



## **MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 28 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PATERNA.**

### **Indice.**

- 0. Objeto.
- 1. Memoria informativa.
  - 1.1. Planeamiento vigente.
  - 1.2. Ordenación del Plan Parcial vigente.
  - 1.3. Estructura de la propiedad del suelo.
- 2. Memoria justificativa.
  - 2.1. Ordenación propuesta.
  - 2.2. Definición de la red primaria o estructural de dotaciones.
  - 2.3. Justificación del cumplimiento de estándares dotacionales.
  - 2.4. Mejoras de las infraestructuras de tráfico.
- 3. Ordenanzas.
  - Ordenanzas reguladoras Plan Parcial Fuente del Jarro 1º y 2º fase.
  - Ordenanzas reguladoras Industria nido.

### **Planos de Información**

- I.1. Situación
- I.2. Planeamiento vigente. Plan General de Ordenación urbana.
- I.3. PGOU vigente. Hoja 1.
- I.4. PGOU vigente. Hoja 2.
- I.5. PGOU vigente. Hoja 3.
- I.6. PGOU vigente. Hoja 4.
- I.7. PGOU vigente. Hoja 5.
- I.8. PGOU vigente. Hoja 6.
- I.9. PGOU vigente. Hoja 7.
- I.10. PGOU vigente. Hoja 8.
- I.11. PGOU vigente. Hoja 9.
- I.12. PGOU vigente. Hoja 10.
- I.13. PGOU vigente. Hoja 11.
- I.14. PGOU vigente. Hoja 12.
- I.15. PGOU vigente. Hoja 13.
- I.16. PGOU vigente. Hoja 14.

### **Planos de Ordenación.**

- O.1. Ordenación propuesta.
- O.2. Propuestas de mejoras de tráfico.

### **Anexos:**

- Anexo 1. Ordenanzas vigentes plan parcial Fuente del Jarro
  - 1.1. Industria.
  - 1.2. Industria nido.
- Anexo 2. Estudio de detalle parcela de servicios.
- Anexo 3. Modificación puntual nº 20 plan general.



## MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 28 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PATERNA.

### 0. Objeto.

Se redacta la Modificación Puntual nº 28 del Plan General de Ordenación Urbana de Paterna con el fin de modificar las determinaciones contenidas en el Plan Parcial de la Fuente del Jarro, el cual se incorpora al Plan General al estar contenido en la tabla de vigencias del mismo.

El objetivo del presente documento es la modificación en la calificación de determinadas parcelas dotacionales, ya que no existe previsión de su adscripción a usos dotacionales al haber sido ejecutados en otras parcelas públicas.

Esta reducción en los estándares dotacionales del Plan se compensa con la incorporación al ámbito de planeamiento de los terrenos municipales situados en la Ribera del Río Turia, sobre los que existe en proyecto municipal de adecuación y restauración paisajística, con el fin de llevar a cabo la recuperación de la ribera del río Turia en el término municipal de Paterna.

A su vez, ante la demanda de actividades docentes en el Polígono Fuente del Jarro, vinculadas al aprendizaje de oficios industriales, se incorpora a esta modificación la ampliación de los usos compatibles con la incorporación del docente, ya tramitado como modificación de la ordenación pormenorizada por el Ayuntamiento, incorporándose en este texto para actualizar el texto refundido del planeamiento aplicable.

Se incorpora a la presente modificación las ordenanzas de edificación de las parcelas industriales, con las mismas categorías definidas en el Plan Parcial de la Fuente del Jarro (Industria e industria nido), con el objeto de establecer un único texto refundido vigente.

### 1. Memoria informativa.

#### 1.1. Planeamiento vigente.

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.*



**AJUNTAMENT  
DE  
PATERNA  
(VALENCIA)**

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.



## 1.2. Ordenación del Plan Parcial vigente.

El Plan Parcial de la Fuente del Jarro establece las siguientes parcelas, tanto de carácter privado como dotacional, según quedan grafiadas en el Plano :O.3 "Ordenación vigente".

CUADRO RESUMEN DE USOS Y SUPERFICIES DE LA ORDENACIÓN  
PLAN PARCIAL VIGENTE

Zona verde red primaria		0	0,00%	
<i>total red primaria</i>		0		
Zona verde red secundaria	7	5.996,00	0,26%	
	8	6.180,00	0,27%	
	12	3.065,00	0,13%	
	47	36.421,00	1,58%	
	48	43.909,00	1,91%	
<i>total red secundaria</i>		<b>95.571,00</b>		
<b>Total zona verde</b>		<b>95.571,00</b>	<b>95.571,00</b>	4,15%
Dotacional red secundaria	11	2.270,00	0,10%	
	13	1.632,00	0,07%	
	26	8.467,00	0,37%	
	27	6.280,00	0,27%	
	45	19.154,00	0,83%	
<i>Total red secundaria</i>		<b>37.803,00</b>		
<b>Total dotaciones</b>		<b>37.803,00</b>	<b>37.803,00</b>	1,64%
Viario red secundaria	sRV	540.735,00	23,50%	
<i>total red secundaria</i>		<b>540.735,00</b>	23,50%	
		<b>540.735,00</b>	<b>540.735,00</b>	23,50%
<b>TOTAL</b>		<b>674.109,00</b>	<b>674.109,00</b>	<b>29,29%</b>

Siendo el computo de la superficie dotacional establecida en el Plan Parcial vigente el siguiente:

Zona verde	95.571,00 m <sup>3</sup>
Dotaciones	37.803,00 m <sup>3</sup>
Red viaria	540.735,00 m <sup>3</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>674.109,00 m<sup>3</sup></b>



**AJUNTAMENT  
DE  
PATERNA  
(VALENCIA)**

Las parcelas edificables existentes en el Plan Parcial vigente son:

<b>Manzanas industriales</b>	1	61.065,00	2,64%	
	2	38.168,00	1,65%	
	3	53.522,00	2,31%	
	4	74.138,00	3,20%	
	5	94.579,00	4,08%	
	6	21.108,00	0,91%	
	9	10.148,00	0,44%	
	10	55.629,00	2,40%	
	14	6.241,00	0,27%	
	15	7.058,00	0,30%	
	16	9.160,00	0,40%	
	17	69.811,00	3,01%	
	18	70.764,00	3,06%	
	19	86.123,00	3,72%	
	20	34.180,00	1,48%	
	21	89.285,00	3,86%	
	22	63.517,00	2,74%	
	23	63.673,00	2,75%	
	24	58.536,00	2,53%	
	25	32.219,00	1,39%	
	28	24.823,00	1,07%	
	29	20.693,00	0,89%	
	30	94.896,00	4,10%	
	31	6.191,00	0,27%	
	32	3.947,00	0,17%	
	33	6.162,00	0,27%	
	34	54.312,00	2,35%	
	35	48.563,00	2,10%	
	36	35.067,00	1,51%	
	37	58.450,00	2,52%	
	38	58.471,00	2,53%	
	39	43.642,00	1,88%	
	40	4.958,00	0,21%	
	41	46.770,00	2,02%	
	42	62.769,00	2,71%	
	43	58.721,00	2,54%	
	49	14.048,00	0,61%	
		<b>1.641.407,00</b>	<b>1.641.407,00</b>	<b>70,89%</b>
<b>TOTAL</b>		<b>1.641.407,00</b>	<b>1.641.407,00</b>	<b>70,89%</b>

  

<b>Total sector</b>		<b>2.315.516,00</b>	<b>100,00%</b>
---------------------	--	---------------------	----------------



**AJUNTAMENT  
DE  
PATERNA  
(VALENCIA)**

### **1.3. Estructura de la propiedad del suelo.**

El suelo afectado por la presente modificación de planeamiento es propiedad municipal según el Convenio de Colaboración firmado entre el Ayuntamiento de Paterna SEPES y ASIVALCO. Reflejadas las cesiones en la escritura de cesión de fecha 18 de mayo de 2001.



## **2. Memoria justificativa.**

### **2.1. Ordenación propuesta.**

EL objeto de la presente modificación es el cambio en la calificación de determinadas parcelas dotacionales existentes en el Polígono Fuente del Jarro, y su calificación como uso industrial. Esta propuesta se motiva por la innecesariedad del mantenimiento de estas parcelas dotacionales, al haberse ubicado los usos previstos en ellas en otras parcelas publicas, por lo que carece de sentido el mantenimiento del destino dotacional de las mismas.

Las parcelas afectadas por esta modificación son:

	<b>Referencia Plan General</b>	<b>Superficie actual</b>
Parcela 26	Depuradora U/IV-40/234 <sup>1</sup>	8.560 m <sup>2</sup>
Parcela 27	Depuradora U/IV-40/234 <sup>2</sup>	7.774 m <sup>2</sup>
Parcela 45	Centro de Formación Profesional U/IV-31/514	18.889 m <sup>2</sup>
Parcela 44	SNU III 23	143.696 m <sup>2</sup>
<b>Total superficie afectada</b>		<b>178.919 m<sup>2</sup></b>

Las parcelas destinadas a la ubicación de las depuradoras del polígono Fuente del Jarro, parcelas U/IV-40/234<sup>1</sup> y U/IV-40/234<sup>2</sup>, ya no tienen destino, ya que la Conselleria de Obras Publicas, Urbanismo y Transportes está ejecutando la depuradora de Paterna, a la que se han conducido la red de alcantarillado del Polígono, por lo que no se van a realizar ninguna depuradora en la parcela.

En la parcela destinada a Centro de Formación Profesional, esta construido un centro del INEM, ocupando parcialmente la parcela, sin previsiones municipales de ampliación, por lo que la parcela restante no tiene previsión de uso.

Las parcelas afectadas, quedan en la propuesta de planeamiento del siguiente modo:

<b>Depuradora U/IV-40/234<sup>1</sup></b>		
Parcela 26	Industrial	8.560 m <sup>2</sup>
<b>Depuradora U/IV-40/234<sup>2</sup></b>		
Parcela 27	Industrial	7.774 m <sup>2</sup>
<b>Centro de Formación Profesional U/IV-31/514</b>		
Parcela 45	Centro de Formación Profesional U/IV-31/514	11.889 m <sup>2</sup>
Parcela 46	Industrial	7.000 m <sup>2</sup>
<b>SNU</b>		
Reserva Viaria (zona afección carreteras)		75.000 m <sup>2</sup>
Zona verde		68.696 m <sup>2</sup>
<b>Total superficie afectada</b>		<b>178.919 m<sup>2</sup></b>



**AJUNTAMENT  
DE  
PATERNA  
(VALENCIA)**

Quedando el cuadro resumen de superficies de la nueva ordenación, según quedan grafiadas en el Plano :O.1 "Ordenación propuesta".

**CUADRO RESUMEN DE USOS Y SUPERFICIES DE LA ORDENACIÓN  
PROPUESTA**

Zona verde red primaria	Zona verde ( 44 )	68.696,00	2,83%	
	<b>total red primaria</b>	<b>68.696,00</b>		
Zona verde red secundaria	7	5.996,00	0,25%	
	8	6.180,00	0,26%	
	12	3.065,00	0,13%	
	47	36.421,00	1,50%	
	48	43.909,00	1,81%	
	<b>total red secundaria</b>	<b>95.571,00</b>		
<b>Total zona verde</b>		<b>164.267,00</b>	<b>164.267,00</b>	<b>6,78%</b>
Dotacional red secundaria	11	2.270,00	0,09%	
	13	1.632,00	0,07%	
	45	11.889,00	0,49%	
	<b>Total red secundaria</b>	<b>15.791,00</b>		
<b>Total dotaciones</b>		<b>15.791,00</b>	<b>15.791,00</b>	<b>0,65%</b>
Viario red secundaria	sRV	540.735,00	22,32%	
Viario red primaria	Reser Vi. (afección carreteras)	75.000,00		
<b>Total red viaria</b>		<b>615.735,00</b>	<b>615.735,00</b>	<b>25,41%</b>
<b>TOTAL</b>		<b>795.793,00</b>		<b>32,84%</b>

Siendo el computo de la superficie dotacional establecida en el Plan Parcial vigente el siguiente:

Zona verde	164.267,00 m <sup>2</sup>
Dotaciones	15.791,00 m <sup>2</sup>
Red viaria	540.735,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>720.793,00 m<sup>2</sup></b>



**AJUNTAMENT  
DE  
PATERNA  
(VALENCIA)**

Las parcelas edificables existentes en el Plan Parcial vigente son:

<b>Manzanas industriales</b>	1	61.065,00	2,48%	
	2	38.168,00	1,55%	
	3	53.522,00	2,17%	
	4	74.138,00	3,01%	
	5	94.579,00	3,84%	
	6	21.108,00	0,86%	
	9	10.148,00	0,41%	
	10	55.629,00	2,26%	
	14	6.241,00	0,25%	
	15	7.058,00	0,29%	
	16	9.160,00	0,37%	
	17	69.811,00	2,84%	
	18	70.764,00	2,88%	
	19	86.123,00	3,50%	
	20	34.180,00	1,39%	
	21	89.285,00	3,63%	
	22	63.517,00	2,58%	
	23	63.673,00	2,59%	
	24	58.536,00	2,38%	
	25	32.219,00	1,31%	
	26	8.560,00	0,35%	
	27	7.774,00	0,32%	
	28	24.823,00	1,01%	
	29	20.693,00	0,84%	
	30	94.896,00	3,86%	
	31	6.191,00	0,25%	
	32	3.947,00	0,16%	
	33	6.162,00	0,25%	
	34	54.312,00	2,21%	
	35	48.563,00	1,97%	
	36	35.067,00	1,43%	
	37	58.450,00	2,38%	
	38	58.471,00	2,38%	
	39	43.642,00	1,77%	
	40	4.958,00	0,20%	
	41	46.770,00	1,90%	
	42	62.769,00	2,55%	
	43	58.721,00	2,39%	
	46	7.265,00	0,30%	
	49	14048,00	0,57%	
		<b>1.665.006,00</b>	<b>1.665.006,00</b>	<b>67,66%</b>
<b>TOTAL</b>			<b>1.665.006,00</b>	<b>67,66%</b>
<b>Total sector</b>			<b>2.460.799,00</b>	<b>100,00%</b>



### 2.3. Definición red primaria o estructural de dotaciones publicas.

Dentro del ámbito afectado por la presente modificación, el Plan General de Ordenación Urbana de Paterna, definía dentro de los sistemas generales la parcela 45 de la documentación de estado actual, denominada como U/IV-31/514, G10, Centro de Formación Profesional.

U/IV-31/514, Centro de Formación Profesional. Parcela 45 18.889,00 m<sup>2</sup>

Con la modificación presentada, se mantiene la adscripción de esta parcela a la red primaria o estructural, pero con la reducción de su superficie, ya que actualmente ya se encuentra ejecutado y en funcionamiento el Centro de Formación Profesional del INEM, ocupando parcialmente la parcela original, y no existiendo previsiones municipales para su ampliación.

Quedaría definido este elemento de la red primaria:

U/IV-31/514, Centro de Formación Profesional. Parcela 45 11.889,00 m<sup>2</sup>

Por otra parte, la parcela 44, Parque de la Ribera del Turia, se incorpora dentro de la red primaria o estructural de dotaciones, ya que su destino es la integración en una actuación global que comprenda toda la protección y adecuación de toda la ribera del río Turia a su paso por el termino municipal de Paterna, por lo que formara parte de un elemento estructurante del municipio. A esta parcela se le asigna la calificación de UN-III-23, "Zonas de usos limitadas por la explotación de los recursos forestales y la calidad del paisaje", definido en el artículo 199 del Plan General.

Queda, por otro lado, una franja de "Reserva Viaria de la Red Primaria" en una anchura de 100m desde la Penetración Oeste N-335, según se grafía en el plano O.1.

Por lo que, la red primaria incluida en el ámbito de ordenación será:

Parcela 45	U/IV-31/514	Centro de Formación Profesional	11.889,00 m <sup>2</sup>
Parcela 44	UN-III-23	Zona Verde	68.696,00 m <sup>2</sup>
Reserva Viaria (Zona de afección carreteras)			75.000,00 m <sup>2</sup>

**Total red primaria 155.585 m<sup>2</sup>**

### 2.4. Justificación del cumplimiento de estándares dotacionales.

El artículo 17 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, establece que las modificaciones de planeamiento no pueden suponer una reducción en las dotaciones existentes en el ámbito ordenado. En el presente caso, la ordenación antigua no cumple los requisitos dotacionales establecidos en el Anexo al Reglamento, por lo tanto, no podemos exigirle a la nueva ordenación su cumplimiento, pero si que la relación entre el índice de suelo dotacional (Isd) y el índice de edificabilidad bruta (Ieb), de la nueva ordenación sea mayor que la misma relación de la antigua ordenación, de modo que:

$$Isdn/Iebn > Isda/Ieba$$

Para el calculo de los parámetros de edificabilidad debemos realizar la siguiente observación; el Plan Parcial de la Fuente del Jarro no define un coeficiente de edificabilidad neta sobre las parcelas, siendo esta la resultante de las condiciones de edificación establecidas en las ordenanzas, por lo que el índice de edificabilidad bruta se sustituirá en las operaciones



por la superficie de parcelas netas edificables, ya que es proporcional a las edificabilidades resultantes.

Para la justificación de la relación proporcional de dotaciones se utilizarán los datos expresados en las tablas de superficies desarrolladas en los apartados “Ordenación del Plan Parcial vigente” y en “Ordenación propuesta”, que son:

	<b>Plan Parcial vigente</b>	<b>Ordenación propuesta</b>
<b>Isd</b>	674.109,00 m <sup>2</sup>	720.793,00 m <sup>2</sup>
<b>leb</b>	1.641.407,00 m <sup>2</sup>	1.665.006,00 m <sup>2</sup>
Superficie sector	2.315.516,00 m <sup>2</sup>	2.459.212,00 m <sup>2</sup>

Por lo tanto, la relación **Isdn/lebn > Isda/leba**, sera:

$$720.793,00 \text{ m}^2 / 1.665.006,00 \text{ m}^2 > 674.109,00 \text{ m}^2 / 1.641.407,00 \text{ m}^2$$

$$\mathbf{0.43290 > 0,4106}$$

Cumpléndose la proporción dotacional entre la ordenación existente y la propuesta, con un claro incremento dotacional en la ordenación propuesta.

## **2.5. Mejoras de las infraestructuras de tráfico.**

El Ayuntamiento de Paterna ha venido realizando en los últimos años una inversión económica importante en la mejora de las condiciones de urbanización y servicios en el Polígono Fuente del Jarro, conjuntamente con el SEPES (entidad promotora del polígono industrial) y ASIVALCO ( entidad gestora ).

Junto con las mejoras interiores llevadas a cabo en el polígono, es necesario abordar la intervención en las comunicaciones con los elementos viarios exteriores, de forma que se produzca una mejora de las condiciones de accesibilidad al polígono.

Las actuaciones previstas por el Ayuntamiento de Paterna, se limitan exclusivamente a la red viaria local, lo que supone una mejora parcial, al no poder realizar actuaciones de mejora conjuntamente con la Generalitat Valenciana o el Ministerio de Fomento sobre la red general viaria, al no haber recibido respuesta a las solicitudes realizadas por la corporación para la mejora de los accesos al polígono.

Las actuaciones previstas son:

- 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.
- 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.



**AJUNTAMENT  
DE  
PATERNA  
(VALENCIA)**

- 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.

### **3. 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 7.000m<sup>2</sup>**. 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 m<sup>2</sup>**. Un único acceso y aparcamiento en el interior de la parcela.

III.- **Industrias ligeras** con superficies de parcelas comprendidas **entre 500 y 3.000m<sup>2</sup>**. 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 250m<sup>2</sup>., 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 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.



**AJUNTAMENT  
DE  
PATERNA  
(VALENCIA)**

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 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 diáfanos y altura de 2 metros.



**AJUNTAMENT  
DE  
PATERNA  
(VALENCIA)**

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 15.000m<sup>2</sup>., 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 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 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 concurren 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.

Paterna, a 30 de enero de 2009.  
El Jefe de Urbanismo y Gabinete Técnico.

Fdo. José Luis Pastor Bono.



**AJUNTAMENT  
DE  
PATERNA  
(VALENCIA)**

**ANEXO 1. ORDENANZAS VIGENTES PLAN PARCIAL FUENTE DEL JARRO**

- 1.3. INDUSTRIA.
- 1.4. INDUSTRIA NIDO.



**AJUNTAMENT  
DE  
PATERNA  
(VALENCIA)**

ANEXO 2. ESTUDIO DE DETALLE PARCELA DE SERVICIOS.



**AJUNTAMENT  
DE  
PATERNA  
(VALENCIA)**

ANEXO 3. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 20 PLAN GENERAL.