



AJUNTAMENT DE PATERNA

URBANISME I GABINET TÈCNIC

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 64 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PATERNA.

Índice.

- 0. Objeto.
- 1. Memoria informativa.
 - 1.1. Planeamiento vigente.
- 2. Memoria justificativa.
 - 2.1. Ordenación propuesta.



AJUNTAMENT DE PATERNA

URBANISME I GABINET TÈCNIC

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 64 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PATERNA.

0. Objeto.

La Cooperativa Agrícola San Isidro tiene su actual ubicación en la Calle Santísimo Cristo de la Fe, en el casco urbano del municipio, habiendo sido integrada la edificación por la trama urbana residencial, con los problemas generados de accesibilidad a los vehículos agrícolas y molestias de la actividad que desarrollan a las edificaciones residenciales colindantes, no adecuándose la actual ubicación a las necesidades propias de la actividad de la cooperativa.

Por este motivo, se plantea desde la propia Cooperativa la necesidad de reubicar sus instalaciones, en un suelo exterior al casco urbano, vinculado al entrono agrícola sobre el que ejercen su función, en el que se mejoren las condiciones para el desarrollo de sus actividades, y a su vez, mantenga la proximidad actual al casco urbano, al ser una actividad de servicio a los agricultores y vecinos de municipio.

Analizados los suelos no urbanizables en los que se desarrollan actividades agrícolas productivas, y que a su vez, su proximidad al casco urbano facilite la accesibilidad peatonal a la instalación, se observa como solución idónea una ubicación entre el exterior de la vía férrea y la N-335.

En este ámbito encontramos dos calificaciones de suelo no urbanizable, por una parte la clave 22 "Zonas de usos limitados por la protección de las aptitudes del territorio para el uso agrícola" y la clave 23 "Zonas de usos limitados por el riesgo de inundación", lo que conlleva como única ubicación posible la clave 22, al estar afectado el resto de los suelos analizados por riesgo de inundación del Río Túria.

En este sentido, se plantea desarrollar la propuesta de modificación del Plan General de Ordenación Urbana, que posibilite una nueva ubicación a la Cooperativa, con las premisas de situación y cercanía al núcleo urbano expuestas.

Vistas las condiciones urbanísticas definidas en el suelo no urbanizable del municipio, únicamente puede considerarse su ubicación en los suelos clasificados como "Zonas de usos limitados por la protección de las aptitudes del territorio para el uso agrícola (clave 22)", dada su cercanía al casco urbano y carencia de limitaciones específicas que impidan la ejecución de la instalación.

1. Memoria informativa.

1.1. Normativa de aplicación.

La regulación del suelo no urbanizable se establece en la Ley 10/2.004, de 9 de diciembre, del Suelo no urbanizable, fijando en el Título II, "Ordenación del suelo no urbanizable", Capítulo II, Sección Tercera, las determinaciones específicas para el suelo no urbanizable protegido, que son:

Artículo 16. Normas

Respecto del suelo no urbanizable protegido, los planes generales y, en su caso, los planes especiales, en el ejercicio de sus funciones, y en coordinación con la legislación o planeamiento sectorial determinantes de su protección específica, establecerán las normas de utilización, conservación y aprovechamiento que



AJUNTAMENT DE PATERNA

URBANISME I GABINET TÈCNIC

garanticen la consecució de los fines determinantes de dicha protecció. En particular, incluirán, cuando proceda, la prohibición absoluta de construir, así como las medidas a adoptar a efectos de conservación, protecció o mejora.

Artículo 17. Obras, usos y aprovechamientos

*En el suelo no urbanizable protegido, sin perjuicio de las limitaciones derivadas de su legislación o planeamiento sectorial determinante de su protecció, **solo se podrán realizar instalaciones, construcciones u obras que tenga previstas el planeamiento por ser necesarias y compatibles con el mejor aprovechamiento, conservación, cuidado y restauración de los recursos naturales o para su disfrute público** y aprovechamiento colectivo. Igualmente, se podrán llevar a cabo las obras e instalaciones necesarias para la gestión de los bienes de dominio público o de los servicios públicos o actividades de utilidad pública o interés general y para la minoración de los riesgos que motivaron su especial protecció.*

El planeamiento municipal vigente en el ámbito objeto de la presente modificación es el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado en fecha 15 de Noviembre de 1990, desarrollando en el Capítulo X; "Zonas de suelo no urbanizable", la Clave 22 "Zonas de usos limitados por la protecció de las aptitudes del territorio para el uso agrícola", objeto de la presente modificación.

Las condiciones urbanísticas de la parcela se desarrollan en el artículo 197 del Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 197

Zonas de usos limitados por la protecció de las aptitudes del territorio para el uso agrícola (clave 22).

1.-Definición: Terrenos protegidos en virtud de su especial aptitud para el cultivo y el aprovechamiento agrarios.

2.-Condiciones de uso:

- a) Uso dominante: agrícola.
- b) Usos compatibles: Vivienda unifamiliar aislada, almacenes no calificados, viario e infraestructuras básicas.
- c) Usos incompatibles: Todos los demás.
- d) Usos exclusivos: No se determinan.

3.-Condiciones para la edificació:

- a) Parcela mínima edificable: 10.000 metros cuadrados.
- b) Ocupación de parcela: 5 por ciento.
- c) Índice de intensidad neta de edificació: 0'05 m²t/m²s.
- d) Edificació máxima, incluso construcciones auxiliares: 350 metros cuadrados.
- e) Altura reguladora máxima: 6'50 metros.
- f) Distancia a lindes de parcela y otras edificaciones: 10 metros.
- g) Distancia a cualquier núcleo de població: 450 metros.
- h) Numero máximo de unidades edificadas por parcela: 2 unidades.

4.-Condiciones de aplicació de los parámetros anteriores y de implantació de los usos compatibles:

- a) Viviendas familiares. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 85 de la Ley del Suelo, solo se permitirán cuando se destinen a vivienda permanente de agricultores, debiendo demostrar la vinculació directa con la explotació donde se ubiquen, inscribiéndose en el Registro de la Propiedad su



AJUNTAMENT DE PATERNA

URBANISME I GABINET TÈCNIC

indivisibilidad a efectos urbanísticos, a partir de la autorización concedida por la Comisión Territorial de Urbanismo, y antes de otorgarse la licencia de construcción. Solo se permitirá, a su vez una vivienda por parcela.

b) Almacenes no calificados, solo se admitirán cuando se destinen al servicio propio de la actividad agrícola de la finca en la que se construyen.

c) Infraestructuras básicas, solo se permitirá el tránsito de las grandes redes de abastecimiento de energía, agua potable y evacuación de aguas residuales.

d) Viario: Solo se permitirá el necesario para el acceso de vehículos necesarios para la explotación agraria. No se autorizaran obras propias de la urbanización tales como apertura de viales, instalaciones de alumbrado público, redes de servicios, etcétera, ni cualquier otra actuación que pudieran dar origen a la formación de núcleos de población.

e) Altura reguladora máxima: Excepcionalmente podrá alcanzar 10 metros en edificios para alojamiento del uso almacenes calificados.

f) Lindes de parcela: No se permitirán cerramientos de obra opacos por encima de 0'40 metros.

El Plan General establece el régimen de usos y edificaciones que pueden desarrollarse en el ámbito del suelo protegido por sus valores agrícolas, fijando a su vez los parámetros mínimos y máximos para la realización de edificaciones.

Por otra parte, una parte del suelo no urbanizable en estudio, clasificado como clave 22 se encuentra incluido en el ámbito del Parque Natural del Turia, por lo que en estos suelos en concreto, se debe tener en cuenta la regulación normativa propuesta por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Turia (PORN del Túrria), aprobado en Decreto 42/2.007 de 13 de abril del Consell.

En la zonificación establecida en el artículo 85 "Zonificación" del PORN, estos suelos se incluyen en el Área de Protección (AP), estableciendo como criterio de intervención en las zonas agrícolas integradas en esta área, *la potenciación de los cultivos tradicionales y el mantenimiento del aprovechamiento agrícola, compatibilizando el rendimiento económico con el mantenimiento de unidades ambientales de alto valor.*

La normativa del PORN establece para los suelos incluidos en la Zona de Protección (AP) el siguiente régimen de usos:

1. Régimen urbanístico:

Todo el suelo incluido en el Área de Protección (AP) será clasificado en los respectivos planeamientos urbanísticos municipales como suelo no urbanizable protegido, con la única excepción de las zonas afectadas por las actividades extractivas mineras a que se refiere el apartado 2.1) del presente artículo.

2. Se consideran usos permitidos en la zona AP, con carácter general, los siguientes:

a) Todos aquellos destinados a la conservación, regeneración y mejora de los hábitats, la vegetación, el paisaje, el medio geológico y las especies silvestres de flora y fauna.



AJUNTAMENT DE PATERNA

URBANISME I GABINET TÈCNIC

- b) Todos aquellos destinados a la prevención y lucha contra los incendios forestales, incluyendo la construcción y acondicionamiento de vías de comunicación y otras obras e instalaciones necesarias.
 - c) En las zonas agrícolas se consideran usos permitidos todas las actividades compatibles con lo establecido en el planeamiento urbanístico para el suelo no urbanizable de uso agrícola, sin perjuicio de lo dispuesto en las Normas Generales de este Plan y en la normativa sectorial vigente sobre el suelo no urbanizable.
 - d) Usos y actuaciones en relación con el uso público del medio natural en materia de estudio, enseñanza y disfrute ordenado de éste, conforme a las especificaciones de las normas generales aplicables.
 - e) Obras, instalaciones y servicios públicos, conforme a lo dispuesto en la legislación sobre el suelo no urbanizable.
 - f) Construcciones de carácter institucional o ligadas a la gestión del espacio protegido.**
 - g) Funcionamiento, adecuación o remodelación de establecimientos de restauración o alojamiento turístico existentes. Implantación de nuevas actividades exclusivamente bajo la modalidad de casa rural, previa autorización de la Conselleria competente en materia de medio ambiente sin perjuicio de la preceptiva licencia municipal y de las autorizaciones sectoriales que correspondan, siempre que el planeamiento urbanístico municipal permita dichos usos y siempre que la actividad se realice mediante rehabilitación, restauración o reconstrucción de edificaciones preexistentes.
 - h) Depósitos de agua, dotados de adecuados sistemas de salida para la fauna y conforme a las normas generales de este plan sobre infraestructuras.
 - i) Helipistas destinadas exclusivamente a la extinción y prevención de incendios forestales, o bien a la seguridad ciudadana.
 - j) Construcción, modificación de trazado, ampliación, operaciones de explotación y actuaciones de seguridad vial en carreteras, pistas forestales y sendas, conforme a los criterios establecidos en las normas generales.
 - k) Obras e instalaciones de utilidad pública e interés social promovidas o debidamente autorizadas por los órganos competentes.**
 - l) Funcionamiento de actividades extractivas mineras autorizadas por la Conselleria competente en materia de minería, conforme a lo dispuesto en los artículos 17 y 60 de las normas generales del PORN.
3. Se consideran usos prohibidos en la zona AP, con carácter general, todos los que comporten una degradación del medio o dificulten el desarrollo de los usos permitidos. En particular se prohíben las siguientes actuaciones:
- a) Actividades relacionadas con la extracción de áridos y tierras o la explotación de los recursos mineros, que no estén contempladas en los artículos 17 y 60 de las Normas generales del PORN.
 - b) Edificaciones, construcciones e instalaciones de cualquier tipo, excepto las vinculadas a los usos permitidos.



AJUNTAMENT DE PATERNA

URBANISME I GABINET TÈCNIC

- c) Usos y actividades de carácter deportivo y turístico-recreativo, excepto los vinculados a los usos permitidos.
- d) Construcción de nuevas instalaciones vinculadas a explotaciones ganaderas, incluso extensivas. Esta prohibición no afecta a las actuaciones sobre edificaciones existentes.
- e) Vertederos de residuos sólidos e instalaciones anejas.
- f) Soporte de publicidad exterior e imágenes y símbolos conmemorativos, salvo indicadores de carácter institucional.
- g) Tala o descuaje de cualquier especie de porte arbóreo o arbustivo distinta de las especies exóticas que deban ser controladas. Se exceptúan de esta prohibición general las actuaciones necesarias por motivos fitosanitarios o de conservación de la vegetación, así como las vinculadas a los usos permitidos. Todo ello siempre que no exista contradicción con las normas sectoriales aplicables.
- h) Construcción de nuevas cercas y vallados no relacionados directamente con la gestión del parque natural.
- i) Establecimientos de restauración y alojamiento turístico no contemplados en los usos permitidos.

A su vez, la Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge, inicio la tramitación del Plan de Acción Territorial de Protección de la Huerta de Valencia, clasificando parte del suelo afectado por la presente modificación como "Suelo no urbanizable protegido NATURAL", Área de protección H1 "Huerta de Protección Especial Grado 1", estableciendo en el artículo 53 de la normativa del plan las condiciones de uso y edificación en esta clase de suelo, exponiendo respecto a la actividad prevista:

1. En los espacios de Huerta de Protección Especial Grado 1 (H1) el uso global es el agropecuario. Por ello, se podrán realizar aquellas instalaciones, construcciones y obras que sean necesarias y compatibles con el mejor aprovechamiento, conservación, cuidado y restauración de los recursos de la Huerta.

Las instalaciones, construcciones y obras vinculadas al sector primario, con una superficie superior a 20 m², deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. Vinculación de al menos una Hectárea, pudiendo estar formada por diferentes parcelas catastrales o registrales. Esta vinculación se hará constar en el Registro de la Propiedad.
- b. Al menos el 95% de la parcela donde se ubica deberá quedar libre de edificación o construcción y mantenerse en su uso agrícola.
- c. El techo máximo de la edificación o construcción será del 10% de la superficie de la parcela sin que en ningún caso pueda exceder de 300 m² de techo, sin que el número de plantas pueda ser superior a 2.
- d. Deberán contar con informe previo favorable de la conselleria competente en agricultura.

Aunque el Plan de Acción Territorial de Protección de la Huerta de Valencia no ha sido aprobado definitivamente, los parámetros urbanísticos que propone son coherentes con los



AJUNTAMENT DE PATERNA

URBANISME I GABINET TÈCNIC

recogidos en la regulación de la Clave 22 del Plan General, por lo que deben ser analizados de cara a la definición de la presente modificación.

1.2. Consideración de ordenación pormenorizada.

La Ley Urbanística Valenciana establece en el artículo 36 y 37 aquellos elementos de la ordenación urbanística que pertenecen al ámbito de la ordenación estructural o pormenorizada, fijando a su vez la competencia para la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que les afecten.

Los criterios de ordenación estructural sobre el suelo no urbanizable se desarrollan en el Título II, Capítulo III "Determinación de ordenación estructural" de la LUV, fijándose en el artículo 50 los elementos de ordenación estructural sobre el suelo no urbanizable, concretándolo en que *"los Planes Generales ordenarán todo el suelo no urbanizable y delimitarán el que deba ser objeto de protección, de acuerdo con su legislación específica"*.

El artículo 105 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística desarrolla el ámbito de la ordenación estructural que afecta al suelo no urbanizable, limitándolo a los criterios de clasificación del suelo, debiendo ordenarlo en su integridad y delimitar el que deba ser objeto de protección de acuerdo con su legislación específica y con lo dispuesto el citado reglamento.

El artículo 60 de la Ley Urbanística Valenciana, establece como parámetros de la ordenación pormenorizada la fijación de "usos y tipos edificatorios de forma detallada", del mismo modo, el artículo 120 del ROGTU concreta los elementos integrantes de la ordenación pormenorizada, establecidos aquellos que nos afectan en los apartados e y f.

- e. La asignación de usos y tipos de usos pormenorizados, para cada una de las zonas de ordenación en desarrollo de los previstos en las Zonas Primarias.
- f. La determinación de las zonas de ordenación y regulación detallada de las condiciones edificatorias de cada una de ellas sobre y bajo rasante: edificabilidad, altura, número de plantas, retranqueos, volúmenes y otras análogas.

En conclusión, la modificación propuesta se enmarca dentro del ámbito de la ordenación pormenorizada, correspondiendo al Ayuntamiento su aprobación definitiva.

2. Memoria justificativa.

2.1. Ordenación propuesta.

Dadas las nuevas necesidades funcionales planteadas por la Cooperativa Agrícola San Isidro , desde la Corporación, se considera fundamental la actividad desarrollada por la Cooperativa Agrícola San Isidro, al servir de punto de unión entre los agricultores del municipio, facilitando el desarrollo de las actividades agrícolas, que tiene consecuencia en dos aspectos importantes de la gestión municipal, por una parte la creación de riqueza y empleo a los vecinos del municipio, y por otra el desarrollo de actividades tradicionales que ayudan a la conservación del medio ambiente y potenciación de los valores paisajísticos que han merecido su inclusión en el Parque Natural del Túria.

Tal como se ha desarrollado en los apartados anteriores, la legislación sobre el suelo no urbanizable, considera la posibilidad de desarrollar actividades u obras en suelos protegidos siempre que sean **"necesarias y compatibles con el mejor aprovechamiento,**



AJUNTAMENT DE PATERNA

URBANISME I GABINET TÈCNIC

conservación, cuidado y restauración de los recursos naturales o para su disfrute público,....”, objetivo desarrollado por la Cooperativa Agrícola San Isidro.

Por otra parte, la normativa del PORN del Túria, considera entre los usos compatibles en la Zona de Protección, tanto la construcciones de carácter institucional o ligadas a la gestión del espacio protegido, como las obras e instalaciones de utilidad pública e interés social promovidas o debidamente autorizadas por los órganos competentes, integrándose dentro de estas premisas las actividades de la Cooperativa, al tener la consideración de utilidad pública e interés social y fomentar la gestión del espacio protegido manteniendo las actividades tradicionales y garantizando el desarrollo y conservación de las áreas agrícolas protegidas.

Por estos motivos, se considera ajustado a la legislación vigente sobre el suelo no urbanizable, como a las condiciones específicas de protección medio ambiental definidas por el PORN del Túria, la propuesta para la ubicación de la Cooperativa Agrícola San Isidro en los suelos calificados como Zonas de usos limitados por la protección de las aptitudes del territorio para el uso agrícola (clave 22), proponiéndose la siguiente modificación en el artículo 197 del Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 197

Zonas de usos limitados por la protección de las aptitudes del territorio para el uso agrícola (clave 22).

1.-Definición: Terrenos protegidos en virtud de su especial aptitud para el cultivo y el aprovechamiento agrarios.

2.-Condiciones de uso:

- a) Uso dominante: agrícola.
- b) Usos compatibles: Vivienda unifamiliar aislada, cooperativa agrícola, almacenes no calificados, viario e infraestructuras básicas.
- c) Usos incompatibles: Todos los demás.
- d) Usos exclusivos: No se determinan.

3.-Condiciones para la edificación:

- a) Parcela mínima edificable: 10.000 metros cuadrados.
- b) Ocupación de parcela: 5 por ciento.
- c) Índice de intensidad neta de edificación: 0'05 m²t/m²s.
- d) edificación máxima, incluso construcciones auxiliares: 350 metros cuadrados.
- e) Altura reguladora máxima: 6'50 metros.
- f) Distancia a lindes de parcela y otras edificaciones: 10 metros.
- g) Numero máximo de unidades edificadas por parcela: 2 unidades.

4.-Condiciones de aplicación de los parámetros anteriores y de implantación de los usos compatibles:

a) Viviendas familiares. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 85 de la Ley del Suelo, solo se permitirán cuando se destinen a vivienda permanente de agricultores, debiendo demostrar la vinculación directa con la explotación donde se ubiquen, inscribiéndose en el Registro de la Propiedad su indivisibilidad a efectos urbanísticos, a partir de la autorización concedida por la Comisión Territorial de Urbanismo, y antes de otorgarse la licencia de construcción. Solo se permitirá, a su vez una vivienda por parcela.

b) El uso cooperativa agrícola queda limitado a la Cooperativa Agrícola San Isidro, al considerarse actividad de utilidad pública y vinculada al desarrollo y mantenimiento de la actividad agrícola, y por tanto, a la conservación de los valores medio ambientales por los que se incorpora al ámbito del Parque Natural del Túria.



AJUNTAMENT DE PATERNA

URBANISME I GABINET TÈCNIC

- c) Almacenes no calificados, solo se admitirán cuando se destinen al servicio propio de la actividad agrícola de la finca en la que se construyen.
- d) Infraestructuras básicas, solo se permitirá el tránsito de las grandes redes de abastecimiento de energía, agua potable y evacuación de aguas residuales.
- e) Viario: Solo se permitirá el necesario para el acceso de vehículos necesarios para la explotación agraria. No se autorizarán obras propias de la urbanización tales como apertura de viales, instalaciones de alumbrado público, redes de servicios, etcétera, ni cualquier otra actuación que pudieran dar origen a la formación de núcleos de población.
- f) Altura reguladora máxima: Excepcionalmente podrá alcanzar 10 metros en edificios para alojamiento del uso almacenes calificados.
- g) Lindes de parcela: No se permitirán cerramientos de obra opacos por encima de 0'40 metros.