenanzas, de conformidad con el acuerdo de la CTU de 20 de diciembre de 2002, presentado al Pleno de la Corporación para su aprobación provisional.

Lo que se hace constar mediante la presente, en Ribarroja del Turia, a 20 de enero de 2003.

LA SECRETARIA



AYUNTAMIENTO DE RIBARROJA DEL TURIA (VALENCIA)

C.P.46190 Número de registro E.L. 01462140 Teléf 96 277 00 62 Fax 96 277 24 62 C.I.F P-4621600-H

Por ello, la estrategia del Plan en su momento fue delimitar como Zona de Ordenanza un suelo heredado de las Normas Subsidiarias, con uso prácticamente exclusivo industrial, con exclusión de otros usos terciarios y residenciales, apuntando claramente hacia una reserva de suelo para uso industrial, a falta de otros posibles emplazamientos cercanos al casco urbano.

En la actualidad, sin embargo, la programación y gestión del Sector Entrevías, con la posibilidad de construcción de naves para industrias y talleres, así como las previsiones de programación de otros sectores industriales colindantes al casco urbano, hacen que la estrategia de ocupación del suelo sea distinta, con una demanda real de suelo en el casco para usos terciarios, en detrimento de los industriales.



24 ENE 2003

3. CONTENIDO Y JUSTIFICACIÓN.

En un principio, lo que se proponía en esta Modificación de Plan era ampliar el espectro de usos posibles en la zona de Industrial Compatible, hacia los mismos usos que otra zona de ordenanza en la que son posibles tanto los usos industriales compatibles y de talleres y artesanía, como los terciarios e incluso los residenciales. Es la Zona denominada de "Tolerancia Industrial", en la que desde un uso casi estrictamente residencial se ha evolucionado hacia los terciarios e industriales compatibles, para que el uso industrial compatible se fuera desplazando por sí mismo hasta suelos específicamente destinados a industrias, artesanía y talleres.

No obstante, para evitar situaciones de exclusión, que en algún caso pudiesen ser problemáticas, se seguía permitiendo el uso de talleres de artesanía, así como la industria compatible, en la esencia misma de su definición en el Plan, según el Art. XII- 10.2.a de las Ordenanzas: "aquella (industria) que puede instalarse en áreas



AYUNTAMIENTO DE RIBARROJA DEL TURIA (VALENCIA)

C.P.46190 Número de registro E.L. 01462140 Teléf 96 277 00 62 Fax 96 277 24 62 C.I.F P-4621600-H

residenciales, allí donde existe la posibilidad por no ofrecer riesgos ni causar molestias a las viviendas”. Era un fenómeno de convergencia, de algún modo, con la Zona de Tolerancia Industrial en cuanto a usos del suelo, ya que no en el ámbito de ordenanzas de ocupación de suelo, alturas de edificación y otros parámetros, que no se alteran en esta propuesta.

Sin embargo, la inclusión del uso residencial entre los usos permitidos propuestos en principio, podía crear un incremento de población teórico de habitantes que hacía necesaria una mayor dotación de zonas públicas. Igualmente, suponía la necesidad, y así es el criterio de la Comisión Territorial de Urbanismo, de excluir nuevas implantaciones de industria compatible, así como de establecer un régimen transitorio para las ya implantadas. Únicamente se podría admitir una vivienda para uso del propietario, guarda o encargado, por cada implantación industrial o terciaria de 1.500 o más metros cuadrados construidos.

En base a estos criterios se acordó en sesión de la Comisión de 20 de diciembre de 2.002, suspender la aprobación de la modificación hasta tanto se solventasen estas cuestiones.



4. CONTENIDO DEFINITIVO DE LA MODIFICACION.

Como quiera que ya se expuso con anterioridad que el objeto de la modificación es el ampliar los usos de zona, pero no precisamente con los residenciales, por lo que se propone para subsanar las dificultades citadas, el ampliar los usos compatibles con los mismos que son compatibles con carácter general en las zonas de edificación intensiva en la población, y que se detallan en la propuesta de nueva ordenanza.



AYUNTAMIENTO DE RIBARROJA DEL TURIA (VALENCIA)

C.P.46190 Número de registro E.L. 01462140 Teléf 96 277 00 62 Fax 96 277 24 62 C.I.F P-4621600-H

En concreto, **la modificación propuesta queda como sigue:**

Nueva redacción del Art. XIII- 41 de las Ordenanzas (Zona Industrial Compatible):

Quedaría redactado como sigue:

CONDICIONES DE USO:

Uso dominante:

- Industrial compatible.

Usos compatibles:

- Comercial en sótano, planta baja y primera
- Hotelero
- Bares, restaurantes, cafeterías y similares
- Oficinas en planta baja y primera.
- Socio- cultural
- Taller y artesanía en planta baja
- Garajes y aparcamientos
- Docente
- Sanitario- asistencial y dotacional en general
- Recreativo
- Público- administrativo
- Vivienda para el propietario, guarda o encargado, una por implantación de uso dominante o autorizado cuya superficie construida sea al menos de 1.500 m2.
- En cuanto a la dotación de aparcamientos, serán de aplicación igualmente las dotaciones que para otros usos comerciales, hotelero o recreativo tanto calificados como no calificados, se especifican en el Art. XIII- 9 de estas Normas Urbanísticas.



24 ENE 2003



AYUNTAMIENTO DE RIBARROJA DEL TURIA (VALENCIA)

C.P.46190 Número de registro E.L. 01462140 Teléf 96 277 00 62 Fax 96 277 24 62 C.I.F P-4621600-H

- Usos prohibidos:
- Los no dominantes ni compatibles

En Ribarroja del Turia, diez de enero de 2003

El Arquitecto Municipal,

Fdo. Francisco José Romero Fuster



124 ENE 2003



AYUNTAMIENTO DE RIBARROJA DEL TURIA (VALENCIA)

C.P.46190 Número de registro E.L. 01462140 Teléf. 96 277 00 62 Fax 96 277 24 62 C.I.F.P-4621600-H

GENERALITAT VALENCIANA
Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes
Deción. Gral. Urbanismo y Ordenación Territorial
Servicio Territorial

EDIFICIO PROP
C/ Gregorio Gea, 27
46009 - Valencia



ASUNTO: MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6 DE PGOU
S/Ref: EXPTE 20020983 FP/pb
TRÁMITE: Remitiendo documentación

Con referencia al expediente "MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA", y según conversaciones mantenidas con la Diputación Provincial, Servicio de Carreteras, se envía plano con la Ordenación del tramo de travesía, ejecutado de acuerdo con dicho Organismo.

Asimismo, se hace constar que en la nueva Zona de Ordenanza son de plena aplicación las normativas en cuanto a dotaciones de aparcamiento en parcela privada, que establece el PGOU según usos, por lo que cualquier uso terciario garantizará las plazas de aparcamiento correspondientes, lo cual evitará posibles conflictos en la vía pública.

Ribarroja del Turia a 16 de abril de 2003.

EL ALCALDE

Fdo. Francisco Tarazona Zaragoza



2003

46962