



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

ÀREA DE SOSTENIBILIDAD
Sección de Planeamiento Urbanístico
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo

**TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE
ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN
"PARQUE TECNOLÓGICO" DE PATERNA
(VALENCIA).**



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

ÁREA DE SOSTENIBILIDAD
Sección de Planeamiento Urbanístico
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo

1.- Memoria.....	4
1.0.-Exposición preliminar.....	4
1.1.-Consideraciones generales	5
1.1.1.-Condiciones locacionales.....	5
1.1.2.-Conexiones existentes.....	5
1.1.3.-Superficie de actuación.....	5
1.2.- Justificación de la procedencia de la formulación del P.P.....	6
1.2.1.-Planeamiento de rango superior.....	6
a) Clasificación urbanística.....	6
b) Aprovechamiento medio.....	6
c) Usos.....	6
d) Edificabilidad máxima.....	6
1.3.-Información urbanística.....	7
1.3.1.-Características naturales.....	7
1.3.2.-Características topográficas.....	7
1.3.3.-Vegetación, usos, edificación, infraestructuras.....	8
1.4.-Objetivos y criterios de la Ordenación del territorio.....	8
1.5.-Examen y análisis de la ordenación.....	9
a) Red viaria.....	9
b) Espacios libres.....	10
c) Centro rector y de servicios.....	10
d) Manzanas edificables.....	11
e) Parque deportivo.....	12
2.-Ordenanzas reguladoras.....	13
A.- Generalidades y terminología de conceptos.....	17
B.- Régimen urbanístico del suelo.....	21
B.1.- Calificación del suelo.....	21
B.2.- Estudio de detalle.....	22
B.3.- Parcelación.....	22
C.- Normas de la edificación.....	24
C.1.-Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas	24
C.2.-Condiciones de la edificación.....	25
C.3.- Condiciones de volumen.....	25
C.4.- Condiciones de uso industrial.....	26
C.5.- Condiciones higiénicas y medioambientales.....	29
C.6.- Condiciones de seguridad.....	30
C.7.- Condiciones estéticas	34
D.- Normas particulares de cada zona.....	35
ANEXO I : Cuadros de superficies.....	41



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

ÁREA DE SOSTENIBILIDAD
Sección de Planeamiento Urbanístico
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo

<u>ANEXO II</u> : Justificación del cumplimiento de la normativa.....	52
<u>Disposición transitoria</u>	55
<u>Disposición final</u>	56



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

ÁREA DE SOSTENIBILIDAD
Sección de Planeamiento Urbanístico
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo

1.- MEMORIA

1.0.-Exposición preliminar.

El proyecto de Parque Tecnológico de Valencia surgió de la iniciativa del Instituto de la Pequeña y Mediana Industria de la Generalidad Valenciana, (IMPIVA). Los motivos fueron conseguir la creación y ordenación funcional adecuada de un complejo de centros de investigación científica y técnica, públicos y/o privados, asociados en proximidad de establecimiento y facilidad de relación a actividades productivas innovadoras y de técnica avanzada. Para su implantación se procedió a diseñar y desarrollar una actuación urbanística de especiales características ambientales, alto nivel de calidad y generosa dotación de servicios y equipamiento, que fue llevada a cabo por el Ayuntamiento de Paterna, como titular de las competencias que en su Municipio le reconoció la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, con la cooperación activa de la Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento de Suelo SEPES en su calidad de Entidad Urbanística especial, reconocida a efectos de dicho cuerpo legal en el artículo 1º del R.D. 2640/1981, de 30 de octubre.

En sesión del 31 de Mayo de 1.988 se procedió a la aprobación definitiva del Plan Parcial del Parque Tecnológico. En dicho plan se hace referencia a diversas disposiciones del P.G.O.U. del municipio, o más concretamente, se hace referencia al documento para la Modificación puntual del P.G.O.U. de Paterna, en esos momentos todavía en tramitación. En sesión del 15 de noviembre de 1.990 se hace pública la aprobación definitiva del P.G.O.U., y en ella se expone la vigencia de las determinaciones del Plan Parcial del Parque Tecnológico.

Por la presente, se modifica el Plan Parcial del Parque Tecnológico. La modificación atiende a los siguientes aspectos:

- a) Ajustes en viales, tanto en ampliación por mejoras del trazado, como por la aceptación del trazado ejecutado. En concreto el ajuste afecta a la ampliación de la calle Charles Robert Darwin en el tramo que va desde la calle Albert Einstein hasta el Camino del Conde. Y la aceptación del trazado ejecutado hace referencia a pequeñas modificaciones en los límites de manzana (en la destinada a Centro Cívico y colindantes) que no coinciden exactamente con lo trazado por el Plan Parcial anterior, y que en este se aceptan por encontrarse ya realizadas y por no suponer cambios de mayor trascendencia.



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

ÀREA DE SOSTENIBILITAT
Secció de Planejament Urbanístic
Neg. de Gestió del Plan y Patrimoni del Suelo

- b) Ampliació y especificació de Usos Industrials permetuts, para millorar la oferta en el mercat empresarial. Esto supone que un àrea que inicialmente estaba destinada toda ella a industrias de I +D, se transforma en tres sectores diferenciados que permiten I+D e Institutos Tecnológicos, Industria blanda y Parque Empresarial, respectivamente; según se indica en documentación gráfica.
- c) Ajuste en Ordenanzas de Vertidos, en relación a la Ordenanza Municipal de Vertidos a la red de alcantarillado, publicada en el BOE el 23 de abril de 1.998.
- d) Incorporación del Estudio de Detalle realizado para Centro Cívico con fecha de marzo de 1.989.

Asimismo, se hace constar que el ajuste de superficies en todo el modificado del Plan Parcial, se ha obtenido a partir de fotografía aérea del proyecto de urbanización real, con la aproximación a la realidad que ello supone.

1.1.- Consideraciones Generales

1.1.1.- Condiciones locacionales.

Los terrenos en cuestión están ubicados en el término municipal de Paterna y son colindantes con los términos de Bétera y Godella.

Por las condiciones ambientales de la zona y sus comunicaciones existentes con Valencia ciudad, aeropuerto y resto del área metropolitana, el área elegida reúne inmejorables condiciones locacionales para el cumplimiento de la finalidad que se pretende.

1.1.2.- Conexiones existentes.

El área elegida ocupa una banda alargada con eje principal en dirección E-O.

El límite S. de dicha banda coincide con el trazado de la autovía de Valencia/Ademús. En la actualidad, el área de estudio se apoya en la citada autovía

1.1.3.- Superficie de la actuación.

La superficie delimitada es de 1.037.619.- m²



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

ÁREA DE SOSTENIBILIDAD
Sección de Planeamiento Urbanístico
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo

1.2.- Justificación de la Procedencia de la formulación del Plan Parcial.

1.2.1.- Planeamiento de rango superior.

Atendiendo a lo especificado en el P.G.O.U. de Paterna, los terrenos que nos competen se encuentran delimitados arreglo a la normativa siguiente:

a) Clasificación urbanística.

Suelo Urbanizable para parque Tecnológico de Valencia.

b) Aprovechamiento medio del Sector.

El resultante directamente de la edificabilidad.

El aprovechamiento medio del Sector coincide con el aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable Programado, a fin de evitar transferencias de edificabilidad a otros Sectores como consecuencia del exceso de aprovechamiento que, en otro caso, se generaría.

c) Usos

Se admitirán los usos de:

c.1.- Equipamiento Comercial y Social.

c.2.- Uso de industria.

c.3.- Uso deportivo.

c.4.- Uso de espacios libres.

c.5.- Uso de servicios.

En las Ordenanzas Regulatoras que acompañan al presente Plan Parcial, se especifica la normativa de aplicación concreta correspondiente a cada caso.

d) Edificabilidad máxima.

Será de 0,60 m²/m² referida a la superficie neta del sector, es decir, entendiéndose por ésta la superficie total comprendida dentro del límite del sector que se grafía en los planos que se adjuntan, y con exclusión de los terrenos adquiridos por SEPES que quedan afectados por Sistemas Generales.



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

ÀREA DE SOSTENIBILIDAD
Sección de Planeamiento Urbanístico
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo

1.3.- Información Urbanística.

1.3.1.- Características naturales del territorio.

El recinto de la actuación queda encuadrado en una ladera de vertiente Norte-Sur, con óptimas condiciones de soleamiento.

La descripción pormenorizada de las diferentes características naturales del Área de Actuación son las siguientes:

Características geológicas y geotécnicas.

El área de actuación de forma aproximadamente rectangular y alargada, tiene su base Sur apoyada en la autovía Valencia-Ademuz, en una longitud de unos 1.500 metros y un fondo aproximado de unos 600 metros.

En el límite NE el recinto de la actuación se completa con un apéndice trapezoidal con dimensiones aproximadas de 500 m de altura por 300 m de paralela media, en donde se localiza al acceso actualmente existente a la Urbanización "Mas Camarena". Este apéndice colinda con los terrenos deportivos del Valencia F.C.

La naturaleza geológica del terreno es la típica del monte bajo mediterráneo consistente en tierra roja de labor mezclada con gravas sueltas diseminadas y afloraciones de roca caliza que hacen prever sustratos de dicho material en niveles no demasiado profundos. En general, las características geológicas de la zona corresponden a terrenos del terciario, periodo neogeno-mioceno, con calizas y margas así como aparición de losas calizas en terrenos lixiviados en sus cotas más altas.

1.3.2.- Características topográficas.

La característica principal, dentro de este concepto, es la homogeneidad del relieve del suelo.

La actuación se compone de una ladera regular con dos planos vertientes en sentido Norte-Sur: un primer plano con pendiente del 6 por ciento de 250 metros de fondo medio, apoyado en límite Norte (límite del término municipal de Bétera); y otro segundo plano situado a continuación del anterior con suave pendiente media del 2 por ciento, hacia el eje de la autovía de Valencia-Ademuz.

1.3.3.- Vegetación, usos, edificaciones e infraestructuras previas.



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

ÁREA DE SOSTENIBILIDAD
Sección de Planeamiento Urbanístico
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo

Las especies arbóreas más corrientes que encontramos fueron el olivo, el algarrobo y pino, esta última especie situada, sobretodo, en el ángulo NE de la actuación.

Existía algo de naranjo localizado en algunos pequeños huertos de poca superficie relativa.

Las edificaciones eran escasas, y de poco interés, destinadas en general al uso agrícola. Buena parte de los terrenos estaban baldíos.

Por lo que se refiere a infraestructuras existentes, existía una importante línea eléctrica de transporte que tocaba a la actuación en su ángulo noroeste, y que en el Plan Parcial se engloba en una zona verde.

Además de las infraestructuras existentes, existían diversas conducciones de agua destinadas principalmente a los riegos agrícolas.

Todas las infraestructuras existentes no ofrecieron problemas técnicos a tener en cuenta por lo que fueron fácilmente cambiables y modificables mediante su incorporación a los Proyectos de Urbanización que posteriormente se redactaron.



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

ÁREA DE SOSTENIBILIDAD
Sección de Planeamiento Urbanístico
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo

1.4.- Objetivos y criterios de la Ordenación.

Los objetivos y criterios de la ordenación del territorio, pretendida en el presente documento, están basados en el planeamiento de rango superior y en las características físicas del marco de la actuación que anteriormente se han descrito.

Se ha planteado una actuación acorde con las necesidades de un parque tecnológico tales como:

- a) Áreas verdes y ajardinadas diseñadas como factores estructurantes del espacio mediante su articulación regular y homogénea entre manzanas industriales.

Se trata de crear un medio adecuado para la generación, convención y proliferación de las actividades industriales.

Este objetivo ha obligado a crear espacios libres y ajardinados que ampliamente superan las reservas mínimas exigidas en esta materia por el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

- b) Área reservada al equipamiento administrativo-institucional, social y de servicios en general, incluidos los de carácter lúdico, mediante la creación de un espacio polivalente de amplias dimensiones.

En dicho espacio tendrán el máximo desarrollo las actividades complementarias de información y comunicaciones, hostelería, restaurantes, cafeterías y bares, comercial, asistencia médica, instalaciones deportivas cerradas, etc.

La citada reserva se ha dimensionado muy por encima de los mínimos exigidos por el Reglamento de Planeamiento.

En relación con las reservas de suelo dotacional y zonas verdes, el presente Plan Parcial se ajusta a la normativa vigente, según se justifica en el Anexo I I del presente informe.

1.5.- Examen y análisis de la ordenación.

La ordenación propuesta en el presente Plan Parcial ha sido el resultado de contrastar sucesivas soluciones de planeamiento. En general, todas ellas han coincidido en la forma de tratar el espacio interior del Parque Tecnológico, por ser esto consecuencia de unas necesidades específicas muy detalladas y concretas.



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

ÁREA DE SOSTENIBILIDAD
Sección de Planeamiento Urbanístico
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo

Tras el análisis de varias alternativas se optó por proyectar los accesos a las industrias de primera línea desde vías interiores, controlando la composición arquitectónica de las fachadas que den frente a la autovía.

Las características fundamentales de la ordenación son las siguientes:

a) Red viaria.

Disposición en malla con un eje distribuidor principal en bulevar y anillos ortogonales de acceso a las diferentes industrias y resto del equipamiento.

Acceso: De carácter principal.

Se resuelve mediante viaducto elevado dirección N-S conectado al enlace de la autovía.

b) Espacios libres.

Se distinguen las unidades de espacios libres siguientes:

- 1.- Espacios ajardinados integrados en manzanas edificables.
- 2.- Espacio ajardinado anexo al viaducto de acceso.
- 3.- Parque situado junto a Centro Polivalente en el que cabe incluirse algún deporte al aire libre compatible con los requerimientos exigidos por los institutos e industrias tecnológicos.
- 4.- Espacio verde situado junto a la urbanización "Mas Camarena".

Se ha proyectado un total de 142.393.- m² de espacios verdes y deportivos, lo que supone un 13,72 % de la superficie total del Sector.

c) Centro rector y de servicios.

Junto al acceso principal al Parque Tecnológico se sita, en colindancia con la Urbanización "Mas Camarena," un elemento urbano de especial importancia para el adecuado funcionamiento de la actuación:

El Centro Rector y de servicios.

El Plan Parcial de Ordenación, aprobado con fecha 26 de Abril de 1.988, en apartado 1.5 de la Memoria, especifica las características generales del "Centro Rector y de Servicios", indicando los siguientes aspectos generales:

"Se asignan todas las actividades terciarias no sólo las específicas del equipamiento comercial estricto exigido por el Reglamento de



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

ÁREA DE SOSTENIBILIDAD
Sección de Planeamiento Urbanístico
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo

Planeamiento, sino también aquellas relacionadas con las funciones rectoras asignadas al Parque Tecnológico, es decir, los intercambios e información de propuestas relacionadas con las actividades I +D (mediante la organización de convenciones y congresos), la ubicación del Consejo Rector o ente directivo que tendrá a su cargo la administración y control del desarrollo del Parque Tecnológico, los Centros de Telecomunicación y Teleprocesos para intercambios de información con otros centros etc."

Posteriormente, con fecha de marzo de 1.989 se realiza un estudio de detalle del Centro Cívico con la exclusiva finalidad de parcelar, establecer alineaciones y rasantes así como establecer la ordenación de volúmenes cumpliendo las determinaciones de uso descritas en el Plan Parcial, completando la red de comunicaciones definida en este, con zonas de aparcamiento viario interior particular que resultan necesarios para proporcionar acceso a las nuevas parcelas.

El uso administrativo-institucional corresponde a sedes institucionales y dependencias administrativas judiciales, militares, y otras análogas.

El uso social alcanza a los locales destinados al público para la vida de Sociedad, tales como restaurantes, bares, servicios administrativos, culturales, sanitarios y de policía.

Además de estos usos, admiten también los siguientes:

Hotelero, reunión, de oficinas y de todos aquellos que el municipio estime convenientes o apropiados para el mejor funcionamiento del Sector.

La manzana del Centro Cívico se subdivide en tres parcelas:

Parcela A: Con uso Administrativo-Institucional, con posibilidad de desarrollo en cuatro plantas.

Parcela B: Centro Rector, coincidiendo su situación con la prolongación del eje de la calle "Conde Alessandro Volta", inmediatamente a continuación del Control de entrada al polígono y muy ligado al Nudo de enlace de las calles "Camino del Conde" y "Avenida Juan de la Cierva", con acceso directo desde ellas.

Posibilidad de edificar cuatro alturas, aunque en una primera fase no se agoten en su totalidad.

Parcela C: Uso dominante Hotelero y Deportivo, pudiéndose complementar con otros complementarios definidos en las Ordenanzas Regulatoras.



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

ÀREA DE SOSTENIBILIDAD
Sección de Planeamiento Urbanístico
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo

El espacio destinado a Centro Cívico ocupa un área de 25.159 m², como se especifica en los cuadros de superficies y planos.

d) Manzanas edificables

Con independencia del Centro Polivalente, las manzanas resultantes de la estructura urbana planteada en el presente Plan Parcial, se han dimensionado en base a un despiece parcelario de carácter indicativo que, salvo un pequeño porcentaje de parcelas mayores destinadas a instalaciones más complejas, se ha partido de unos módulos unitarios iniciales con 35 m, de frente de parcela en su mayor parte y con superficies que oscilan entre 2.000 - 2.500 m².

También se han proyectado una manzana con destino a pequeñas industrias tecnológicas menores de 2.000 m² que suponen la supresión de retranqueos laterales.

En este caso, el tratamiento compositivo del volumen edificable tendría que hacerse con criterio unitario tal como queda establecido en las Ordenanzas Reguladoras que se adjuntan.

Dichas Ordenanzas establecen, con excepción de las industrias tipo nido, un coeficiente de ocupación muy bajo. Esto, unido a la limitación de alturas de edificación, da una idea del bajo aprovechamiento general en comparación con un polígono industrial ordinario.

Hay que destacar que al sistema de espacios libres públicos se incorporarán los espacios libres privados resultantes del bajo factor de ocupación, antes aludido, al no existir cerramientos de parcela por exigencia de las Ordenanzas Reguladoras (art. 40).

e) Parque deportivo

Se ha proyectado un espacio para este uso con una superficie total de 18.801 m², lo que representa un 1,81 por ciento de la superficie total del sector.



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

ÁREA DE SOSTENIBILIDAD
Sección de Planeamiento Urbanístico
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo

2.- ORDENANZAS REGULADORAS.

(A) GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

Art. 1- Generalidades

Art. 2- Parcela edificable y parcela mínima

Art. 3- Manzana

Art. 4- Polígono

Art. 5- Etapa

Art. 6- Fase

Art. 7- Linderos

Art. 8- Rasante

Art. 9- Retranqueo

Art.10- Medición del Retranqueo

Art.11- Línea de fachada o de edificación

Art.12- Superficie Ocupada

Art.13- Coeficiente de ocupación

Art.14- Superficie máxima edificable

Art.15- Altura de la edificación

Art.16- Altura de planta

Art.17- Altura libre de planta

Art.18- Volumen edificable

Art.19- Edificabilidad de parcela

Art.20- Edificabilidad media.

Art.21- Índice de piso en parcela

Art.22- Índice medio de piso



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

ÁREA DE SOSTENIBILIDAD
Sección de Planeamiento Urbanístico
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo

Art.23- Edificación aislada

Art.24- Edificación pareada

Art.25- Edificación agrupada

(B) RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

B.1- Calificación del suelo

Art.26- Sistemas y zonas.

Art.27- Uso Industrial

Art.28- Usos compatibles con el industrial

B.2- Estudio de Detalle

Art.29- Generalidades

B.3- Parcelación

Art.30- Generalidades

Art.31- Tipos de parcelas

Art.32- Plano parcelario

Art.33- Agrupación de parcelas

Art.34- Segregación de parcelas y parcela mínima

(C) NORMAS DE EDIFICACIÓN.

C.1- Condiciones Técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

Art.35- Licencias

Art.36- Acceso a parcelas

Art.37- Niveles de edificación y rampas

Art.38- Construcciones en parcela

Art.39- Aparcamientos

C.2- Condiciones de la edificación.

Art.40- Normativa General

C.3- Condiciones de Volumen.



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

ÁREA DE SOSTENIBILIDAD
Sección de Planeamiento Urbanístico
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo

Art.41- Elementos computables

Art.42- Elementos excluidos

C.4- Condiciones de Uso Industrial.

Art.43- Usos permitidos

Art.44- Usos compatibles

Art.45- Usos no permitidos

C.5- Condiciones Higiénicas y Medioambientales.

Art.46- Emisiones gaseosas

Art.47- Aguas Residuales

Art.48- Ruidos y vibraciones

Art.49- Residuos Sólidos.

Art.50- Aplicación General de Normas Higiénicas y de Seguridad.

C.6- Condiciones de Seguridad.

Art.51- Instalación de protección contra el fuego

C.7- Condiciones estéticas.

Art.52- Generalidades

(D) NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

Art.53- Sistemas de Comunicación

Art.54- Espacios Libres

Art.55- Zonas de servicios de Instalaciones

Art.56- Zona Deportiva

Art.57- Centro Rector

Art.58- Industria Libre, Parque Empresarial e Institutos Tecnológicos.

Art.59- Aplicación general de las normas de cada zona.



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

ÁREA DE SOSTENIBILIDAD
Sección de Planeamiento Urbanístico
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo

(A) GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

Art. 1- Generalidades

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y la edificación pública y privada, todo ello de acuerdo con las especificaciones contenidas en el artículo 61 del Reglamento de Planeamiento urbanístico.

Por lo que se refiere a la terminología de conceptos se establece, a continuación, las siguientes definiciones:

Art. 2- Parcela edificable Mínima.

Parcela edificable es la superficie comprendida entre linderos, sobre la cual se puede edificar.

Parcela mínima, es la superficie mínima de parcela edificable, establecida por su correspondiente ordenanza.

Art. 3- Manzana

Es el conjunto de parcelas que sin solución de continuidad quedan comprendidas entre vías y/o espacios libres públicos determinados en el Plan.

Art. 4- Polígono

Es la unidad mínima de actuación. Su inclusión en el P.P.O. tiene como finalidad determinar el orden de prioridad para su ejecución, el señalamiento del sistema de actuación y el reparto de cargas de parcelación.

Art. 5- Etapa.

Es la unidad mínima de realización de las obras de urbanización coordinada con las restantes determinaciones del Plan, en especial con el desarrollo en el tiempo de la edificación.

Art. 6- Fase.

Es la ejecución parcial de una etapa por alteración, debidamente justificada, de las previsiones temporales y espaciales de aquella, siempre que se mantenga la coherencia con el Plan. (Reglamento de Planeamiento Art. 54.2)

Art. 7- Linderos.

Son las líneas perimetrales que delimitan parcelas y separan unas de otras.

Con respecto a su posición los linderos se clasifican en:



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

ÁREA DE SOSTENIBILIDAD
Sección de Planeamiento Urbanístico
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo

- Lindero Frontal: El que delimita la parcela con la vía pública de acceso.
- Lindero Posterior: El que separa la parcela por su parte opuesta a la frontal.
- Lindero Lateral: Los restantes linderos distintos del frontal y posterior.

Art. 8- Rasante.

Es la línea que determina la inclinación de un terreno o pavimento respecto del plano horizontal.

Se distinguen dos tipos de rasante:

- a) Rasante de calzadas y aceras: Es el perfil longitudinal del viario, según Proyecto de Urbanización.
- b) Rasante del terreno: Es la que corresponde al perfil del terreno natural (cuando no haya experimentado ninguna transformación) o artificial (después de obras de explanación, desmonte o relleno que supongan una alteración de la rasante natural).

Art. 9- Retranqueo

Es la distancia comprendida entre los linderos de la parcela y las líneas de fachada de la edificación.

Art.10- Medición de retranqueo

El valor del retranqueo, sea frontal, lateral o posterior se medirá perpendicularmente al lindero de referencia, en todos los puntos del mismo.

Art.11- Línea de fachada o de edificación.

Es la que delimita la superficie de ocupación de la parcela, tras el retranqueo de la vía pública y de los demás linderos.

Art.12- Superficie Ocupada.

Es la proyección vertical de la edificación sobre el terreno.

Para el conjunto de la superficie ocupada no se tendrá en cuenta los aleros y marquesinas.

Art.13- Coeficiente de ocupación.

Es el porcentaje que representa la superficie ocupada con relación a la superficie de parcela.

Art.14- Superficie máxima Edificable.



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

ÀREA DE SOSTENIBILIDAD
Sección de Planeamiento Urbanístico
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo

Es la Superficie Total, suma de las plantas que integran la edificación, que puede realizarse sobre una parcela, resultante de aplicar el índice de aprovechamiento (expresado en m²/m²) que tenga asignado.

Art.15- Altura de la Edificación.

Es la comprendida entre la rasante elegida para el proyecto y el intradós de forjado de cubierta o tirante de la nave, según el caso de que se trate. Dicha rasante no podrá superar en más o menos una diferencia con respecto al nivel de acera, medido en el punto medio del lindero frontal, equivalente a la diferencia de cotas entre los puntos extremos de dicho lindero.

Art.16- Altura de Planta.

Es la comprendida en cada planta entre caras superiores de forjado o entre nivel de piso y tirante de la nave, según los casos.

Art.17- Altura libre de Planta

Es la comprendida entre dos forjados consecutivos. Cuando se trate de naves, la altura de planta y la altura libre de planta se considera equivalente.

Art.18- Volumen edificable.

Es la suma de los volúmenes edificables correspondientes a cada planta, obtenidos al multiplicar las superficies construidas por las alturas de planta.

Art.19- Edificabilidad de Parcela.

Es el cociente resultante de dividir en cada parcela el volumen edificable por la superficie de la misma. Se expresa en m³/m².

Art.20- Edificabilidad Media.

Igual que la definición anterior pero empleando volumen edificable total y superficie bruta del polígono.

Art.21- Índice de Piso en parcela.

Es el cociente de dividir la superficie construible total de parcela por la superficie de la misma.

Se expresa en m²/m².

Art.22- Índice medio de Piso.

Igual que la definición anterior pero empleando superficie edificable total y superficie bruta del polígono.



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

ÁREA DE SOSTENIBILIDAD
Sección de Planeamiento Urbanístico
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo

Art.23- Edificación Aislada.

Es la situación en parcela independiente con obligación de retranqueos por los cuatro linderos.

Art.24- Edificación Pareada.

Es la agrupación únicamente por los dos edificios independientes.

Art.25- Edificación Agrupada.

Es la situación en parcelas independientes con edificación adosada formando fila con otras edificaciones.



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

ÁREA DE SOSTENIBILIDAD
Sección de Planeamiento Urbanístico
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo

(B) REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Los artículos que siguen tienen por finalidad regular el régimen urbanístico del suelo en la totalidad de la superficie que abarca el P.P.O. y fijar las condiciones que deben cumplir los planes y proyectos que desarrollan la ordenación.

B.1.- Calificación del suelo

Art.26- Sistemas y Zonas.

Dentro del ámbito del Planeamiento se distinguen las siguientes zonas y sistemas:

Sistemas Generales.

- De Comunicación: Red Viaria en enlace con los sistemas existentes.
- De Equipamiento: Espacios Libres de P.G.

Sistemas Interiores.

- De Comunicación: Red Viaria.
- De Equipamiento: Deportivo, administrativo-institucional y social.
- De Espacios Libres: Parques y jardines.

Zonas edificables

- Uso industrial.
- Usos compatibles con el industrial.

Art.27- Uso Industrial

Será el destinado a industrias de Investigación y Desarrollo, Institutos Tecnológicos, Industrias blandas y las que constituyan Parque Empresarial, según se define, de modo más detallado, en los artículos 43, 44 y 45 de las presentes ordenanzas.

Se consideran excluidas todas aquellas actividades cuyo proceso productivo no se ajuste a las condiciones que establecen los artículos 46, 47, 48, 49 y 50 de las presentes ordenanzas.



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

ÀREA DE SOSTENIBILITAT
Secció de Planejament Urbanístic
Neg. de Gestió del Plan y Patrimoni del Suelo

Art.28- Usos compatibles con el Industrial

El uso de vivienda se excluye, excepto las destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, de acuerdo con el artículo 50 de estas ordenanzas.

B.2.- Estudio de Detalle

Art.29- Generalidades.

Los estudios de Detalle tendrán por objeto la definición de alineaciones, rasantes, viales interiores particulares de acceso a la edificación, etc., que sea necesario establecer cuando se proceda a la subparcelación de manzanas para obtener mayor proporción de pequeña industria y/o para desarrollar las zonas de equipamiento.

En cualquier caso, los estudios de Detalle se ajustarán al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (Art. 100 y 101).

Con el fin de establecer la mayor precisión y claridad de aplicación de las presentes ordenanzas y sin perjuicio de las estipulaciones anteriores indicadas, los Estudios de Detalle observarán los condicionamientos siguientes:

- En la Memoria se justificará la subparcelación que se proponga en función de la demanda de los tipos de parcela.
- Las vías interiores de nueva planta propuesta en el Estudio de Detalle se considerarán compatibles con el Art. 65-c del Reglamento de Planeamiento cuando cumplan las condiciones siguientes:
- La suma de las longitudes de tramos de las nuevas vías será inferior a 500m.
- Los puntos de conexión de la Vía del E.D. con la Red del Plan Parcial será como máximo 2. En este caso la distancia entre los puntos de conexión medida sobre ejes de la red viaria del Plan Parcial no será superior a 750m.

B.3.- Parcelación.

Art. 30- Generalidades.

Se entiende por parcelación la subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o la agrupación de parcelas previstas en la ordenación del Plan Parcial.

Art.31- Tipos de Parcelas.



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

ÁREA DE SOSTENIBILIDAD
Sección de Planeamiento Urbanístico
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo

Se establecen los tipos de parcelas siguientes:

1. INDUSTRIA BLANDA: Parcela NIDO o Pequeña: con superficie de terreno comprendida entre 800 y 2.000 m².
2. INDUSTRIA BLANDA: Parcela AISLADA o General: con superficie de terreno mayor de 2.000 m².
3. I+D e INSTITUTOS TECNOLÓGICOS: Parcela NIDO o Pequeña: con superficie de terreno comprendida entre 800 y 2.000 m².
4. I+D e INSTITUTOS TECNOLÓGICOS: Parcela AISLADA o General: con superficie de terreno mayor de 2.000 m².
5. PARQUE EMPRESARIAL: Con superficie de terreno mayor de 2.000 m².
6. CENTRO RECTOR: Con superficie de terreno mayor a 1.000 m².

(*) La parcela mínima en las zonas reservadas a equipamiento es de 100 m².

Art.32- Plano Parcelario.

En el P.P.O. se incluye un Plano Parcelario que permite identificar cada una de las parcelas resultantes y justificar la ordenación prevista, con las condiciones que más adelante se detallan.

El Plano Parcelario no es vinculante.

Art.33- Agrupación de parcelas.

Se permiten agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones.

Las parcelas resultantes estarán sujetas a las prescripciones que estas Ordenanzas señalan para el nuevo tamaño obtenido.

Art.34- Segregación de parcelas y parcela mínima.

Se podrán dividir parcelas para formar otras de menor tamaño siempre que cumplan los siguientes requisitos:

La superficie edificable resultante no superará la de la parcela original.

Las parcelas resultantes no serán menores de la mínima establecidas para cada zona.

Cada una de las nuevas parcelas, cumplirán con los parámetros reguladores de la ordenación en el P.P.O.

La nueva parcelación será objeto de licencia municipal.



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

ÁREA DE SOSTENIBILIDAD
Sección de Planeamiento Urbanístico
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo

(C) NORMAS DE LA EDIFICACIÓN.

C.1.- Condiciones Técnicas de las Obras en relación con las Vías Públicas.

Art.35- Licencias

Estarán sujetos a previa licencia municipal, todos los actos previstos en el artículo 1º del Reglamento de Disciplina Urbanística.

El Ayuntamiento fijará los avales que garanticen la reparación de los desperfectos que se pudieran ocasionar en las vías públicas y que sean imputables a los beneficios de las parcelas.

Art.36- Acceso a parcelas.

El ancho de cada acceso no será mayor de 5,00 metros.

El beneficiario de la parcela quedará obligado a reparar los desperfectos debidos a la construcción de accesos cuando estos corran por su cuenta.

Art.37- Niveles de Edificación y rampas.

En cada plano perpendicular al lindero frontal, las rasantes deberán quedar comprendidas entre las rectas que con pendientes +/-15 por ciento, tienen su origen en aquel lindero a nivel de acera.

Cuando por el desnivel del terreno sea necesario establecer rampas de acceso en el interior de parcela, éstas tendrán una pendiente máxima del 20 por ciento.

Antes de su conexión a la vía pública se dispondrá un tramo de acuerdo con longitud no inferior a 5,00 metros contados a partir del lindero frontal de la Vía pública en dirección al anterior de la parcela, con una pendiente inferior al 2 por ciento.

Art.38- Construcciones en parcela.

Se prohíbe emplear las vías públicas como depósito de materiales o en la elaboración de hormigones y morteros de las obras

Art.39- Aparcamientos.

Al estar consolidada la urbanización no se pueden cumplir los estándares de dotación de aparcamientos establecidos en el Reglamento del Planeamiento. Sin embargo se establece una dotación de aparcamiento más estricta en parcelas privadas para compensar el déficit existente.



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

ÁREA DE SOSTENIBILIDAD
Sección de Planeamiento Urbanístico
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo

Estarán totalmente prohibidos los aparcamientos en calles y accesos, así como las operaciones de carga y descarga fuera de la parcela, excepto en las zonas delimitadas a tales fines.

C.2. - Condiciones de la Edificación.

Art.40- Normativa General.

Quedan prohibidas las vallas de cualquier tipo en los linderos de parcelas, marcándose los linderos de propiedad con mojones.

No obstante, se permitirá la delimitación de ámbitos del espacio libre de parcela, que no recaigan a vía pública y fuera del ámbito de retranqueo a linde frontal, mediante elementos de protección, con el fin de garantizar la seguridad de las actividades que así lo requieran por normativa específica.

La superficie máxima de ámbito permitida será la que se requiera para el cumplimiento de la normativa específica que le sea de aplicación y no más que el 30% de la superficie libre de parcela. Su diseño se acordará convenientemente con el Ayuntamiento, de forma que se garanticen las condiciones estéticas del Parque Tecnológico.

En el caso de edificios independientes dentro de una parcela, la separación mínima entre ellos será de $\frac{1}{2}$ de la altura del más alto.

Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en planta, se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la más alta de las edificaciones.

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 menos a $\frac{1}{8}$ de la superficie útil del local.

Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente.

Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

En el conjunto de la superficie de ocupación en planta, no se tendrá en cuenta la proyección horizontal de los aleros, marquesinas ni cuerpos volados.

La superficie construida en semisótanos y sótanos será computable, salvo en el caso de que los sótanos se destinen a aparcamientos. En este último caso, el local correspondiente cumplirá además las prescripciones que en materia de garajes y aparcamientos establezcan las ordenanzas de la localidad.

Se permiten las figuras de planificación de piel adosada y piel tridimensional, definidas en el artículo 54.



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

ÁREA DE SOSTENIBILIDAD
Sección de Planeamiento Urbanístico
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo

C.3. - Condiciones de Volumen

En base a las características de la ordenación, tipología edificatoria prevista, y a los efectos del cálculo de volumen resultante, se establecen las siguientes condiciones.

Art.41- Elementos computables.

Quedan incluidos en el conjunto del volumen:

- La superficie edificable de todas las plantas del edificio con independencia del uso a que se destinen.
- Las terrazas, balcones o cuerpos volados que dispongan de cerramiento.
- Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela siempre que de la disposición de su cerramiento y de los materiales y sistemas de construcción empleados pueda deducirse que se consolida un volumen cerrado y de carácter permanente.

Art.42- Elementos excluidos.

Quedan excluidos del conjunto de volumen edificable:

- Los patios interiores, aunque sean cerrados.
- Los soportales, y plantas diáfanas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior, que suponga rebasar la superficie total edificable.
- Los equipos de proceso de fabricación exteriores a las naves, tales como bombas, tanques, torres de refrigeración chimeneas, etc., si bien los espacios ocupados por tales equipos se contabilizarán como superficie ocupada de parcela.
- Los elementos ornamentales de remate de cubierta y los que correspondan a escaleras, aparatos elevadores o elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc.)

C.4.- Condiciones de Uso Industrial

Art.43- Usos permitidos

ZONA 1- Industrias Blandas:



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

ÁREA DE SOSTENIBILIDAD
Sección de Planeamiento Urbanístico
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo

Todo tipo de actividades industriales inocuas, y las actividades calificadas en grado bajo y medio en el Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (D.O.G.V. 20-4-90).

ZONA 2- Parque Empresarial:

Todo tipo de oficinas y actividades de formación, asesoramiento y docencia relacionadas con la industria

ZONA 3- I +D e Institutos Tecnológicos.

- 1.- Aquellas actividades o industrias que obtengan certificados de actividad I+D por cualquier organismo público competente.
- 2.- Aquellas industrias cuya actividad se corresponde con los epígrafes del IAE siguientes:
 - 936.1.- Investigación en ciencias exactas y naturales
 - 936.2.- Investigación en ciencias médicas
 - 936.3.- Investigaciones agrarias.
 - 936.4.- Investigaciones en ciencias sociales, humanidades y jurídicas.
 - 936.5.- Investigación técnica industrial.
 - 936.9.- Otras investigaciones científicas y técnicas, n.c.o.p.

O bien, aquellas que se contemplan en el NACE-CNAE (B.O.E. de 22 de diciembre de 1.922), en el epígrafe 73, y que hacen referencia a:

- Investigación y desarrollo sobre Ciencias naturales y técnicas
- Investigación y desarrollo sobre ciencias sociales y humanidades.

Los proyectos de actividad justificarán adecuadamente el ejercicio de la actividad de I+D.

Con el Certificado Final de Instalación se acompañará copia de:

- El TC2 de la Empresa, documento de la Seguridad Social donde aparecen nombres y categoría profesional del personal. Este documento es justificativo de poseer el personal cualificado acorde a la actividad de I+D ejercida.



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

ÁREA DE SOSTENIBILIDAD
Sección de Planeamiento Urbanístico
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo

- La Declaración de Alta del Impuesto sobre Actividades Económicas.

Art.44- Usos compatibles

Para las tres zonas son compatibles:

Vivienda para el personal encargado de la vigilancia y conservación. Estas deben cumplir las siguientes condiciones:

- a. La vivienda se someterá a la normativa aplicable (Legislación de viviendas de protección Oficial u Ordenanzas Municipales).
- b. En cualquier caso, será imprescindible que la vivienda en zona industrial disponga de:
 - Acceso independiente de la industria.
 - Ventilación directa de todos los locales vivideros.
 - Aislamiento e independencia respecto a vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación, de forma que resulte garantizada la protección de cualquier actividad insalubre, molesta, nociva o peligrosa.
- c. La unidad de vivienda debe constituir un sector de incendio respecto a la industria.
- d. Se admite la posibilidad de incluir una vivienda para un vigilante, por cada grupo de 10 industrias "NIDO".
- e. La superficie construida de cada vivienda no será inferior a 50 m², ni superior a 150 m².

Además, son compatibles los siguientes usos:

Para zona 1, de Industrias blandas

- Restaurantes y hostelería.
- Industrias I+D.
- Parque Empresarial

Para zona 2, de Parque Empresarial:



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

ÀREA DE SOSTENIBILITAT
Secció de Planejament Urbanístic
Neg. de Gestió del Plan y Patrimoni del Suelo

- Dotacional privado (deportivo, educativo-cultural, asistencial y administrativo institucional)
- Restaurantes y hostelería
- Industrias I+D

Para zona 3, de I +D e Institutos Tecnológicos:

- Las industrias que destinen un porcentaje mayor o igual al 50% de su superficie a I +D, y el resto de su superficie a actividades inocuas o calificadas en grado bajo en el Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, D.O.G.V. 20-4-90.
- Dotacional privado (deportivo, educativo-cultural, asistencial y administrativo institucional)
- Restaurante y Hostelería.

Art.45- Usos No permitidos

No se concederá Licencia en los siguientes casos:

1. Las industrias calificadas con grado alto en el Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (D.O.G.V. 20-4-90).
2. Las Ampliaciones que las conviertan en industrias calificadas con grado alto.
3. Las actividades que requieran declaración o estimación de Impacto Ambiental, según Decreto 162/1.990, de 15 de Octubre de la Consellería de la Generalitat Valenciana.
4. Aquellas actividades afectadas por el Real Decreto RD 1.254/99 de 16 de Julio por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas.
5. Las no consideradas en los usos permitidos y compatibles por si mismas, o como resultado de una ampliación/modificación.

C.5.- Condiciones Higiénicas y Medioambientales

Art.46- Emisiones Gaseosas



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

ÁREA DE SOSTENIBILIDAD
Sección de Planeamiento Urbanístico
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen se ajustarán a los valores máximos admitidos por la Ley 38/1972 de 22 de diciembre (BOE 26-X-72) de protección del ambiente atmosférico y su reglamento aprobado por Decreto 833/1975 de 6 de febrero (BOP 22-IV-75) para la contaminación atmosférica producida por las industrias, de las que se permiten únicamente las incluidas en los Grupos B y C, como se deduce en el art.50 de estas ordenanzas.

Art.47- Aguas Residuales.

Con objeto de regular las condiciones de los vertidos de aguas residuales de las industrias a la red de alcantarillado y colectores, hay que acudir a la legislación Estatal, Autonómica y Municipal vigente que les sea de aplicación.

Art.48- Ruidos y vibraciones

Con objeto de regular las condiciones acústicas en cuanto a ruidos y vibraciones de las industrias, hay que acudir a la legislación Estatal, Autonómica y Municipal vigente que les sea de aplicación.

Art.49- Residuos Sólidos

Con objeto de regular el proceso de evacuación de los residuos sólidos generados por la industria, hay que acudir a la legislación Estatal, Autonómica y Municipal vigente que les sea de aplicación.

Podemos distinguir, dentro de los residuos sólidos propios de la actividad industrial a aquellos que son asimilables a domésticos, que se regulan a continuación:

- Se exige en el interior de parcela un recinto de acceso privado para el almacenaje de dichos residuos en contenedores adecuados.
- Se prohíbe la ubicación de contenedores en viales públicos, salvo en el caso de que la empresa Municipal se comprometa a su recogida y sólo en el margen de tiempo que se estipule necesario para ello.

Art.50.- Aplicación general de Normas Higiénicas y de Seguridad.

Tanto en lo que afecta a ruidos y vibraciones, olores, humos y emanaciones, contaminación del ambiente atmosférico, vertidos, radiaciones, y distintos factores de peligrosidad, las industrias deberán tener índice bajo o medio, según califica el Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (D.O.G.V. 20-4-1990).

Además de lo preceptuado, los usuarios de las industrias deberán atenerse a las normas y prescripciones establecidas en los temas:



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

ÁREA DE SOSTENIBILIDAD
Sección de Planeamiento Urbanístico
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo

- Prevención de Riesgos Laborales.
- Seguridad e Higiene en el trabajo.

Si en un caso concreto concurren circunstancias especiales que hagan aparecer dudas de interpretación sobre uno o varios de los artículos incluidos en las presentes Ordenanzas se estará a lo que dictaminen los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

C.6.- Condiciones de Seguridad

Art.51- Instalación de Protección contra el Fuego.

Habrá que atenerse a la normativa y disposiciones según se indica a continuación:

1. Ordenanzas "Contra Incendios" que les sean de aplicación.
2. NBE-CPI96. Se aplicará:
 - Siempre que, por su uso, así conste explícitamente en ella.
 - En oficinas, vestuarios, locales de reunión, comedores, salas de exposiciones, etc., que estando ubicadas en edificio industrial, tengan una superficie mayor a 200m², o aforo mayor a 50 personas, obtenido según CPI.
3. Las instalaciones sujetas a reglamentaciones específicas estarán a lo dispuesto en ellas.
4. Cuando la CPI no sea de aplicación, al menos deberán cumplir con lo especificado a continuación:

a) Resistencia al fuego exigible a los elementos constructivos.

- Medianería

Se exige en toda medianería una resistencia al fuego RF-120.

- Cubierta

Cuando una medianería o un elemento de compartimentación en sectores acometa a la cubierta, la resistencia al fuego de ésta, será al menos RF-60, en una franja cuya anchura sea igual a 1m. No obstante, si la medianería o el elemento compartimentador se prolongan por encima del acabado de la cubierta 0,60m o más, no será necesario que la cubierta cumpla la condición anterior.



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

ÁREA DE SOSTENIBILIDAD
Sección de Planeamiento Urbanístico
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo

b) Extintores Manuales.

Son aparatos de manejo manual que contienen en su interior una carga (espuma, polvo seco o anhídrido carbónico), que impulsada por presión, permite sofocar fuegos incipientes. Llevará incorporado un soporte para su fijación a paramentos verticales y el modelo a utilizar deberá estar homologado por el Ministerio de Industria, apareciendo en él definida la eficacia y características adecuadas al tipo de fuego.

El número de los extintores a colocar se determinará como sigue:

- Se dispondrán en número suficiente para que el recorrido real en cada planta, desde cualquier origen de evacuación hasta un extintor, no supere los 15m. En caso de que esto no sea posible, al menos, se colocará un extintor por cada 200 m² o fracción, distribuidos uniformemente.
- En cada uno de los locales que alberguen contadores de electricidad, depósitos de combustible, centros de transformación, etc., como mínimo se colocará un extintor.

Se dispondrán de forma tal que puedan ser utilizados de manera rápida y fácil. Siempre que sea posible se situarán en los paramentos de forma tal que el extremo superior del extintor, se encuentre a una altura sobre el suelo menor de 1,70m.

Se justificará la eficacia y tipo de agente extintor basándose en la carga de fuego previsible y tipo de fuego, según el proceso industrial de que se trate.

c) Bocas de Incendio Equipadas (B.I.E.).

Los sistemas de bocas de incendio equipadas estarán compuestos por una fuente de abastecimiento de agua, una red de tuberías, con las correspondientes llaves de paso y válvulas de retención, para la alimentación de agua y las BIE necesarias. Estas pueden ser de dos tipos: de 25 y 45 mm.

Su fabricación se regula en las UNE 23.402 y 23.403.

Las BIE deberán montarse sobre un soporte rígido de forma que la altura de su centro quede como máximo a 1,50m sobre el nivel del suelo o a más altura si se trata de BIE de 25mm, siempre que la boquilla y la válvula de apertura manual, si existen, estén situadas a la altura citada.



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

ÁREA DE SOSTENIBILIDAD
Sección de Planeamiento Urbanístico
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo

Las BIE se situarán, siempre que sea posible, a una distancia máxima de 5m de las salidas de cada sector de incendio, sin que constituyan obstáculo para su utilización.

En espacio diáfano, el número y distribución de las BIE en un sector de incendio, será tal que la totalidad de la superficie del sector de incendio en que están instaladas quede cubierto por una BIE, considerando como radio de acción de esta, la longitud de su manguera incrementada en 5m.

La separación máxima entre dos BIE será de 50m. La distancia desde cualquier punto del local protegido hasta la BIE más próxima no deberá exceder de 25m.

Se deberá mantener alrededor de cada BIE una zona libre de obstáculos que permita el acceso a ella y su maniobra sin dificultad.

La red de tuberías deberá proporcionar, al menos, durante una hora, en la hipótesis de funcionamiento simultáneo de las dos BIE hidráulicamente más desfavorables, una presión dinámica mínima de 2 bar en el orificio de salida de cualquier BIE.

Las condiciones establecidas de presión, caudal y reserva de agua, deberán estar adecuadamente garantizadas por la compañía suministradora. Si no se dan esas condiciones, se instalará un grupo de presión alimentado por un depósito de capacidad suficiente para mantener las citadas condiciones durante 1 hora.

El sistema de BIE se someterá, antes de su puesta en servicio, a una prueba de estanqueidad y resistencia mecánica sometiendo a la red a una presión estática igual a la máxima de servicio y como mínimo a 980 kPa (10 Kg/cm²) , y manteniendo dicha presión de prueba durante dos horas, como mínimo, no debiendo aparecer fugas en ningún punto de la instalación.

En las parcelas comprendidas entre 500 y 1.000 metros cuadrados se instalarán dos equipos de manguera con toma directa a la red general del Polígono, pudiendo prescindir del grupo de presión y depósito de reserva especificado anteriormente.

d) Hidrantes.

El ayuntamiento determinará la disposición de hidrantes según naturaleza y dimensión de las industrias. Esta red de hidrantes deberá cumplir las condiciones establecidas en el Reglamento de Instalaciones de Protección Contra Incendios.



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

ÀREA DE SOSTENIBILITAT
Secció de Planejament Urbanístic
Neg. de Gestió del Plan y Patrimoni del Suelo

e) Detecció y alarma

Las industrias cuya carga de fuego ponderada sea superior a 200 Mcal/ m² , dispondrá, al menos, de sistema de detección de incendios dotado de transmisión de alarma.

Para el cálculo de la carga de fuego ponderada o carga térmica (Qt), la Instrucción 1/83 establece la siguiente expresión analítica:

$$Q_t = (\sum p_i \cdot q_i \cdot c_i) R/S \text{ (Mcal/m}^2 \text{)}$$

Siendo:

p_i = peso Kg de cada una de las diferentes materias combustibles.

q_i = poder calorífico de cada una de las diferentes materias en Mcal/Kg.

c_i = coeficiente adimensional que refleja la peligrosidad de los productos conforme a los valores establecidos en la Instrucción 1/83.

S = superficie construida del local en m² .

R = Coeficiente adimensional que pondera el riesgo de activación inherente a la actividad industrial según Instrucción 1/83.

En cuanto a señalización, iluminación, y distancias de evacuación, con independencia de que el uso sea específicamente el industrial, se cumplirá lo dispuesto en la CPI. El imposible cumplimiento de esta normativa será correctamente justificado por técnico competente ante el Ayuntamiento, proponiendo otros sistemas de seguridad adicional y justificando la seguridad de las personas.

C.7.- Condiciones Estéticas:

Art.52- Generalidades.

Las construcciones proyectadas deberán integrarse en el paisaje utilizando los recursos arquitectónicos y la elección juiciosa de materiales y colores.

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



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

ÁREA DE SOSTENIBILIDAD
Sección de Planeamiento Urbanístico
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo

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

Los rótulos empleados se ajustarán a las normas de un correcto diseño en cuanto a composición y colores utilizados y se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La empresa beneficiaria es la responsable, en todo momento, de su buen estado de mantenimiento y conservación.

Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado. Se entiende por paramentos de fachada las que dan frente a cualquier vía pública.

Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca de la estética del conjunto; para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

Podrán admitirse cubiertas inclinadas o en diente de sierra, con la prohibición expresa de superficies reflectantes. Se procurará que el material de cubierta se funda armoniosamente en el entorno paisajístico.

Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todas sus zonas de tal manera que las que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería, decoración exterior, etc., siempre concretando su uso específico.

Se prohíbe el almacenamiento de materias primas o productos elaborados en los espacios libres de parcela.



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

ÁREA DE SOSTENIBILIDAD
Sección de Planeamiento Urbanístico
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo

(D) NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

Art.53- Sistemas de Comunicación.

Condiciones de edificación: Se caracterizan por no ser edificables, no incluyendo como tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano.

Condiciones de volumen: No se admite ningún volumen.

Condiciones de uso: Serán las siguientes:

Calzadas: Uso libre de tránsito rodado.

Aceras: Uso exclusivo de tránsito peatonal.

Art.54- Espacios Libres.

Espacios libres de dominio público

La urbanización de estos espacios consistirá en la preparación necesaria de los terrenos para efectuar las plantaciones arbóreas que, con arreglo a las condiciones climáticas de la zona, puedan corresponder.

Espacios libres de dominio privado.

Condiciones de edificación: No son edificables, salvo las figuras de piel adosada o tridimensional.

Condiciones de volumen: No se admite ningún volumen de edificación, salvo los de cuerpos volados, a una altura mayor de 2,50 m, salvo en el caso de las figuras de piel adosada o tridimensional.

Condiciones de uso: Podrán destinarse a aparcamiento, espacios de carga y descarga y/o zona ajardinada.

Se prohíbe utilizar estos espacios como depósitos de materiales o vertido de desperdicios.

Definición de las figuras de piel adosada y piel tridimensional, y condiciones de concesión de licencia:

La concesión de licencia para la edificación de las figuras de piel adosada y piel tridimensional estará sujeta a la cumplimentación de las siguientes condiciones:

- a. Las solicitudes de licencias que incorporen en su diseño la figura proyectual de piel adosada o tridimensional deberán ser remitidas para su estudio y aprobación a la Comisión Municipal de Patrimonio.



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

ÁREA DE SOSTENIBILIDAD
Sección de Planeamiento Urbanístico
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo

- b. El diseño de la piel adosada o tridimensional deberá implicar una aplicación de los avances tecnológicos de la empresa que lo proponga, suponiendo una aplicación de las innovaciones y elementos de trabajos de la misma.

Las figuras quedan definidas de la siguiente forma:

Piel Adosada:

Estará constituida en una configuración bidimensional adosada al plano de fachada preexistente, contando con un acabado exterior y un relleno consistente en algún material de aislamiento adecuado, así como por la estructura portante del mismo.

Este tipo de figura constructiva tendrá su estructura portante resuelta a través del anclaje a la fachada del edificio receptor y su espesor no podrá exceder los 30 centímetros.

Este tipo de figura constructiva no admite la ejecución de nuevas pasarelas ni balcones que no existieran previamente.

Piel Tridimensional:

Se trata de una estructura tridimensional que, además de cumplir las funciones de embellecimiento y protección del edificio al que da servicio, tiene como peculiaridad el desplegarse más allá del plano de fachada del edificio, conformando una estructura de carácter urbano que permite proteger a los viandantes del sol y/o lluvia a modo de pérgola y/o soportal.

Este tipo de piel deberá cumplir con una serie de características:

- Deberá ser transitable por debajo de ella para el acceso público correspondiente al uso original de la parcela sobre la que se construya, no pudiendo constituir en ningún caso un vallado que impida el paso, lo cual contravendría el espíritu urbanístico del parque.
- Deberá tener, además del anclaje a la fachada a la que proteja, una estructura propia con cimentación adecuada, que transmita las cargas propias al suelo, debidamente calculadas.
- El límite de ocupación del elemento de piel tridimensional será de 1,5 metros paralelamente a los elementos que se pretenden cubrir o proteger (fachada o elementos que resalten de ella como maquinaria, silos, etc.).



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

ÁREA DE SOSTENIBILIDAD
Sección de Planeamiento Urbanístico
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo

- El límite de altura del elemento de la piel tridimensional lo determina la altura de fachada a la que sirve, pudiendo rebasar a ésta en 1,5 metros si las exigencias de protección del edificio así lo justifican. La altura equivalente de la estructura se mide en base a la altura del elemento a cubrir que se encuentra en una cota situada en la línea perpendicular a la misma.

Art.55- Zona de servicios de instalaciones.

Comprende los terrenos destinados al establecimiento o paso de instalaciones de los servicios necesarios para el funcionamiento del sector industrial, tales como equipos de elevación, subestación de transformación, etc.

Condiciones de edificación:

- Retranqueos de edificación: Será de 5,00m a cualquier lindero.
- Ocupación máxima de parcela: 70%

Condiciones de volumen:

- Aprovechamiento: El índice de piso máximo será de 0.15 m²/m²., computable solamente en las edificaciones cerradas, anexas a las instalaciones, tales como pequeños almacenes, casetas, etc.
- Altura máxima de la edificación: La requerida por el tipo de instalación.

Art.56- Zona deportiva

Condiciones de edificación:

En lo que respecta a la determinación de los parámetros que regulan alturas, ocupación, volumen, y otros determinantes de la edificación, se atenderá a las necesidades concretas para cada instalación deportiva.

Art.57- Centro Rector

Condiciones de edificación:

- Retranqueos: Se definen en la documentación gráfica del Estudio de Detalle, con fecha de Marzo de 1.989, donde quedan constancia de los retranqueos a viario general y a linderos.
- Ocupación máxima: Máxima de la zona 30%. Según el cuadro general de condiciones de la edificación del Estudio de Detalle, han quedado clasificadas según parcelas:



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

ÁREA DE SOSTENIBILIDAD
Sección de Planeamiento Urbanístico
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo

Parcela A- 34%

Parcela B- 73%

Parcela C- 54%

TOTAL- 30%

Condiciones de volumen:

- Aprovechamiento: El índice de piso máximo será de 1,20 m². Viene descrito más pormenorizado en el cuadro general de condiciones de la edificación del Estudio de Detalle.

Parcela A- 1.34

Parcela B- 2.89

Parcela C- 2.15

TOTAL- 1.20

Altura de Edificación: 4 plantas de 3,50m.

Condiciones de uso:

- Parcela A) El uso administrativo-institucional corresponde a sedes institucionales y dependencias administrativas, judiciales, militares y otras análogas. Este uso se puede compatibilizar con otros usos complementarios definidos en las ordenanzas.
- Parcela B): Centro Rector, coincidiendo su situación con la prolongación del eje de la calle "Conde Alessandro Volta", inmediatamente a continuación del Control de entrada al polígono y muy ligado al Nudo de enlace de las calles "Camino del Conde" y "Avenida Juan de la Cierva", con acceso directo desde ellas.
- Parcela C): Uso dominante Hotelero y Deportivo, pudiéndose completar con otros complementarios definidos en las ordenanzas.

Condiciones de aparcamiento:

El cómputo de plazas de aparcamiento atenderá a la más restrictiva de las dos determinaciones siguientes:

- Por superficie: una plaza de aparcamiento por cada 100m² de edificación
- Por aforo: una plaza de aparcamiento por cada 5 personas.



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

ÁREA DE SOSTENIBILIDAD
Sección de Planeamiento Urbanístico
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo

Serán de aplicación asimismo todas las Generalidades del resto de las Ordenanzas Regulatoras.

Art.58- Industria Blanda, Parque Empresarial, I +D e Institutos Tecnológicos.

Condiciones de la edificación:

INDUSTRIA BLANDA PEQUEÑA O NIDO:

- Tipo de construcción: edificio adosado.
- Retranqueos mínimos: al frente de calle 10m; al fondo de parcela 3m.
La agrupación de edificios adosados podrá presentar un frente no superior a 120m y dejar un retranqueo lateral de, por lo menos, 3m. El tratamiento de una fórmula unitaria.
- Ocupación máxima sobre parcela: 75%
- Índice de piso: 0,9 m²/m²
- Altura máxima: 8m

INDUSTRIA BLANDA AISLADA:

- Tipo de construcción: edificio aislado
- Retranqueos mínimos: a frente de calle 10m; al fondo y laterales 5m.
- Ocupación máxima sobre parcela: 60%
- Índice de piso: 0,8 m²/m²
- Altura máxima: 10m.

I+D e INSTITUTO TECNOLÓGICO PEQUEÑO O NIDO:

- Tipo de construcción: edificio adosado.
- Retranqueos mínimos: al frente de calle 10m; al fondo de parcela 3m.
La agrupación de edificios adosados podrá presentar un frente no superior a 120m y dejar un retranqueo lateral de, por lo menos, 3m. El tratamiento de una fórmula unitaria.
- Ocupación máxima sobre parcela: 75%
- Índice de piso: 0,9 m²/m²



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

ÁREA DE SOSTENIBILIDAD
Sección de Planeamiento Urbanístico
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo

- Altura máxima: 8m

I+D e INSTITUTO TECNOLÓGICO AISLADO:

- Tipo de construcción: edificio aislado.
- Retranqueos mínimos: a frente de calle 10m, al fondo y laterales 5m.
- Ocupación máxima sobre parcela: 40%
- Índice de Piso: $0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Altura máxima: 10m.

PARQUE EMPRESARIAL:

- Tipo de construcción: edificio aislado.
- Retranqueos mínimos: a frente de calle 10m; al fondo y laterales 5m.
- Ocupación máxima sobre parcela: 50%.
- índice de piso: $0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- Altura máxima: 12m.

La reserva de aparcamiento en parcela atenderá a la más restrictiva de las dos determinaciones siguientes:

- Por superficie: una plaza de aparcamiento por cada 100 m^2 de edificación
- Por aforo: una plaza de aparcamiento por cada 5 personas.

Art.59- Aplicación General de las Normas de cada Zona.

Cuando de la aplicación de la distinta normativa establecida exista contradicción respecto a la edificabilidad de una determinada parcela, prevalecerá aquella que cumpla el menor aprovechamiento.



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

ÁREA DE SOSTENIBILIDAD
Sección de Planeamiento Urbanístico
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo

ANEXO I: Cuadros de superficies:

1- Parciales por Zonas

ZONA 1- INDUSTRIA BLANDA		
MANZANAS	PARCELAS	SUP. TOT MANZANAS
M1	149	
	150	
	151	
	152	
	153	
	154	
	155	
	156	30.037 m2
M2	239	
	240	
	241	
	242	
	243	
	244	
	245	
	246	
	247	
	248	
	249	
	250	29.334 m2



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

ÁREA DE SOSTENIBILIDAD
Sección de Planeamiento Urbanístico
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo

M3	251	
	252	
	253	
	254	
	255	
	256	
	257	
	258	
	259	
	260	
	261	29.395 m2



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

ÀREA DE SOSTENIBILIDAD
Sección de Planeamiento Urbanístico
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo

ZONA 1- INDUSTRIA BLANDA (cont.)		
MANZANAS	PARCELAS	SUP. TOT MANZANAS
M4	140	
	141	
	142	
	143	
	144	
	145	
	146	
	147	
	148	22.720 m2
M5	126	
	127	
	128	
	129	
	130	
	131	12.236 m2
M6	228	
	230	
	232	
	234	
	236	
	238	14.702,5 m2
SUP. TOT. ZONA 1		138.424,5 m2



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

ÁREA DE SOSTENIBILIDAD
Sección de Planeamiento Urbanístico
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo

ZONA 2- PARQUE EMPRESARIAL		
MANZANAS	PARCELAS	SUP. TOT MANZANAS
M5 (*)	110	
	111	
	112	
	113	
	114	
	115	
	116	
	117	
	118	
	119	
	120	
	121	
	122	
	123	
	124	
	125	
	132	
	133	
	134	
	135	
	136	
	137	



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

ÁREA DE SOSTENIBILIDAD
Sección de Planeamiento Urbanístico
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo

	138	
	139	106.585 m2
M6 (*)	227	
	229	
	231	
	233	
	235	
	237	14.702,5 m2
M7	157	
	158	
	159	
	160	
	161	
	162	18.805 m2
M8	203	
	204	
	205	
	206	
	207	
	208	
	209	
	210	
	211	
	212	



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

ÁREA DE SOSTENIBILIDAD
Sección de Planeamiento Urbanístico
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo

	213	
	214	28.553 m2
M9	215	
	216	
	217	
	218	
	219	
	220	
	221	
	222	
	223	
	224	
	225	
	226	29.021 m2
M10	192	
	193	
	194	
	195	
	196	
	197	
	198	
	199	
	200	
	201	



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

ÁREA DE SOSTENIBILIDAD
Sección de Planeamiento Urbanístico
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo

	202	28.567 m2
SUP. TOT. ZONA 2		226.233,5 m2



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

ÀREA DE SOSTENIBILIDAD
Sección de Planeamiento Urbanístico
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo

A 3- I+D E INSTITUTOS TECNOLÓGICOS		
MANZANAS	PARCELAS	SUP. TOT MANZANAS
M11	164	
	165	
	166	
	167	
	168	
	169	
	170	29.764 m2
M12	171	
	172	
	173	
	174	
	175	
	176	
	177	
	178	
	179	
	180	
	181	
	182	28.853 m2
M13	183	
	184	
	185	



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

ÁREA DE SOSTENIBILIDAD
Sección de Planeamiento Urbanístico
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo

	186	
	187	
	188	
	190	16.798 m2
M14	106	
	107	
	108	
	109	9.420 m2
M15	12	3.746 m2
M16	100	
	101	
	102	
	103	
	104	
	105	15.119 m2
M17	74	
	75	
	76	
	77	
	78	
	79	17.786 m2
M18	48	
	49	
	50	



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

ÁREA DE SOSTENIBILIDAD
Sección de Planeamiento Urbanístico
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo

	51	
	52	
	53	
	54	
	55	
	56	
	57	
	58	
	59	
	60	
	61	41.411 m2
M19	62	
	63	
	64	
	65	
	66	
	67	
	68	
	69	
	70	
	71	
	72	
	73	31.731 m2



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

ÀREA DE SOSTENIBILIDAD
Sección de Planeamiento Urbanístico
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo

M20	80	
	81	
	82	
	83	
	84	
	85	
	86	
	87	16.564 m2
M21	88	
	89	
	90	
	91	
	92	
	93	
	94	
	95	
	96	
	97	
	98	
	99	18.085 m2
M22	43	
	44	
	45	
	46	



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

ÁREA DE SOSTENIBILIDAD
Sección de Planeamiento Urbanístico
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo

	47	6.470 m2
M23	13	
	14	
	15	
	16	
	17	
	18	
	19	
	20	
	21	
	22	
	23	
	24	
	25	
	26	
	27	
	28	
	29	
	30	
	31	
	32	
	33	
	34	



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

ÁREA DE SOSTENIBILIDAD
Sección de Planeamiento Urbanístico
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo

	35	
	36	
	37	
	38	
	39	
	40	
	41	
	42	47.680 m2
M24	7	
	8	
	9	
	10	
	11	17.775 m2
M25	1	
	2	
	3	
	4	
	5	
	6	21.398 m2
SUP. TOT. ZONA 3		322.600 m2



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

ÁREA DE SOSTENIBILIDAD
Sección de Planeamiento Urbanístico
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo

SUPERFICIE EDIFICABLE		SUPERFICIE DE VIARIOS	
NOMBRE	SUPERFICIE	NOMBRE	SUPERFICIE
M1	30037	C/ Charles Robert Darwin	15638
M2	29334	C/ Johanes Guntenberg	3960
M3	29395	C/ Louis Pasteur	3962
M4	22720	C/ Sir Alexander Fleming	4042
M5	118821	Ronda de Auguste y Louis Lumiere	16473
M6	29405	C/ Thomas Alva Edison	3835
M7	18805	Ronda Narciso Monturiol	9852
M8	28553	Ronda Guglielmo Marconi	6798
M9	29021	Avda de Benjamin Franklin	22781
M10	28567	C/ Alexander Graham Bell	3710
M11	29764	C/ Albert Einstein	3579
M12	28853	Prolongación Camino del Conde I	6469
M13	16798	Prolongación Camino del Conde II	4876
M14	9420	Rotonda Centro Rector	2761
M15	3746	C/ Conde Alessandro Volta	3632
M16	15119	Avda Leonardo da Vinci	23153
M17	17786	C/ Gustavo Eiffel	3843
M18	41411	Avda de Benjamin Franklin	8658
M19	31731	Avda Juan de la Cierva	21630
M20	16564	C/ Nicolas Copernico	3353
M21	18085	Ronda Isaac Peral	9054
M22	6470	TOTAL	172202



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

ÁREA DE SOSTENIBILIDAD
Sección de Planeamiento Urbanístico
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo

M23	47680			
M24	17775			
M25	21398			
TOTAL	687258			



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

ÀREA DE SOSTENIBILIDAD
Sección de Planeamiento Urbanístico
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo

SUPERFICIE DE ZONAS VERDES			CENTROS TRANSFORMACIÓN	DE
NOMBRE	SUPERFICIE		NOMBRE	SUPERFICIE
ZV-1	3628		CT-1	65
ZV-2	10960		CT-2	73
ZV-3	9825		CT-3	71
ZV-4	4267		CT-4	70
ZV-5	4695		CT-5	70
ZV-6	8859		CT-6	72
ZV-7	4011		CT-7	40
ZV-8	3414		CT-8	71
ZV-9	3494		CT-9	75
ZV-10	6392		CT-10	71
ZV-11	8320		CT-11	72
ZV-12	4977		TOTAL	750
ZV-13	3748			
ZV-14	6207			
ZV-15	39481			
ZV-16	1314			
TOTAL	123592			



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

ÁREA DE SOSTENIBILIDAD
Sección de Planeamiento Urbanístico
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo

TOTAL SUPERFICIE COMPUTABLE DEL P.P.TECNOLÓGICO	
M, Manzanas de Suelo Industrial Edificable	687.259 m ²
ZV, Zonas Verdes	123.592 m ²
CT, Centros de Transformación	750 m ²
EQP, Equipamiento Total	43.959 m ²
Viales	182.059 m ²
TOTAL SUPERFICIE DEL PLAN PARCIAL	1.037.619 m²



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

ÁREA DE SOSTENIBILIDAD
Sección de Planeamiento Urbanístico
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo

ANEXO II

El objeto del presente anexo es la justificación del cumplimiento de la normativa que es de aplicación para la realización del modificado del PP del Parque Tecnológico.

El PP se ajustó a la normativa de aplicación vigente en el momento de su redacción, esta es El Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

El presente modificado del PP también se ajusta a la normativa vigente, esta es El Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (DOGV. Núm. 3.408, del 8 de Enero de 1.999), y la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, LRAU (DOGV. Núm. 2.394, de 24 de noviembre de 1.994), como se ha ido señalando en los diversos puntos de la memoria adjunta. Si bien, en los casos en que no hay exacto ajuste a la normativa, la justificación atiende a que estamos realizando un modificado, no un plan inicial, y que en todo momento los estándares se mejoran, o, en última instancia se mantienen igual a los contemplados en el anterior planeamiento, y estos si se adaptaron a los reglamentos vigentes en fecha de su realización primera.

A continuación detallamos, más concretamente, los estándares a que nos referimos:

El reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana exige reservar un 10% de la superficie computable del sector a zonas verdes públicas. Asimismo, la LRAU destina más del 10% de la superficie total del sector, cualquiera que sea el uso propio de sus edificios. El presente planeamiento destina un 11,91%, con lo que cumplimos los estándares.

El Reglamento exige 1 plaza de aparcamiento en parcela privada por cada 150 m² construidos, y este es un factor que cumplimos ampliamente, sobretodo gracias al bajo factor de ocupación de parcela. Sin embargo, las exigencias de aparcamiento en vial (que supondrían un 50 % del valor anterior, según el Reglamento), no se cumplen pues el diseño urbano no contemplaba el aparcamiento en todo vial y lo incorporaba en las parcelas. Así la sección viaria no da cabida a tal proporción de plazas de aparcamiento, y se encuentra ya realizado a fecha de la redacción del presente modificado. Cuando se realizó el Plan Parcial, no existía tal exigencia de reserva de aparcamiento en vial, por todo ello, nos eximimos del cumplimiento de la misma. En cualquier caso, el déficit que resulta de aparcamiento en viales, se suple estableciendo en interior de parcela unos parámetros más restrictivos que los propios del Reglamento, como se deduce de las Ordenanzas.



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

ÁREA DE SOSTENIBILIDAD
Sección de Planeamiento Urbanístico
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo

Otra de las exigencias del Reglamento es la de reserva de suelo destinado a dotacional público, para lo cual exige un 40% de la superficie computable. Dicha exigencia no la cumplimos, pero nos ajustamos a los Estándares Aplicables a las Modificaciones de Planeamiento (Art. 17 del Reglamento), que acepta el modificado de un Plan, siempre y cuando los estándares mejoren los del planeamiento anterior, o en última instancia se mantengan iguales, es decir, se cumpla:

$$ISDn / IEBn > ISDa / IEBa$$

Donde:

a = antigua ordenación

n = nueva ordenación

ISD = índice de suelo dotacional

IEB = índice de edificabilidad bruta

Procedemos a la realización de los cálculos:

Antigua ordenación:

	Superficie (m2)	Coef. edificabilidad	m2 construidos
Industria nido	99.249	0,9	89.324,1
Industria aislada	587.860	0,8	470.288,0
Viario	166.985		
Zonas verdes	122.251		
Centro Cívico	39.370	1,2	47.244,0
Zona deportiva	22.567		
TOTAL	1.038.290		606.856,1

$$IEB = (606.856,1) / 1.038.290 = 0,5845$$

$$ISD = (351.175) / 1.038.290 = 0,338$$

$$ISD / IEB = 0,5782$$



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

ÁREA DE SOSTENIBILIDAD
Sección de Planeamiento Urbanístico
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo

Nueva ordenación:

	Superficie (m2)	Coef. edificabilidad	m2 construidos
Industria nido	88.521	0,9	79.668,9
Industria aislada	598.738	0,8	478.990,4
Viario	182.059		
Zonas verdes	123.592		
C. transformación	750		
Centro Cívico	25.159	1,2	42.021,6
Zona deportiva	18.801		
TOTAL	1.037.619		600.680,9

$$\text{IEB} = (600.680,9) / 1.037.619 = 0,5789$$

$$\text{ISD} = (350.360) / 1.037.619 = 0,337$$

$$\text{ISD} / \text{IEB} = 0,5821$$

De donde concluimos que se cumple: $\text{ISDn} / \text{IEBn} > \text{ISDa} / \text{IEBa}$

$$0,5821 > 0,5782$$



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

ÁREA DE SOSTENIBILIDAD
Sección de Planeamiento Urbanístico
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo

Disposición Transitoria:

Primera.-Procedimientos incoados a la entrada en vigor de la presente Ley

(Según Modificación Puntual nº1 del P.P. Parque Tecnológico)

Las licencias concedidas con anterioridad a la modificación Puntual nº1 del Plan Parcial Parque Tecnológico de Paterna, cuyas instalaciones resultasen en situación de fuera de Ordenación por motivo de dicha modificación, podrán seguir funcionando sin impedimento mientras dure la vida útil de las mismas o sus propietarios decidan sustituirlas.

Se permitirán incluso actuaciones sobre las edificaciones, de cualquier tipo, siempre que las mismas sean adecuadas a la nueva normativa de aplicación.

En el caso de que la situación de "fuera de ordenación" fuese producida exclusivamente por el uso, las ampliaciones o remodelaciones que se proyecten podrán estar al servicio de esa actividad inicial aun estando esta fuera de ordenación.

Las licencias de actividad solicitadas con anterioridad a la suspensión de licencias y que cuenten con la correspondiente licencia de obras ya concedidas se registrarán por la normativa vigente en el momento de presentación a trámite.

Para el supuesto de ulteriores cambios de uso les será exigible la adecuación de estos a las previsiones contenidas en la ordenación que ahora resulta.

Segunda.- Régimen transitorio de las entidades Urbanísticas de Conservación de la Urbanización. (Según disposición transitoria décima de la LRAU)

Las urbanizaciones cuya conservación estuviere legalmente encomendada a Entidades Urbanísticas de Conservación de la Urbanización, seguirán sujetas al régimen jurídico vigente con anterioridad a la LRAU.

El Parque Tecnológico tiene constituida una Entidad de Conservación como ordenaba la legislación vigente en el momento de constituirse esta. El artículo 79.1 de la LRAU no permite la constitución de pactos que pretendan trasladar la competencia de conservación de las obras públicas a personas privadas o asociaciones de propietarios. Pero, en su disposición transitoria décima permite el mantenimiento de la vigencia de las Entidades de Conservación ya constituidas, y a ello nos atenemos, como explicamos en esta disposición.

Así, se podrán seguir constituyendo Entidades Urbanísticas de Conservación, en los términos que reglamentariamente se determinen, para que los costes de mantenimiento de las obras de urbanización correspondientes, sean sufragados por los propietarios de las parcelas afectadas.



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

ÁREA DE SOSTENIBILIDAD
Sección de Planeamiento Urbanístico
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo

Disposición Final

Por la presente se dispone que, los siguientes documentos de planeamiento:

- El Plan Parcial del Parque Tecnológico de Paterna de aprobación definitiva en sesión de 31 de Mayo de 1.988 por la Comisión Territorial de Urbanismo.
- Las Modificaciones Puntuales del P.P: Parque Tecnológico de Paterna.

Quedan sin vigor desde la aprobación definitiva de la presente Modificación del Plan Parcial del Parque Tecnológico. Y se constituye este como instrumento de planeamiento que engloba en un solo documento las directrices de los planeamientos antes citados, a la vez que realiza las modificaciones que considera oportunas y necesarias, según se justifica en la redacción de este documento.

Paterna, 22 de noviembre de 2010

**EL DIRECTOR TÉCNICO
DEL ÁREA DE SOSTENIBILIDAD**

Fdo: José Luis Pastor Bono