E S T U D I O D E D E T A L L E PARCELA 26 P O L I G O N O I N D U S T R I A L
F U E N T E D E L J A R R O

Mayo 2.014.

(Texto modificado recogiendo las alegaciones incorporadas al expediente en el tramite de información pública).

P L A N G E N E R A L D E O R D E N A C I O N U R B A N A
D E P A T E R N A

E S T U D I O D E D E T A L L E PARCELA 26 P O L I G O N O I N D U S T R I A L F U E N T E D E L J A R R O

Índice.

0. Antecedentes..... 3
1. Memoria informativa..... 4
1.1. Ámbito. Estado actual..... 4
1.2. Planeamiento vigente..... 6
1.3. Parámetros actuales de la parcela..... 7
2. Memoria justificativa..... 12
2.1. Objeto..... 12
2.2. Normativa aplicable en la redacción de estudios de detalle..... 12
2.3. Resultado el proceso de participación pública..... 16
2.4. Ordenación propuesta..... 19
2.5. Parámetros urbanísticos resultantes de la ordenación propuesta..... 20
2.6. Condiciones derivadas de los informes sectoriales..... 21
2.6.1. Ministerio de Fomento. Agencia Estatal de Seguridad Aérea..... 21
2.6.2. EMSHI. Entidad Metropolitana de Servicios Hidráulicos..... 21
2.6.3. Red de saneamiento municipal..... 21

E S T U D I O D E D E T A L L E PARCELA 26 P O L I G O N O I N D U S T R I A L F U E N T E D E L J A R R O

Mayo 2.014.

(Texto modificado recogiendo las alegaciones incorporadas al expediente en el tramite de información pública).

0. Antecedentes.

Se redacta el presente estudio de detalle para definir la ordenación y volumetría edificatoria de la parcela 26, situada entre las calles Islas Baleares, Villa de Madrid y Ciudad de Elda, en el Polígono Industrial Fuente del Jarro, motivado en la existencia de numerosas instalaciones urbanas en la parcela, que imposibilitan la edificación sobre la misma.

La modificación propuesta en el estudio de detalle propone un ajuste en la volumetría de las edificaciones y creación de suelos dotacionales públicos que posibiliten la futura edificación de la misma.

En fecha 26 de junio de 2.013, el Pleno del Ayuntamiento acuerda el inicio del tramite de exposición al público del documento urbanístico, solicitándose informe de forma expresa las siguientes administraciones u organismos afectados por el estudio de detalle:

a. Aigües de Paterna.
b. Telefónica España.
c. Iberdrola.
d. EPSAR, Entitat de Sanejament d'Aigües.
e. Ministerio de Fomento. Dirección General de Carreteras.
f. Ministerio de Fomento. Agencia Estatal de Seguridad Aérea.
g. Ministerio de Fomento, Confederación Hidrográfica del Júcar.
h. Conselleria de Infraestructuras, Territorio i Medio Ambiente.
i. EMTRE. Entidad Metropolitana de Tratamiento de Residuos.
j. EMSHI. Entidad Metropolitana de Servicios Hidráulicos.
a. Área de Infraestructuras del Ayuntamiento de Paterna.

Se emite informe por la totalidad de administraciones-organismos a los que se les notifico el acuerdo municipal, salvo por Telefónica España y Conselleria de Infraestructuras, Territorio i Medio Ambiente. En la Memoria justificativa, apartad 2.3 "Resultado del proceso de participación pública", analizarán los informes emitidos, así como su influencia en la ordenación propuesta.

1. Memoria informativa.

1.1. Ámbito. Estado actual.

El ámbito del presente estudio de detalle es la parcela 26 del Polígono Industrial Fuente del Jarro, delimitada por las calle manzana delimitada por las calles Islas Baleares, Villa de Madrid y Ciudad de Elda, según queda grafiado en la siguiente imagen:

Ámbito del estudio de detalle.

La superficie del ámbito objeto de estudio de detalle, según reciente medición es de 8.783,17 m².

Como se aprecia en la imagen siguiente, la manzana sobre la que se desarrolla el presente documento, se encuentra en la actualidad libre de edificación, insertada en un ámbito totalmente urbanizado.

Estado de consolidación de la edificación.

No obstante, tal como se aprecia en el siguiente grafico, en la parcela se encuentran ubicadas un conjunto de instalaciones urbanas que afectan a las posibilidades edificatorias de la misma. Las instalaciones que encontramos son:

- Tubería de EMSHI de agua potable de diámetro 850 mm de hormigón armado, situada en el extremo oeste de la parcela.

- Línea aérea eléctrica de media tensión, situada en el extremo oeste de la parcela.

- Línea aérea de telefonía situada en la zona norte de la parcela.

- Colector circular de aguas residuales, diámetro 1.600, situado en la zona norte de la parcela.

- Colector circular de PVC, diámetro 1.000, de aguas pluviales situado en la zona norte de la parcela.

- Colector ovoide diámetro 1.600, de aguas residuales, situado en la zona este de la parcela.

Situación de infraestructuras urbanas en la parcela.

1.2. Planeamiento vigente.

El planeamiento vigente en el ámbito objeto del presente estudio de detalle es el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado en fecha 15 de Noviembre de 1990, el cual, recoge en su tabla de vigencias el Plan Parcial de Fuente del Jarro, así como las modificaciones de planeamiento tramitadas, siendo:

a. Plan Parcial de Fuente del Jarro. Aprobado definitivamente con fecha 20 de marzo de 1966.
   - Determinaciones relativas a la denominada fase 1ª. Se consideran vigentes los siguientes párrafos de las ordenanzas de edificación correspondientes: Articulo 1º, 2º, 3º, 4º, 6º, 7º, 8º, 9º, 10º y 11º, así como los siguientes del capitulo que regula tipología denominada “Industria nido”: artículos 1º, 2º,3º,4º,5º y 7º.
   - Determinaciones relativas a la denominada fase 2ª. Se consideran vigentes los siguientes párrafos de las ordenanzas de edificación correspondientes: Articulo 1º, 2º, 3º, 4º, 6º, 7º, 8º, 9º, 10º y 11º, así como los siguientes del capitulo que regula tipología denominada “Industria nido”: artículos 1º, 2º,3º,4º,5º y 7º. Ámbito de suelo dotacional privado, clave U-IV-37, “Zona de equipamiento religioso”.

b. Modificación puntual nº 20 del Plan Parcial de la Fuente del Jarro, respecto a la manzana situada en las calle Ciudad de Gijón y Villa de Madrid, publicada en el DOGC de 4 de enero de 2.001.

c. Modificación puntual nº 28 del Plan Parcial de la Fuente del Jarro, aprobada definitivamente por Resolución de la Conselleria de Medio Ambiente, en fecha 14 de Diciembre de 2.009.

1.3. Parámetros actuales de la parcela.

Las condiciones urbanísticas de la parcela se regulan en la "Tabla de vigencias de los documentos afectados por el Plan General de Ordenación Urbana de Paterna", aspecto recogido en la modificación puntal nº 28 del Plan General de Ordenación Urbana, estableciendo el siguiente corpus normativo sobre la parcela:

Los usos del Plan Parcial de la Fuente del Jarro corresponden con los establecidos en el Plan General de Paterna para la clave U-II-06, desarrollados en el articulo 188 del Plan General, incorporando a este articulo el uso docente como compatible.

Articulo 188
Condiciones de uso:
1.-Uso dominante: Industria en categorías 1ª a 5ª

2.-Usos compatibles: Vivienda unifamiliar, taller en categorías 1ª a 5ª, almacenes no calificados, oficinas, aparcamiento, garajes, espectáculos y actividades de publica concurrencia, deportivo ordinario, deportivo especial, deportivo singular, administrativo, matadero, seguridad, bomberos y policía, espacios libres y zonas verdes, viario, estacionamiento de autobuses y centros de transporte e infraestructuras básicas, docente.

3.-Usos incompatibles: Todos los demás.

4.-Uso exclusivo: No se determina.

5.- La compatibilidad del uso vivienda unifamiliar se reducirá al caso en que se prevea para alojamiento de una sola unidad familiar dedicada al servicio de mantenimiento o custodia de las instalaciones propias del uso principal o del resto de los usos compatibles.

Y las condiciones edificatorias se definen en las Ordenanzas Reguladoras Plan Parcial Fuente del Jarro Fase 1ª y 2ª.

1º.- CATEGORIA DE INDUSTRIA:
I.- Industria grande con superficie de parcela **superiores a 7.000m2**. Posibilidad de varios accesos y aparcamientos en el interior de las parcelas.

II.- Industria media con superficie de parcela comprendida **entre 3.000 y 7.000 m2**. Un único acceso y aparcamiento en el interior de la parcela.

III.- Industrias ligeras con superficies de parcelas comprendidas **entre 500 y 3.000m2**. Un único acceso y sin aparcamientos en el interior. Cuando no sean colindantes en sus límites traseros a otras parcelas pueden tener un acceso de servicio además del principal.

2º.- SEGREGACIÓN DE PARCELAS:
Se establece como parcela mínima indivisible la de 250m2., pudiendo el Servicio correspondiente del Instituto subdividir parcelas, respetando la limitación anterior.

3º.- AGRUPACIÓN DE PARCELAS.
Se permite el agrupamiento de parcelas para formar una de mayores dimensiones.

La agrupación no exime del cumplimiento de todas las prescripciones establecidas en las presentes Ordenanzas.

4º.- COMPOSICIÓN DE LAS PARCELAS
Dentro de las parcelas, se establecen los siguientes criterios de composición:

A). Edificios para naves de fabricación almacenaje.
B). Bloques representativos.
C). Espacios libres para aparcamientos.
D). Construcciones accesorias.

A)Edificios para naves de fabricación o almacenaje.
La superficie a dedicar a estos edificios no tiene limitación, siempre que, en cualquier caso, se aseguren los porcentajes establecidos en el apartado B) y siguientes de la presente Ordenanza.

B) Bloques representativos
Comprenden los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación y, en general, todos los que, dependiendo administrativamente de la industria no se dediquen a procesos de fabricación.

Los bloques representativos tendrán como máximo 10,00 metros de profundidad en él caso de que se hallen adosados a naves u otros edificios y 15,00 metros en el caso de que sean exentos con iluminación por ambas bandas.

C) Espacios libres para aparcamientos.
La superficie libre destinada para aparcamientos previstos dentro de cada parcela no será inferior al 10% de la superficie en planta destinada a las naves de fabricación y almacenaje, incluidas en el almacenaje, incluidas en el apartado A).

Quedan excluidas de estas normas las industrias pequeñas pertenecientes a III categoría, en las cuales se considerará suficiente, a fines de aparcamientos, la zona de retranqueo dispuesta en la Ordenanza 7ª.

D) Construcciones accesorias.
Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, viviendas, etc.

Su emplazamiento, forma y volumen son libres siempre que estén debidamente justificados y responda a un diseño acertado.

La altura de las chimeneas será como mínimo H=1,5h., siendo h. La altura del edificio vecino más alto.

5º.- EDIFICACIÓN PARCIAL DE PARCELAS.
Cuando, con arreglo a los programas de desarrollo, de las diferentes industrias, no sea necesaria para éstas edificar íntegramente el área completa de las parcelas, las empresas interesadas podrán optar por la edificación parcial de las mismas; pero en cualquier caso deberán cubrir el 30 por 100 en planta, de los m2, de la parcela, una vez deducidas las zonas correspondientes a los retranqueos en fachadas y colindantes y atenerse a los porcentajes señalados en los apartados de la Ordenanza 4ª y a todas las normas y prescripciones de las restantes.

6º.- COMPOSICIONES DE LOS FRENTES DE FACHADA.
Los frentes de fachada de las edificaciones se ajustarán a las siguientes normas:

a).- Los bloques representativos deberán ubicarse junto a la vía de acceso a la parcela, con su fachada principal dentro de la alineación establecida.

Frontalmente, los bloques representativos se retranquearán 10 metros, como mínimo, contados a partir del límite de la parcela, en las industria de I categoría, y 5 metros en las restantes.

En las parcelas que tengan fachada a dos o más calles, las edificaciones se retranquearán, en la no representativa, 5 metros, excepto en el caso de calles de servicio interior, en las que se retranquearán un mínimo de tres metros.

No se admite la construcción de edificios representativos en el interior de las parcelas en tanto no se haya completado, a base de ellos, el frente principal de las mismas, considerando éste como el situado junto a la vía de acceso.

b).- Se permiten retranqueos parciales de estos bloques, cuando a base de ellos se haya cubierto mas de los 2/3 del frente.

El retranqueo permitido, con respecto a los salientes, será inferior a los 5,00 metros y la edificación será continua.

c).- En aquellas partes en las que el frente de fachada no se halla cubierto con el edificio representativo, aquel deberá completarse con naves de fabricación o almacenaje en sus totalidad, previo retranqueo mínimo de 20,00 y máximo de 35 metros contados desde las alineaciones establecidas en las parcelas, en las de I categoría: En las de II y III no será preciso este nuevo retranqueo.

En cualquier caso, el límite de la parcela se materializará con el cerramiento tipo que se fije para el polígono.

d).- Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos, podrán destinarse a aparcamientos, zona verde o ambos. Su cuidado y mantenimiento correrán por cuenta de la empresa beneficiaria y la Administración del polígono velará por el exacto cumplimiento de esta Ordenanza.

Queda prohibido usar los espacios libres indicados en el párrafo anterior como depósitos de materiales, vertido de desperdicios o, en general, todo lo que pueda dañar la estética del polígono.

7º.- SOLUCIONES DE ESQUINA

Con objeto de asegurar la debida visibilidad para el tránsito en el encuentro de calles que se cruzan, las edificaciones que constituyan la esquina estarán obligadas a dejar libre, como mínimo –al menos en planta baja- el segmento formado por la cuerda que une los dos puntos de tangencia, de la zona curva de los dos tramos rectos.

8º - EDIFICACION DE LAS PARCELAS

a).- Todas las edificaciones que se realicen dentro de las parcelas, estarán obligadas a un retranqueo lateral mínimo de 3 metros. Queda prohibido usar estos espacios como depósito de materiales o vertido de desperdicios.

Igualmente las edificaciones deberán retranquearse posteriormente 5 metros como mínimo, en el caso de las parcelas colindantes en sus limites traseros.

Las industrias pertenecientes a III categoría no están obligadas a los retranqueos anteriormente expresados, admitiéndose paredes medianeras entre parcelas colindantes.

Los retranqueos expresados se contarán desde los límites de parcelas que se establezcan.

Las alineaciones de los frentes de fachada, y las líneas medianeras laterales , objeto de retranqueos, se materializarán con cerca tipo, excepto en los lugares de acceso a las industrias que habrán de cubrirse con puertas practicables diáfanas y altura de 2 metros.

El tipo de cerca será de tela metálica sobre basamento macizo de fábrica comprendido entre 0,20 m y de 0,50 m de altura. La altura media total de la cerca deberá ser de 2,00 metros, contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o linde que se determine. Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a 1,00 metros entre los puntos extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no sobrepasar este límite.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrán por cuenta de la industria que primero se establezcan, debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de edificio alguno.

En caso de que, transcurrido un tiempo prudencial, las parcelas no se cercarán, lo hará la administración del polígono, corriendo los gastos a cargo de la propiedad o propiedades que corresponda.

b).- En el caso de que no vayan adosados a otros, los edificios deberán separarse entre sí, como mínimo 5 metros en calles con salida o visibilidad desde el viario, y 3 metros, en caso de calles de servicio interior sin visibilidad desde el viario.

c).- La altura máxima del bloque representativo constitutivo del frente de fachada será de tres plantas.

En las parcelas superiores a los 15.000m2., la altura y composición de los bloques representativos será libre siempre que el retranqueo frontal de los mismos sea superior a 15m y a 25m el retranqueo de las naves que constituyan al frente de fachada no cubierto por los bloques representativos.

La altura mínima libre de cada una de las plantas será de 2,50m.

En planta baja, el piso deberá elevarse 0,50m sobre la cota del terreno, medida en el punto medio del frente de fachada.

d).- En el interior de las parcelas, la altura de las edificaciones no tiene limitación, siempre que se justifique su necesidad por la vinculación a actividades industriales..

e).- Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en la planta de aquél se pueda inscribir un circulo cuyo diámetro sea igual a la altura de la mas alta de las edificaciones que lo limitan y éstas tengan huecos destinados a habitaciones viviendas o locales de trabajo.

En caso que no existan huecos o éstos pertenezcan a zonas de paso o almacenes, los patios puedan componerse según el criterio anterior, reduciendo el diámetro del círculo a la mitad de la mas alta de las edificaciones. La dimensión mínima de los patios no será nunca inferior a 4 metros.

f).- Se permiten semisótanos, cuando se justifiquen debidamente de acuerdo con las necesidades.

Se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor de 1/8 de la superficie útil del local.

g).- Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente.

Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

h).- Las parcelas calificadas como espacio libre privado podrán ser utilizadas como anexo a las actividades colindantes, posibilitando su acondicionamiento superficial, quedando prohibido su vallado y construcción. Deberán quedar siempre accesibles y respetar las servidumbre generadas por la normativa de carreteras y los servicios urbanos existentes.

9º ESTETICA DE LOS EDIFICIOS INDUSTRIALES
a).- Se prohiben los elementos estilísticos.

b).- Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción.

c).- Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

d).- Se permiten los rebozos siempre que estén bien terminados. Las Empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

e).- Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

f).- Se prohibe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso, los rótulos empleados se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. Las empresas beneficiarias son las responsables – en todo momento- de su buen estado de mantenimiento y conservación.

10º.- CONDICIONES DE SEGURIDAD.
Como protección del área de parcela será obligatorio instalar un hidrante cada 1000m3 edificados, teniendo cada parcela dos como mínimo.

2. Memoria justificativa.

2.1. Objeto.

El objetivo del estudio de detalle es la reordenación volumétrica de la manzana con el fin de integrar las instalaciones urbanas existentes en viales o espacios públicos de nueva creación, posibilitando la edificación de la parcela en unas condiciones técnicamente razonables.

Surge esta necesidad por la voluntad municipal de enajenación de la parcela, la cual, dado el número de instalaciones urbanas existentes en la misma, dificulta de forma sustancial la puesta en valor de la parcela, al presentar unas complicadas condiciones edificatorias y de accesos.

Se ha de destacar, que tanto los tramos de las calles Villa de Madrid como Islas Baleares en los que recae la parcela, son utilizados como viales de acceso y salida del polígono, lo que implica unas condiciones de transito viario y rasantes que imposibilitan su uso como viales al servicio de la edificación de la parcela.

Por lo tanto, para la correcta edificación de la parcela, se requiere:

a. Diseño de los ámbitos vial de servicio de las parcelas edificables adecuados para la funcionalidad y acceso a las mismas.
b. Integración de las infraestructuras existentes en la parcela, en espacios públicos, o espacios no edificados, de forma que se posibilite la materialización del suelo edificable.

2.2. Normativa aplicable en la redacción de estudios de detalle.

La normativa de aplicación para la redacción del presente estudio de detalle es:

- Ley Urbanística Valenciana, Ley 16/2.005.
- Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, Decreto 67/2.006 del Consell.
- Plan General de Ordenación Urbana de Paterna, aprobado en fecha 15 de Noviembre de 1990
- Plan Parcial Fuente del Jarro. Aprobado definitivamente con fecha 20 de marzo de 1966.
- Modificación puntual nº 28 del Plan General de Ordenación Urbana de Paterna.

La **Ley Urbanística Valenciana** desarrolla en el artículo 79 la figura del estudio de detalle, estableciendo en el apartado 3 el objeto de los mismos:

a. El señalamiento de alineaciones y rasantes, completando y adaptando las que ya estuvieran señaladas en el Plan General o en Plan Parcial.
b. La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.

A su vez, en el apartado 5 define la posibilidad de crear suelo dotacional a través de la figura del estudio de detalle:

Los estudios de detalle podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos por el Plan que previó su elaboración.

El artículo 190 del **Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística** define las funciones de los estudios de detalle,

1. Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas o en los supuestos previstos por los Planes Generales, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.

2. No se permite aprobar Estudios de Detalle fuera de los ámbitos o supuestos concretos en que el Plan General, Plan Parcial o de Reforma Interior los haya previsto y regulado de modo expreso y pormenorizado.

3. Los Estudios de Detalle tendrán por objeto prever o reajustar, según proceda:

a) El señalamiento de alineaciones y rasantes, completando y adaptando las que ya estuvieren señaladas en el Plan General o en el Parcial. A este fin, podrá adaptar las alineaciones previstas en el Plan General, Parcial o de Reforma Interior a la realidad topográfica o de los edificios existentes. Esta adaptación no se considerará modificación de ordenación pormenorizada cuando el reajuste de alineaciones no supere el 5 por ciento del ancho del vial afectado ni origine un incremento de edificabilidad superior al 2 por ciento de la prevista en el Plan. En todo caso, una adaptación de alineaciones requiere su justificación en circunstancias objetivas que la haga necesaria para una mejor configuración de los viales y espacios públicos, evitando retranqueos o trazados forzados o antiestéticos.

b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente. Los Estudios de Detalle podrán remodelar los volúmenes previstos en la ordenación pormenorizada dentro de los límites previstos en el plan . Cuando un Estudio de Detalle regule y ordene una manzana completa destinada en su integridad a uso terciario, podrá establecer alturas libres interiores adecuadas a los usos terciarios propuestos, distribuyendo libremente las alturas libres interiores del semisótano, planta baja, entreplantas y plantas altas, sin que se pueda superar, en ningún caso, la altura máxima de cornisa total prevista por el plan ni se incremente el techo edificable máximo autorizable anterior al Estudio de Detalle.

4. Los Estudios de Detalle no pueden alterar el destino del suelo, aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas específicas que para su redacción ha de prever el Plan en base al cual se redacta.

5. Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales tanto públicos como privados que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir, trasladar, ni reducir los previstos por dicho Plan.

6. Los estudios de Detalle no pueden trasvasar edificabilidades entre manzanas, pero sí entre parcelas diferentes dentro de una misma manzana, con acuerdo de sus propietarios y según los límites que, a este fin, establezca el Plan General, Parcial o de Reforma Interior. En ausencia de regulación específica, este límite no podrá superar el 25 por ciento de incremento de la edificabilidad neta de la parcela que recibe el trasvase, debiéndose cumplir la totalidad de normas que afecten a ocupación de parcela, retiros a lindes y demás normativa aplicable.

Por otra parte, el Plan General de Ordenación Urbana y la modificación puntual nº 9 del mismo, regulan en el artículo 20 las condiciones que deben reunir los estudios de detalle:

1.- Los estudios de detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el plan general para el suelo urbano y en los planes parciales para el suelo urbanizable.

2.- Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar, según los casos:

a) El señalamiento de alineaciones y rasantes.

b) ***La ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento****.*

3.- Los estudios de detalle estarán sujetos a las siguientes limitaciones:

a) No podrán comportar la reducción del espacio viario diseñado por los planes de rango superior, ni suponer alteraciones en su continuidad.

b) No podrán imponer retranqueos que no guarden una justificada articulación morfológica con el entorno.

c) El señalamiento de alineaciones complementarias de las existentes que, en su caso, sirvan a la nueva ordenación de volúmenes, no podrá comportar perjuicio, ni alterar la ordenación de los predios colindantes, de conformidad con el artículo 65.5 del Reglamento de Planeamiento.

El ancho de los viales que pudieran diseñarse será coherente con la altura de las edificaciones que recaigan sobre los mismos, con un mínimo de (10) metros.

d) No podrán reducir los espacios libres públicos previstos en el planeamiento de rango superior, ni suprimir o menguar las superficies reservadas a uso dotacional, público o privado.

e) No podrán introducir usos no autorizados en las ordenanzas particulares de las zonas ni alterar el uso pormenorizado, previsto por el planeamiento de rango superior.

f) ***No podrán aumentar el volumen ni la edificabilidad previstos en el planeamiento de rango superior, sin perjuicio de que puedan redistribuirlo dentro de su ámbito.***

Esta redistribución de volumen solamente podrá implicar aumento del número de plantas en casos justificados, en las zonas con tipo de ordenación por alineación de vial, cuando la excesiva profundidad edificable haga imposible agotar la edificabilidad máxima permitida.

Dicho aumento podrá ser como máximo de una sola planta. Se considera excesiva profundidad edificable, a los efectos de la aplicación de la regla anterior, aquella que supera los (40) metros lineales, medidos ortogonalmente a las alineaciones de la fachada en todos sus frentes.

g) Los estudios de detalle que comporten aumento del número de plantas, además de cumplir con las limitaciones previstas en el apartado anterior, deberán referirse a manzanas completas o en caso contrario no ocasionar

perjuicios ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes conforme al artículo 65.5 del Reglamento de Planeamiento.

h) ***No podrán suponer aumento global de la ocupación en planta prevista por el plan, salvo que la misma esté definida de forma gráfica y también normativa, en cuyo caso será suficiente con que se ajuste al parámetro normativo, siempre que ello no comporte aumento de volumen.***

i) No podrán contener determinaciones propias de un plan de rango superior, sin perjuicio de que por razones de interés público, social o comunitario, el Ayuntamiento pueda aceptar la cesión gratuita de terrenos para destinos públicos no previstos en principio.

j) En las zonas de ordenanza en las que se declara compatible el uso de vivienda unifamiliar agrupada, se requerirá la formación del oportuno estudio de detalle para ordenación del volumen de la edificación que sustituya a los bloques de vivienda colectiva previstos en el plan como uso dominante.

k) Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación del Patrimonio Histórico Español, el Ayuntamiento de Paterna, cuando las circunstancias lo aconsejen, podrá establecer la obligatoriedad de redactar estudios de detalle con objeto de conservar en su emplazamiento original construcciones o estructuras de interés histórico-artístico o arqueológico.

l) Los estudios de detalle no podrán alterar las condiciones de los predios colindantes debiendo garantizar una adecuada incidencia estética y funcional en el entorno que la haga compatible con el interés público y sea congruente con los principios generales del planeamiento.

4.- Los estudios de detalle deberán observar, en todo caso, las determinaciones del planeamiento de rango superior no mencionadas en los apartados anteriores y en especial las normas urbanísticas correspondientes a cada zona y las determinaciones en materia de protección.

5.- Los estudios de detalle no podrán comportar en ningún caso disminución de las obligaciones urbanizadoras o de cesiones que resulten de lo previsto en el planeamiento de rango superior y en la legislación urbanística, aunque sí podrán ampliar la cuantía de dichas cargas cuando fueran de iniciativa particular o vinieran a introducir mayores dotaciones y/o espacios libres que los originalmente previstos.

A estos efectos los estudios de detalle nunca podrán reducir el nivel de cargas que resulta de la aplicación del artículo 27 del texto refundido de la Ley del Suelo, independientemente de que se reduzca el aprovechamiento máximo previsto en el plan general mediante la nueva ordenación de volúmenes.

En este caso el exceso de aprovechamiento a computar, si lo hubiere, será la diferencia entre el que se deriva de la aplicación de los parámetros del plan general y el resultante de aplicar sobre la superficie reordenada el ochenta y cinco (85) por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente."

Por lo tanto, del análisis de la normativa urbanística de aplicación es posible la redacción de un estudio de detalle con el fin de proceder a la reordenación volumétrica de la parcela y modificación / creación de un suelo dotacional en la misma.

2.3. Resultado el proceso de participación pública.

En fecha 26 de junio de 2.013, el Pleno del Ayuntamiento acuerda el inicio del tramite de exposición al público del documento urbanístico, solicitándose informe de forma expresa las siguientes administraciones u organismos afectados por el estudio de detalle:

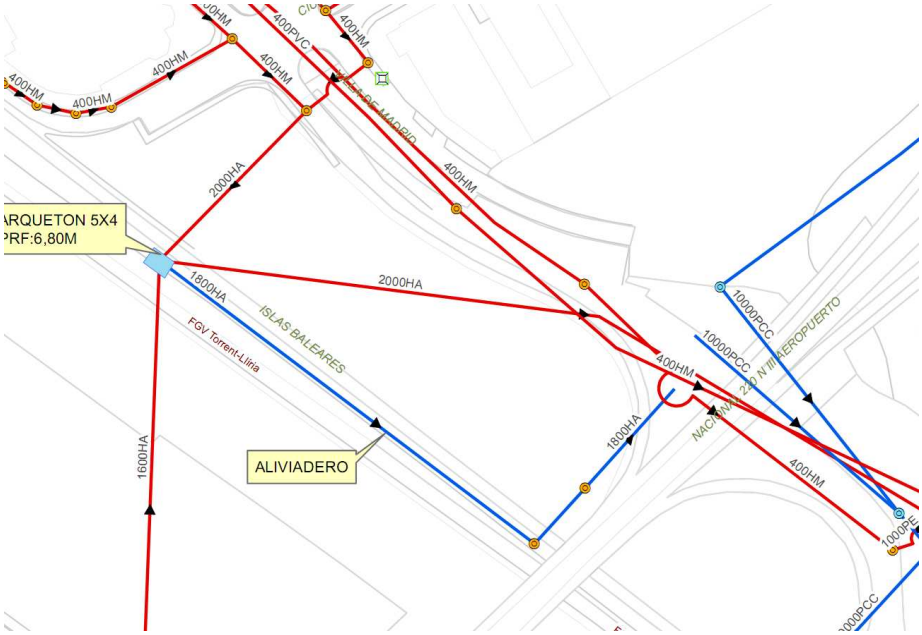
b. Aigües de Paterna.
c. Telefónica España.
d. Iberdrola.
e. EPSAR, Entitat de Sanejament d'Aigües.
f. Ministerio de Fomento. Dirección General de Carreteras.
g. Ministerio de Fomento. Agencia Estatal de Seguridad Aérea.
h. Ministerio de Fomento, Confederación Hidrográfica del Júcar.
i. Conselleria de Infraestructuras, Territorio i Medio Ambiente.
j. EMTRE. Entidad Metropolitana de Tratamiento de Residuos.
k. EMSHI. Entidad Metropolitana de Servicios Hidráulicos.
l. Área de Infraestructuras del Ayuntamiento de Paterna.

Se emite informe por las siguientes administraciones-entidades:

Aigües de Paterna.

La mercantil remite correo electrónico en fecha 23 de octubre de 2.013, adjuntando plano de la instalación de agua y saneamiento existente en la parcela. El plano corresponde con el ya facilitado en la fase de redacción del estudio de detalle, considerándose impreciso. Por este motivo se le solicita que se realice un levantamiento topográfico de las instalaciones existentes.

Esta información actualizada es remitida por correo electrónico en fecha 13 de marzo de 2.014, no coincidiendo los datos existentes en el archivo de la mercantil con la realidad física de la instalación, tal como se aprecia en el plano siguiente, resultado del levantamiento topográfico de la misma.



Iberdrola.

Iberdrola remite informe en fecha 8 de octubre de 2.013, confundiendo el objetivo del tramite de información pública, ya que se les notifica a efecto de las instalaciones de la compañía que puedan verse afectadas por el estudio de detalle.

Consideran el tramite de información al público como petición de potencia eléctrica para el suelo ordenado, debiendo recordarles que es un suelo urbano consolidado, y por tanto, con la totalidad de servicios urbanísticos existentes, entre ellos, suministro eléctrico, por lo que, la ordenación volumétrica propuesta no requiere solicitud de suministro, cuestión que en su momento requerirán las empresas que se instalen, en función de sus necesidades.

Por lo tanto, la alegación de la compañía no plantea cuestiones sobre la ordenación propuesta, debiendo desestimarse, no afectando al desarrollo del presente documento.

EPSAR, Entitat de Sanejament d'Aigües.

Remite informe en fecha 14 de noviembre de 2.013, favorable a la propuesta de ordenación, indicando las futuras condiciones de conexión a la red de saneamiento de las empresas que se instalen.

Ministerio de Fomento. Dirección General de Carreteras.

En fecha 11 de octubre de 2.013 se remite informe desfavorable por parte de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, indicando que en la redacción del estudio de detalle no se ha tenido en cuenta el proyecto "N-220 de acceso al Puerto de Valencia. Tramo: Enlace aeropuerto. Enlace de la V-30", sometido a información pública en fecha 13 de julio de 2.013.

Este documento no puedo tenerse en cuenta en la redacción del estudio de detalle al haber sido redactado en fecha anterior a la exposición del público del proyecto de la Dirección General de Carreteras.

Se indica en el informe que tiene que analizarse el impacto de la nueva infraestructura sobre la parcela, debiendo excluir de la ordenación la zona de terreno ocupada por la nueva calzada hasta la arista delimitada por la caída de tierras prevista en el proyecto, y también la zona de dominio público de la carretera, 3 metros medidos a partir de la citada arista.

Consecuencia de estas indicaciones, el informe remitido es desfavorable, debiendo ser recogidas en el presente texto modificado las indicaciones realizadas por la Dirección General de Carreteras, a fin de obtener la preceptiva validación del documento de planeamiento.

Ministerio de Fomento. Agencia Estatal de Seguridad Aérea.

En fecha 29 de enero de 2.014 se emite informe favorable por la Dirección General de Aviación Civil, indicando que el texto del estudio de detalle deberá incorporar las condiciones establecidas en el artículo 10 y 16 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas modificado por el Real Decreto 297/2.013. Del mismo modo, deberá grafiarse en los planos del estudio de detalle las líneas de nivel de las superficies limitadores de Servidumbres Aeronáuticas.

Ministerio de Fomento, Confederación Hidrográfica del Júcar.

En fecha 11 de noviembre de 2.013 emite informe la Confederación Hidrográfica del Júcar, no realizando alegaciones sobre el documento en tramitación.

EMSHI. Entidad Metropolitana de Servicios Hidráulicos.

Emite informe favorable en fecha 4 de noviembre de 2.013, recordando que se esta redactando por la entidad el Proyecto de adecuación de la abducción objeto de servidumbre en la parcela, con la finalidad de trasladar la tubería existente a vía pública, eliminando la citada servidumbre.

En este sentido, supeditan el informe favorable a:

- El Excmo. Ayuntamiento de Paterna da “a priori” el visto bueno a la instalación del nuevo tubo por terrenos que son y serán de dominio público y/o privados de acceso público.
- En ningún caso se permitirá obra alguna, en una zona de vigilancia de 5 metros a ambos lados de la generatriz del tubo existente, hasta que éste se haya dado de baja en el Servicio Metropolitano, hecho éste que cuando se produzca será comunicado al Ayuntamiento.

El primero aspecto fue informado favorablemente (exp. 20/2.014) por el Área de Sostenibilidad del Ayuntamiento de Paterna en fecha 25 de marzo de 2.014, incorporándose al presente documento la condición temporal establecida en el segundo condicionante de EMSHI.

Área de Infraestructuras del Ayuntamiento de Paterna.

El Área de Infraestructuras remite informe relativo a la recogida y canalización de las aguas pluviales en la zona, aspecto que deberá tratarse en los correspondientes proyectos de urbanización a desarrollar por la citada área.

Respecto a las instalaciones de saneamiento se solicita a Aigües de Paterna la presentación de documentación actualizada, remitida por la mercantil en fecha 13 de marzo de 2.014.

2.4. Ordenación propuesta.

La propuesta de ordenación se resuelve con la creación de un vial de acceso a la parcela, sensiblemente paralelo a la calle Villa de Madrid, desde el que se posibilita el acceso a las parcelas edificables propuestas, y finalizando con su incorporación a la Calle Islas Baleares, sobre el trazado de uno de los colectores preexistentes.

Este vial, junto con la calle Ciudad de Elda, constituyen los únicos accesos a las parcelas, quedando prohibidos los accesos desde la calle Islas Baleares

La volumetría se resuelve con al creación de un conjunto edificable situado al oeste, destinado a actividades industriales, propias de polígono en el que se encuentran, con un limite de 2 plantas de altura, y con una edificabilidad máxima de 1,00 m2t/m2s, limite de edificabilidad adecuado para la implantación de edificios industriales.

Por ultimo, se proyecta una parcela en el limite este, con una superficie de 2.429,46 m2s, y un coeficiente de edificabilidad de 2,45 m2t/m2s, destinada a la implantación de actividades industriales y terciarias.

Ambas parcelas están afectadas por servidumbres de acueducto motivadas por las redes de saneamiento que discurren en las mismas, por este motivo se establece una servidumbre de 4 metros a cada lado del eje de los colectores, espacio en el cual no puede realizarse edificación, debiendo ser siempre accesible por cuestiones de mantenimiento o reparación de los colectores.

En la siguiente imagen se muestra la propuesta de ordenación diseñada en el estudio de detalle:

Propuesta de ordenación.

La ordenación propuesta viene determinada de forma fundamental por la integración de las instalaciones existentes en la parcela, tal como se puede apreciar en el siguiente grafico:

2.5. Parámetros urbanísticos resultantes de la ordenación propuesta.

Las parcelas definidas tienen los siguientes parámetros urbanísticos:

	Superficie	Coef. Edificabilidad	Edificabilidad total	Ocupación	Nº plantas
	m2s	m2t/m2s	m2t	%	
Parcela 1. Destino industrial	3.339,54	1,00	3.339,54	según plano O1	II
Parcela 2. Destino industrial-terciario.	2.429,46	2,45	5.958,40	según plano O1	V
Total	**5.769,00**		**9.297,94**		

En este sentido, la edificabilidad global aplicada al ámbito del estudio de detalle (9.297,94 m²t) queda por debajo de la resultante de aplicar el aprovechamiento tipo definido en el Plan General para la zona, no obstante, se considera que la propuesta se ajusta a las exigencias funcionales de las parcelas definidas, fruto de la complicada situación de la parcela motivada en las servidumbres existentes.

Para la definición de parámetros urbanísticos, y normas de aplicación, no definidas en el cuadro anterior se estará a lo dispuesto en el artículo 188 del Plan General y en Ordenanzas Reguladoras Plan Parcial Fuente del Jarro Fase 1ª y 2ª

2.6. Condiciones derivadas de los informes sectoriales.

2.6.1. Ministerio de Fomento. Agencia Estatal de Seguridad Aérea

El ámbito del presente estudio de detalle queda afectado por el artículo 10 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas modificado por Real Decreto 297/2.013, en particular a lo referente a que la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres de aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividad, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas.

Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculten la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcarán, entre otras:

a. Las actividades que supongan o lleven aparejadas la construcción de obstáculos de tal índole que puedan producir turbulencias.
b. El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
c. Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
d. Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimiento del aeródromo.
e. Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
f. Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
g. El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

La instalación de cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme a lo previsto en el artículo 16 dl Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas. Igualmente deberá indicarse que, dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la funciona social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacuase no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

2.6.2. EMSHI. Entidad Metropolitana de Servicios Hidráulicos.

En la parcela A, afectada por el trazado de la tubería de agua potable existente, cuyo titular es la Entidad Metropolitana de Servicios Hidráulicos, no se permitirá ninguna obra en la zona de vigilancia de dicha tubería, situada a 5 metros a ambos lados de la generatriz del tubo existentes, hasta que este haya sido dado de baja en el Servicio Metropolitano, una vez se haya producido el desvío de la citada tubería.

2.6.3. Red de saneamiento municipal.

Las manzanas que integran el estudio de detalle se encuentran afectadas por la servidumbre generada por las tuberías de la red de saneamiento municipal que discurren en el ámbito del estudio de detalle, estableciéndose una servidumbre de 4 metros a cada lado del eje de las

mismas en la que queda prohibido cualquier tipo de obras, limitándose la intervención sobre esta servidumbre al acondicionamiento superficial de las parcelas. El titular de la instalación podrá acceder a este espacio para la realización de las obras de conservación, mantenimiento o reparación que estime oportunas.

Paterna, a 17 de Mayo de 2.014.
El Director Técnico del Área de Sostenibilidad.

Fdo. José Luis Pastor Bono.
Arquitecto Municipal.