

**Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda**

*Anuncio de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda sobre resolución del Conseller y Vicepresidente Tercero del Consell de fecha 14 de diciembre de 2009, por la que se aprueba definitivamente Modificación Puntual nº 28, Fuente del Jarro del Plan General del municipio de Paterna.*

## ANUNCIO

Visto el expediente relativo a la Modificación Puntual N° 28 "Fuente del Jarro" del Plan General del municipio de Paterna y de conformidad de los siguientes,

## ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Proyecto se sometió a información pública por acuerdo plenario de 31 de enero de 2002. Tras el periodo de exposición en el que no se presentaron alegaciones, se aprobó provisionalmente el 2 de abril de 2002. El expediente tiene entrada en el registro de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia el 8 de julio de 2002.

SEGUNDO.- El Proyecto consta de Memoria Justificativa y Planos de Información y de Ordenación.

TERCERO.- El objeto de la Modificación, contenida en el Proyecto inicial, es el siguiente:

1. Se procede a descalificar las parcelas de suelos dotacionales destinadas a la implantación de una estación depuradora, que abarcan una superficie de 16.334 m<sup>2</sup>; para pasarlas a suelos calificados como industriales con aprovechamiento lucrativo.

2. Se procede a descalificar una parcela de suelo dotacional escolar, que abarca una superficie de 7.000 m<sup>2</sup>; para pasarla a suelo calificado como industrial con aprovechamiento lucrativo.

3. Se procede a descalificar las parcelas de suelos dotacionales destinadas a zonas verdes y espacios libres, que abarcan una superficie de 18.500 m<sup>2</sup>, para pasarlas a suelos calificados como industriales con aprovechamiento lucrativo.

4. Se procede a cambiar la calificación del suelo no urbanizable protección paisajística, que abarca una superficie de 143.696 m<sup>2</sup>, para pasar a ser zona verde adscrita al sector, comprometiendo la voluntad municipal de acometer la restauración de dichos suelos.

La Modificación se justifica en la innecesariedad de dichos suelos dotacionales en el sector (la depuradora no se va a instalar en los suelos previstos y no procede implantar un uso escolar en el sector), siendo más relevante rescatar los suelos no urbanizables degradados a los que se ha hecho referencia.

CUARTO.- Se solicitaron informes a:

- Dirección General Obras Públicas (División de Carreteras y División de Recursos Hidráulicos) de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

- Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento.

De los anteriores se recibieron los siguientes:

- Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento. Emitido con fecha 24 de julio de 2002 en sentido favorable, si bien se establecen los siguientes condicionantes:

1. En las parcelas 1, 2, 3 y 4, la línea límite de la edificación se fijará a 25 metros medidos perpendicularmente a la arista exterior de la calzada de la N-220.

2. Con respecto a la parcela 6, la línea límite de la edificación se fijará a 50 metros medidos perpendicularmente a la arista exterior de la calzada de la N-335.

QUINTO.- En fecha 2 de Octubre de 2002 la C.T.U. acordó: SUSPENDER la aprobación definitiva de la Modificación N° 28 "Fuente del Jarro" del Plan General de Ordenación Urbana de Paterna, hasta tanto se aporte una propuesta efectiva de mejora de los accesos a este suelo industrial.

Al respecto, y concretamente en el Fundamento de Derecho Cuarto del referido acuerdo se indicaba:

"Es importante destacar las consecuencias que las pretendidas modificaciones pueden tener sobre las infraestructuras viarias que convergen en la zona en cuestión. En este sentido, por los distintos representantes de las administraciones titulares de las carreteras afectadas, se hace constar que los accesos a la zona en cuestión son muy deficientes, hipotecando las soluciones propuestas futuras decisiones que mejoren la accesibilidad.

Por ello, aunque en principio se consideran mejores desde una perspectiva de seguridad vial, las soluciones existentes en la actualidad, ya que no incrementan ni agravan los problemas de tráfico, podría ser admisible la modificación pretendida, siempre que se acompañara de una propuesta efectiva de mejora de los accesos a este suelo industrial, que compensara la alteración de la ordenación vigente."

SEXTO.- El 26 de marzo de 2004 tiene entrada documentación complementaria que recoge el plan de mejora de las infraestructuras de tráfico de la red viaria local del Polígono Industrial Fuente del Jarro, aprobado por Decreto de Alcaldía de 26 de enero de 2004.

El 2 de abril de 2004 se solicita informe sobre la nueva documentación a la Dirección General Obras Públicas (División de Carreteras) de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte, y al Servicio de Vías y Obras de la Diputación Provincial de Valencia.

En la citada documentación se establecen las siguientes actuaciones para la mejora de las infraestructuras de tráfico:

a.- Acceso centro al polígono Fuente del Jarro, proyectando la ejecución de un paso inferior en la carretera de Paterna a Pla del Pou, que resuelva el tráfico en este vial sin interferir a la rotonda proyectada de conexión entre el polígono Fuente del Jarro y el Polígono Industrial Municipal.

b.- Acceso Norte al Polígono Fuente del Jarro. Duplicando el vial existente bajo la carretera Paterna-Pla del Pou, que comunica el Polígono Fuente del Jarro con el Polígono Municipal, y ambos en el vial proyectado de conexión del suelo industrial de Paterna con la autovía de Ademuz.

c.- Acceso sur al Polígono Fuente del Jarro. Duplicando el vial que comunica el Polígono Fuente del Jarro con el casco urbano a través del Camino de los Molinos.

d.- Paso inferior fase I-fase II. Conexión viaria entre las fases existentes del polígono, de modo que exista un recorrido alternativo al único punto de comunicación existente entre ambas fases.

Dicha documentación, en principio se debía limitar a aportar una propuesta efectiva de mejora de los accesos a este suelo industrial, sin embargo incorporaba la documentación original ligeramente modificada y una serie de variaciones, que no se justificaban.

El 4 de noviembre de 2005, se presenta "Texto Refundido Modificación nº28 del Plan General de Paterna" aprobado por Decreto de Alcaldía nº 3.879 de 4 de octubre de 2005.

Dicho texto difiere respecto al que tuvo entrada en la Comisión en el año 2002, en que se ha suprimido la propuesta de recalificación de dos zonas verdes y un espacio libre que en el primer documento se proponían recalificar en industriales (su posibilidad edificatoria se ve condicionada por las afecciones de carreteras).

Por otra parte en ese nuevo documento se ha incorporado la normativa vigente para actualizar el texto refundido del planeamiento aplicable, y se ha actualizado la cuantificación de alguna superficie.

Por todo lo anterior, el objeto reflejado en el texto refundido, en lo que respecta al cambio de usos se refleja en el siguiente cuadro:

Parcela	Uso vigente	Uso propuesto	Superficie
26	Depuradora	Industrial	8.467 m <sup>2</sup>
27	Depuradora	Industrial	6.280 m <sup>2</sup>
45	Docente	Industrial	7.265 m <sup>2</sup>
	SNU III 23	Zona verde	143.696 m <sup>2</sup>
TOTAL SUPERFICIE AFECTADA			165.708 m <sup>2</sup>

Con fecha 5 de diciembre de 2005, el Área de carreteras de la Diputación Provincial de Valencia informa desfavorablemente, en tanto que; "la mejora de infraestructura A supondría un empeoramiento de las condiciones técnicas de la carretera VV-6101, cuyo paso inferior propuesto habría que diseñarlo con condiciones geométricas de carretera (pendientes, acuerdos, sección tipo, gálibos...), también habría que garantizar el drenaje de dicho paso ya que la carretera supone un acceso principal tanto a una zona residencial de Paterna como al propio polígono. Igualmente la ejecución de dicho paso supondría la modificación de la red viaria del polígono, la cual no ha sido definida en el documento (vías de servicio, conexiones...) ni se garantizado su viabilidad. Igualmente se considera poco definida la modificación "B", donde se deberá de garantizar en el método constructivo la no afectación al funcionamiento de la carretera de la Diputación".

En fecha 12 de 2005, la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento, vista y examinada la nueva documentación presentada en su Servicio de Conservación y Explotación, reiteró el informe favorable emitido en fecha de 24 de julio de 2002.

Con fecha 14 de diciembre de 2005, por la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento se emite informe desfavorable, que deja sin efecto el anterior informe favorable de fecha 12 de diciembre de 2005, en el sentido de que la actuación afecta a la zona comprendida entre la V-30 y el río Túria estando dicho suelo incluido en la memoria resumen del estudio informativo EI-4-V-33 circunvalación exterior de Valencia como posible corredor de trazado.

**SÉPTIMO.-** Con fecha 15 de diciembre de 2005 la Comisión acordó: SUSPENDER la elevación del expediente al Hble. Conseller de Territorio y Vivienda, hasta que se corrigieran los siguientes aspectos:

1. Se emita informe por la Dirección General Obras Públicas (División de Carreteras) de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte.
2. Se subsanen las deficiencias observadas por el Área de Carreteras de la Diputación de Valencia, en su informe de 5 de diciembre de 2005.
3. Se corrija error material en página 7 del documento.
4. La denominada zona verde en SNU de 143.696 m<sup>2</sup> "Parque Ribera del Turia", sea eliminada como tal, en cumplimiento del Informe de la Demarcación de Carreteras, y pase a tener la consideración de "Reserva Viaria de la Red primaria", debiendo emitirse nuevo informe por la Demarcación de Carreteras del Estado.

5. Se aporte el compromiso de destinar el rendimiento económico de las recalificaciones a la ejecución de la mejora de los accesos.

**OCTAVO.-** El 28 de agosto de 2007 por el Servicio Territorial de Urbanismo y Ordenación Territorial se remitió escrito con advertencia de caducidad respecto al expediente que nos ocupa.

Con fecha 19 de noviembre de 2007, el Ayuntamiento presenta escrito solicitando la no declaración de caducidad del expediente, por cuanto la causa de paralización, en modo alguno, puede imputarse al Ayuntamiento.

El 5 de marzo de 2008, tuvo entrada nueva documentación consistente en;

1. Nueva propuesta de actuación sobre la CV-368 de titularidad de la Diputación y solicitud a ese organismo de iniciar los tramites para la asunción de la titularidad de esa vía, dado su carácter urbano.
2. Nueva propuesta de actuación sobre la V-30 del Ministerio de Fomento.
3. Se asume el error material detectado en la pág. 7 del Proyecto, que se corregirá en el Texto Refundido definitivo que se presente.
4. Se presenta compromiso municipal de destinar los rendimientos económicos que se generen de las recalificaciones propuestas, a la ejecución de la mejora de los accesos al polígono Industrial Fuente del Jarro.

La nueva documentación fue remitida por el propio Ayuntamiento a la Diputación y al Ministerio de Fomento solicitando informe. Por este Servicio se ha interesado informe a la D.G. de Obras Públicas, División de Carreteras, el 1 de abril de 2008.

Por todo lo anterior, el objeto reflejado en la última documentación presentada que se somete a aprobación, en lo que respecta al cambio de usos se refleja en el siguiente cuadro:

Parcela	Uso vigente	Uso propuesto	Superficie
26	Depuradora	Industrial	8.560 m <sup>2</sup>
27	Depuradora	Industrial	7.774 m <sup>2</sup>
45	Docente	Industrial	7.000 m <sup>2</sup>
	SNU III 23	Reserva Viaria (zona afección carreteras)	75.000 m <sup>2</sup>
	SNU III 23	Zona verde	68.696 m <sup>2</sup>
TOTAL SUPERFICIE AFECTADA			167.030 m <sup>2</sup>

El 11 de marzo de 2008, por la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento emite informe favorable, a la última documentación remitida a ese organismo el 29 de febrero de 2008, con el siguiente contenido:

1. Se ha desclasificado como Zona Verde la zona de afección de la V-30, margen izquierda.
2. En el resto de la zona será compatible el uso para viario si del anteproyecto AO-V-39 "Aumento de la capacidad y mejoras funcio-

nales del aV-30, pp.kk. 0,000 al 17,000" se derivara la necesidad de su ocupación.

Con fecha 14 de abril de 2008, el Area de carreteras de la Diputación Provincial de Valencia emite el siguiente informe favorable, a la nueva solución viaria propuesta;

1.- Respecto a la posibilidad de variar el sentido del paso a distinto nivel, ejecutándolo en sentido N-S, por debajo de la CV-368, y sin afectar a ésta, desde esta Area se informe favorable, siendo esta la solución estudiada en su día con relación al sistema viario del polígono industrial Fuente del Jarro. No obstante, cuando se disponga del diseño o proyecto técnico de dicha solución se deberá de consensuar con esta Diputación.

2.- En relación con la afección que se producía al paso inferior sito junto al By-Pass en la carretera CV-368, en caso de no afectar las obras a la carretera de titularidad Provincial, no se necesitaría emisión de informe por parte de esta Diputación.

**NOVENO.-** La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en fecha de 25 de abril de 2008, por unanimidad, ACORDÓ: SUPEDITAR la elevación al Honorable Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda del expediente de Modificación Puntual n.º 28 del Plan General de Paterna, para su aprobación definitiva al cumplimiento de los siguientes extremos:

- Se vuelva a emitir informe por la Dirección General de Obras Públicas (División de Carreteras) de la Conselleria de Infraestructuras y Transportes.
- Se subsane la denominación de la red viaria contenida en el plano n.º 2.
- Se presente Texto Refundido por duplicado, diligenciado y visado, así como dos copias en soporte digital.

**DÉCIMO.-** Paterna cuenta con Plan General aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 15 de noviembre de 1990.

**UNDÉCIMO.-** El 23 de abril de 2009, tuvo entrada en los Servicios Territoriales de Ordenación del Territorio de Valencia, dos copias del texto refundido del Proyecto, para dar cumplimiento al acuerdo autonómico referenciado.

El 5 de mayo de 2009, se solicitó nuevo informe a la Dirección General de Obras Públicas- División de Carreteras, de la Conselleria de Infraestructuras y Transportes, recibido el 25 de mayo de 2009 en sentido favorable, dándose cumplimiento al condicionante primero del referido acuerdo de la CTU.

Así mismo, se ha subsanado la denominación de la red viaria contenida en el plano n.º 2, donde decía zona verde con afección de carreteras, dice correctamente red viaria zona de afección de carreteras, dándose cumplimiento al condicionante segundo del referido acuerdo de la CTU.

Se presentó Texto Refundido por duplicado, diligenciado y visado, así como dos copias en soporte digital, subsanándose el condicionante tercero del acuerdo autonómico citado.

**DUODÉCIMO.-** El Jefe del Servicio Territorial de Ordenación del Territorio, el 25 de mayo de 2009 emitió informe en el que se concluye que: de la documentación aportada y de los informes emitidos se desprende que se ha dado cumplimiento al acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 25 de abril de 2008, formulando la siguiente PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

1. Considerar cumplimentado el Acuerdo de la CTU de 25 de abril de 2008, por cuanto se han subsanado los condicionantes señalados en el mismo.

2. Elevar el expediente al Hble. Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda interesando su aprobación definitiva.

**DECIMOTERCERO.-** En fecha 14 de diciembre de 2009 el Director General de Urbanismo RESOLVIÓ considerar cumplimentado el citado Acuerdo de la CTU de 25 de abril de 2008, por haberse subsanado los condicionantes señalados en el mismo y proponer al Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda la aprobación definitiva de la Modificación N.º 28 "Fuente del Jarro" Del Plan General del municipio de Paterna.

**FUNDAMENTOS JURÍDICOS**

**PRIMERO.-** La tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en el art. 38, por remisión del art. 55.1, de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante, LRAU).

La documentación está completa, a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en el art. 27 de la LRAU.

SEGUNDO.- Entrando en el fondo del asunto, se da por verificado el cumplimiento de las observaciones efectuadas por la CTU en su acuerdo de 25 de abril de 2008, en virtud de la Resolución, de fecha 26 de noviembre de 2009, del Director General de Urbanismo por el que se da cumplimentado el citado Acuerdo de la CTU y se propone al Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda la aprobación definitiva de la Modificación N.º 28 "Fuente del Jarro" del Plan General del municipio de Paterna.

TERCERO.- Es competente el Conseller de Medio Ambiente, Agua y Vivienda para la aprobación definitiva de la modificación propuesta, conforme a lo establecido en el artículo 6-e) del Decreto 162/2007 de 21 de septiembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

Vistos los preceptos legales citados, y demás disposiciones de general y pertinente aplicación, conforme al Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 25 de abril de 2008 y la Resolución de Director General de Urbanismo de 14 de diciembre de 2009,

RESUELVO

APROBAR DEFINITIVAMENTE Modificación Puntual N.º 28 "Fuente del Jarro" del Plan General del municipio de Paterna.

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante la sala de lo contencioso del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el plazo de DOS MESES, contados desde el día siguiente a la notificación o publicación de la misma, de conformidad con lo previsto en el art. 10 y 46 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio de 1998. Todo ello, sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar cualquier otro recurso que estimen oportuno.

Valencia, 14 de diciembre de 2009.—El conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda y vicepresidente tercero del Consell, Juan Gabriel Cotino Ferrer.

1. Ordenanzas.

El planeamiento vigente en el ámbito objeto de la presente modificación es el Plan Parcial de la Fuente del Jarro, aprobado definitivamente en fecha 20 de marzo de 1966.

El Plan General de Ordenación Urbana de Paterna, aprobado en fecha 15 de Noviembre de 1990, establece en la "Tabla de Vigencias de los documento de planeamiento municipal afectados por el Plan General de Ordenación de Paterna" respecto al Plan Parcial de Fuente del Jarro:

- 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: Artículo 1º, 2º, 3º, 4º, 6º, 7º, 8º, 9º, 10º y 11º, así como los siguientes del capítulo 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: Artículo 1º, 2º, 3º, 4º, 6º, 7º, 8º, 9º, 10º y 11º, así como los siguientes del capítulo que regula tipología denominada "Industria nido": artículos 1º, 2º, 3º, 4º, 5º y 7º.

Por lo tanto, continua vigente el Plan Parcial de la Fuente del Jarro, dejando sin aplicación exclusivamente los artículos:

Art. 5º "Espacios comunes"

Art. 12º. "Usos"

Art. 13º. "Condiciones higiénicas"

Art. 14º. "Condiciones Generales"

Quedando sustituidos los citados artículos por los contenidos en las ordenanzas generales del Plan General de Ordenación de Paterna.

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 artículo 188 del Plan General, incorporando a este artículo el uso docente como compatible.

Artículo 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 pública 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.

La presente modificación del Plan Parcial de Fuente del Jarro mantiene básicamente las ordenanzas establecidas inicialmente, limitándose la modificación de las ordenanzas a unificar un único texto normativo, y a regular las condiciones de uso en las parcelas industriales no edificables.

ORDENANZAS REGULADORAS PLAN PARCIAL FUENTE DEL JARRO 1º Y 2º FASE.

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 el 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  $m^2$ , 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 FRENTE 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 más 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 límites 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 15.000 $m^2$ , 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 círculo 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 prohíben 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 rebocos 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 prohíbe 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 1000m<sup>3</sup> edificados, teniendo cada parcela dos como mínimo.

#### ORDENANZAS REGULADORAS PLAN PARCIAL FUENTE DEL JARRO INDUSTRIA NIDO.

##### 1º.- TIPO DE ORDENACIÓN.

El tipo de ordenación corresponde a manzanas integradas por edificios industriales concebidos para albergar cualquier tipo de industria pequeña, con aprovechamiento total del solar, disponiendo por lo regular de un patio interior pavimentado y con acceso rodado al que dan las traseras de las industrias y en el que se verifican las operaciones de carga y descarga de mercancías, materias primas o productos acabados.

##### 2º.- ALINEACIONES EXTERIORES.

Las alineaciones exteriores a que han de ajustarse las edificaciones son las definidas en el plano parcelario del plan parcial aprobado.

Estas alineaciones deben quedar como límite de las propiedades particulares, materializándose por el vallado correspondiente en el caso de solares, o por el paramento exterior de los muros de fachada de la construcción.

##### 3º.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

La altura máxima permitida será de seis metros, medida sobre la vertical desde el punto de la rasante de la acera situado en la mitad de las alineaciones de fachadas anterior o posterior, hasta el plano inferior del forjado del techo o cielo raso de la última planta, situado en primera crujía.

Una vez señalada dicha altura máxima, se deja en libertad al proyectista para resolver a la altura que le convenga, siempre que no exceda en ningún punto de un máximo de siete metros, cincuenta centímetros.

En casos especiales que se justifiquen, podrá permitirse mayores alturas que las establecidas, siempre que concurran las siguientes condiciones:

- A) Que las obras afecten a manzanas completas.
- B) Que se presente estudio comparativo entre la solución propuesta y la permitida por la ordenanza, demostrando que el volumen total no es superior al normalmente consentido.
- C) Que las partes en que sobrepase la altura reglamentaria, quedan dentro de la superficie incluida a 30º trazado desde la altura máxima permitida normalmente.

Siempre que estén debidamente justificadas y respondan a un diseño acertado, se autorizarán las construcciones auxiliares necesarias para el funcionamiento de la industria, tales como chimeneas, depósitos elevados, etc.

##### 4º.- SOTANOS Y SEMISOTANOS.

Se autoriza la construcción de sótanos o semisótanos no habitables, para almacenamiento, con una altura libre mínima de 2,10 m y una cota de planta baja no superior a 50 cm sobre el nivel de la acera.

##### 5º.- SALIENTES Y VUELOS A FACHADA.

No se consiente salir de las alineaciones oficiales de plan parcial con ningún cuerpo avanzado en las plantas de la edificación salvo los casos siguientes:

- A) La decoración de jambas tendrá como saliente máximo 0,10 m.
- B) Se permiten rejas con saliente máximo de 0,20 m.
- C) Se autorizan cuerpos volados de fábrica con un ancho máximo de 1,00 m sobre la alineación de fachada, siempre que salven la altura máxima de 3,00 m medida sobre la acera. la longitud en planta de los cuerpos volados podrá alcanzar la totalidad de la línea de fachada excepto 0,30 m, a cada lado del eje de medianería.

D) Podrán construirse marquesinas con una altura mínima de 2,25 m sobre la rasante de la acera y un saliente máximo de 1,00 m, sobre la alineación de fachada.

##### 6º.- CONDICIONES ESTETICAS.

En construcción se realizará con estructura materiales de reconocida permanencia y nobleza, debiendo alcanzar al proyecto cualidades estéticas que merezcan su aprobación.

2012/16125