

CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA

Vicepresidencia Tercera y Conselleria de Medio Ambiente,
Infraestructuras, Territorio y de la Recuperación
Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia

2026/07594 Anuncio de la Vicepresidencia Tercera y Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras, Territorio y de la Recuperación sobre la aprobación definitiva de la modificación número 80 del Plan General de Paterna. Expediente 4185345.

ANUNCIO

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 13 de mayo de 2026 adoptó el siguiente acuerdo:

VER ANEXO

València, 9 de junio de 2026.—El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, Carlos Aubán Nogués.





Comissió Territorial d'Urbanisme de València

En referencia a la Modificación n.º 80 del Plan General de Paterna – Manzana delimitada por las calles 600, 603, 606 y 608 (en adelante, la Modificación) remitida por el Ayuntamiento de la localidad, se destacan los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. El 16/09/2020 la mercantil HERMANOS ANDÚJAR Y NAVARRO, S.L. presenta en el Ayuntamiento de Paterna el Documento Inicial Estratégico y el Borrador de la Modificación n.º 80 del Plan General, solicitando su admisión a trámite y el inicio del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica de la Modificación, conforme al artículo 52.1 del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (en adelante, TRLOTUP).

El Ayuntamiento de Paterna, por Decreto n.º 750 de 22/02/2021 del teniente alcalde de Presidencia, acordó admitir a trámite la documentación aportada por la mercantil. El 19/05/2023, el órgano ambiental municipal emitió informe ambiental y territorial estratégico favorable (en adelante, IATE). La reseña de la aprobación del IATE se publica en el DOGV núm. 9611 de fecha 06/06/2023. En agosto de 2023 se elabora y somete a consulta pública el Estudio de Integración Paisajística (en adelante, EIP) y el Plan de Participación Pública (en adelante, PPP); no se presentan alegaciones en el trámite.

Por Decreto de la Alcaldía núm. 4.227 de 20/10/2023 se acuerda someter a información pública y consultas la versión inicial de la Modificación, junto con el EIP y el PPP, y se publica en el DOGV núm. 9741 de fecha 07/12/2023 y en la sede electrónica del ayuntamiento. Durante el plazo de exposición no se presentan alegaciones.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión de 24/04/2025, aprueba provisionalmente la Modificación. En fecha 10/10/2025, se recibe en el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia la solicitud de aprobación definitiva de la Modificación. La documentación fue completada en fechas 04/11/2025 y 24/03/2026.

SEGUNDO. La documentación de la Modificación incluye memoria informativa, memoria justificativa, normas urbanísticas, planos de información y de ordenación. Asimismo, incluye informe de perspectiva de género y estudio de viabilidad económica. El impacto de la adopción de la Modificación en la infancia se justifica con el cumplimiento del Anexo XII del TRLOTUP.

TERCERO. El ámbito de la modificación puntual comprende exclusivamente la manzana delimitada por las calles 600, 603, 606 y 608 (la antigua carretera de Paterna a Pla del Pou), que se corresponde con la parcela con referencia catastral 7293701YJ1779S0001YM, de superficie según catastro de 7.076 m²s (7.126,38 m²s según levantamiento topográfico).





PATERNA. Modificación n.º 80 del PGOU

Expte. 4185345-IV



Parcela catastral 7293701YJ1779S0001YM



Estado actual de la parcela (visor cartográfico)

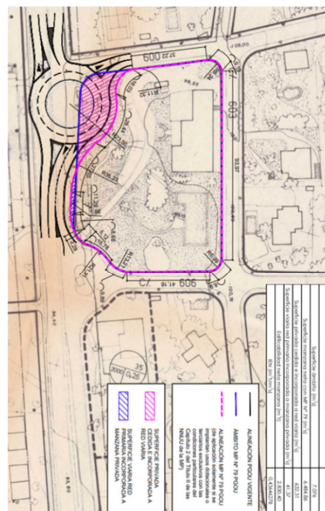
Justifica la redacción de la Modificación la necesidad de ejecutar la glorieta en la intersección de la calle 600 con la antigua carretera Paterna–Pla del Pou (CV-368) en desarrollo del “Plan Director para la adecuación de la carretera Pla del Pou”, actualmente de titularidad municipal tras su cesión y transformada por el Ayuntamiento en un vial urbano tipo bulevar; ello exige ajustar las alineaciones del planeamiento vigente para obtener el suelo viario necesario. Además, la Modificación aborda la mejora de la oferta de servicios en un ámbito básicamente residencial.

El objeto de la Modificación es doble: (i) ajustar las alineaciones de la manzana afectada, calificando como viario los terrenos necesarios para ejecutar la glorieta prevista en la intersección de la antigua carretera Paterna–Pla del Pou con la calle 600; y (ii) adaptar la normativa urbanística (en adelante, NN. UU.) del ámbito de la parcela para permitir, además del uso residencial, la implantación de usos terciarios y/o dotacionales con parámetros actualizados, de modo que se refuerce la dotación de servicios a la población de La Cañada.

La Modificación afecta a una parcela de 7.126,38 m²s clasificada como suelo urbano de uso exclusivo residencial, delimitada por viales en todo su perímetro; el uso global del área en la que se ubica la manzana es según el PGOU la Clave I - “Áreas para desarrollo de funciones de carácter predominantemente residencial”, Clave 05 – vivienda unifamiliar aislada.



Planeamiento vigente



Propuesta de Modificación n.º 80





PATERNA. Modificación n.º 80 del PGOU

Expte. 4185345-IV

La modificación mantiene como **uso dominante** el residencial tipo vivienda unifamiliar aislada (clave 05 en el PGOU), y como **usos compatibles** se permiten (i) los usos industriales, limitados por la intensidad con la que se regula el uso (medios, personal, potencia) a talleres ligeros y urbanos, excluyendo la industria pesada y las actividades molestas de gran intensidad; (ii) usos terciarios, destinados a hospedaje, espectáculos, oficinas, aparcamiento-garaje y comercial. En concreto, para el uso comercial la Modificación (art.4 de las NN. UU.) establece:

“c) Comercial:

• *Definición: Es aquel servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.*

• *Clases de implantaciones comerciales permitidas:*

- *Local comercial: Cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente.*

- *Agrupación comercial: Cuando en un mismo espacio se integran varios establecimientos comerciales, de firmas diferentes, con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.*

- *Grandes superficies comerciales: Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos comerciales diversos que operan bajo una sola firma comercial.*

• *Tipos permitidos: Comprende las siguientes actividades del Nomenclátor de Actividades, Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas: el comercio al por menor del epígrafe sesenta y cuatro (64), excepto el apartado seiscientos cuarenta y seis (646) (Comercio al por menor de carburantes y lubricantes), los servicios personales del epígrafe noventa y siete (97) (Lavanderías, tintorerías y servicios similares. Instalaciones de aire acondicionado en oficinas públicas y similares y cuantas actividades cumplieren funciones similares)”.*

También se permiten (iii) usos dotacionales; y (iv) usos relacionados con el transporte (calzas, carril bici, plataformas exclusivas para transporte público) y las infraestructuras básicas para servicios urbanos (agua, saneamiento, electricidad, gas, etc.). Se consideran **usos incompatibles** los usos no contemplados en la norma; y no se determinan usos exclusivos.

Se ceden 858,51 m²s de la parcela inicial para la ejecución de la glorieta por el promotor de la actuación edificatoria; y se incrementa el índice de edificabilidad neta máxima en el solar para mantener la edificabilidad inicial asignada por el PGOU de 2.850,55 m²t, pasando de 0,4 m²t/m²s a 0,45478777 m²t/m²s.

CUARTO. Los Servicios Técnicos Municipales, en fecha 19/05/2023, actuando en calidad de órgano ambiental, emiten informe ambiental y territorial estratégico favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental de la Modificación, de acuerdo con los criterios del Anexo VIII del TRLOTUP, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, determinando la continuidad de la tramitación con la condición de que se cumpla lo siguiente:

- Las ordenanzas reguladoras de la edificación, como parte con eficacia normativa de la Modificación, deberán incluir expresamente que toda actuación de urbanización o edificación en el ámbito afectado por riesgo de inundación quedará sujeta al cumplimiento de los condicionantes del Anexo I del Decreto 201/2015, de 29 de octubre, del Consell, por el que se aprueba el Plan de acción territorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana (en adelante, PATRICOVA).
- Se elaborará un estudio de integración paisajística.
- Deberá incorporarse una justificación específica del impacto de la Modificación en términos de perspectiva de género.





PATERNA. Modificación n.º 80 del PGOU

Expte. 4185345-IV

- Previamente a la concesión de la licencia municipal de obras, el Ayuntamiento exigirá y aprobará un estudio acústico justificativo de la afección acústica de la actuación y, en su caso, de las medidas de control correspondientes.
- Deberá tramitarse un Estudio de Detalle para la ordenación del uso definitivo de la parcela (terciario o residencial), al implicar la Modificación un aumento del índice de edificabilidad residencial de 0,40 a 0,45478777 m²/m²s.

QUINTO. De los informes sectoriales emitidos durante la tramitación del expediente, cabe destacar los que se relacionan a continuación, recogiendo, en su caso, el último de los informes emitidos por cada organismo:

- o 18/01/2024: informe favorable en materia de paisaje del **Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje**.
- o 25/11/2025: informe favorable del **Servicio de Movilidad**.
- o 16/02/2026: informe de compatibilidad condicionada del **Servicio de Gestión de Riesgos en el Territorio**, que reitera lo informado en fechas 10/07/2023 y 30/08/2024.

SEXTO. Paterna dispone de Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el día 15/11/1990 y publicado en el B.O.P. n.º 282 de fecha 27/11/1990. Este planeamiento no fue evaluado ambientalmente.

SÉPTIMO. La Comisión Informativa de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 6 de mayo de 2026, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en los artículos 5.5 y 8 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. El expediente se resuelve de conformidad con el TRLOTUP, dado que la información pública se realiza con posterioridad a la entrada en vigor del citado texto refundido.

SEGUNDO. La tramitación ha sido correcta, de conformidad con lo establecido en los arts. 67.1 y 61 del TRLOTUP. La Modificación afecta a la red primaria viaria del PGOU, de modo que, conforme al apartado c) del art. 21.1 del TRLOTUP, afecta a la ordenación estructural. Por tanto, la aprobación definitiva de la Modificación es de competencia autonómica, en aplicación del art. 44.3.c) del TRLOTUP. En la fecha en que se emite este documento, el IATE está vigente (publicado en DOGV núm. 9611 de fecha 06/06/2023).

TERCERO. La documentación está completa, de conformidad con el art. 34 del TRLOTUP, teniendo en cuenta el alcance de la modificación de ordenación propuesta.

CUARTO. En relación con el cumplimiento de las indicaciones del IATE, recogidas en el antecedente cuarto, se observa lo siguiente:

1. El artículo 9 de las Normas Urbanísticas particulares del ámbito de la Modificación puntual n.º 80 del PGOU recoge de forma expresa que:





PATERNA. Modificación n.º 80 del PGOU

Expte. 4185345-IV

“Será obligatoria la aplicación de las condiciones de adecuación de las edificaciones y la urbanización frente al riesgo de inundación establecidas en el anexo I de la normativa del PATRICOVA”.

En la ficha de gestión del ámbito sujeto a actuaciones aisladas se establece como condición particular de ejecución la siguiente:

“6ª) Si el programa edificatorio propuesto puede verse afectado por el riesgo o peligrosidad de inundación, el promotor deberá aportar una separata en la que se determinen las condiciones de adecuación de las edificaciones según anexo I de la Normativa del PATRICOVA”.

2. Se ha elaborado un estudio de integración paisajística que ha sido informado favorablemente por el Servicio de Paisaje. Se han elaborado e incluido en la versión final de la Modificación, dos planos de ordenación con la definición de la infraestructura verde a escala de la modificación.
3. La Modificación incluye como anexo III el informe de perspectiva de género en el que se justifica que se da cumplimiento a las determinaciones del art. 13 del TRLOTUP.
4. En la ficha de gestión del ámbito sujeto a actuaciones aisladas, se establece como condición particular de ejecución la siguiente:

“3ª) En función del programa edificatorio propuesto y de los usos a implantar, al solicitar la licencia de actividad, en aplicación de la ‘Ley 6/2014, de 25 de julio, de prevención, calidad y control ambiental de actividades en la Comunitat Valenciana’, el promotor deberá elaborar un estudio acústico específico, conforme al artículo 36 de la ‘Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de protección contra la contaminación acústica’, o el correspondiente de la norma que lo sustituya. Si son necesarias medidas correctoras, durante el desarrollo de las obras de urbanización de la condición particular 1ª, deberán ejecutarse las medidas correctoras que se establezcan en el estudio acústico que se elabore, y una vez implantada la actividad propuesta, se deberá realizar la campaña de medición de ruidos establecida en dicho estudio acústico”.

5. El artículo 6 de las Normas Urbanísticas particulares del ámbito de la Modificación puntual n.º 80 del PGOU recoge de forma expresa que:

“Los parámetros urbanísticos particulares de cada uso previsto en la presente modificación puntual pertenecientes a la ordenación pormenorizada se podrán modificar en el futuro mediante la tramitación de un estudio de detalle”.

A la vista de lo analizado en este apartado, se consideran correctamente cumplimentadas las condiciones establecidas en el IATE.

QUINTO. La Modificación incorpora y justifica en la ordenación propuesta los criterios relativos a la participación y a la seguridad en el uso del espacio público por la infancia, de conformidad con artículo 13 y con las determinaciones del anexo XII del TRLOTUP.

SEXTO. En cuanto a la valoración global de la Modificación, en primer lugar, la propuesta de ejecución de una rotonda sobre la antigua carretera CV-368, contribuye en la transición al modelo viario de bulevar urbano, a la mejora de accesos a la urbanización Montecañada, y colabora en el calmado del tráfico de vehículos, lo que conlleva efectos positivos sobre la seguridad de conductores y peatones, en la calidad del aire y en la reducción de la contaminación acústica. La Modificación, en segundo lugar, al establecer como compatible en la manzana el uso terciario permite la mejora de los servicios en un área eminentemente residencial, con amplia





PATERNA. Modificación n.º 80 del PGOU

Expte. 4185345-IV

oferta educativa, pero deficiente en otros tipos de servicios (comerciales, administrativos, culturales, etc.).

Respecto al **estándar dotacional global**, la Modificación propuesta se limita a (i) redelimitar los límites de una única manzana de uso residencial que ve reducida su superficie en un 12,05% (858,51 m²s); (ii) ceder gratuitamente al Ayuntamiento el suelo resultante de dicha reducción, incorporándolo a la red primaria viaria; (iii) ajustar el índice de edificabilidad neta máxima para conservar la edificabilidad total asignada por el Plan General vigente, y (iv) permitir la implantación de usos terciarios en la manzana. Teniendo en cuenta el ámbito de la Modificación, en la ordenación vigente no hay ninguna dotación pública; y en la ordenación modificada hay 858,51 m²s de nueva dotación pública. Por tanto, el estándar dotacional global, que es la relación entre la superficie de dotaciones públicas y la edificabilidad total, se incrementa. De esta manera, se cumple el apartado III.8.2 del anexo IV del TRLOTUP.

El **estudio de viabilidad económica** se considera suficientemente justificado en la documentación aportada, al haberse redactado conforme a la exigencia documental del artículo 34.2 d) del TRLOTUP y al contenido del anexo XIII, mediante un análisis comparado de los valores de repercusión del suelo en la situación de origen y en la propuesta final. A tal efecto, se incorpora un estudio de mercado actualizado suscrito por ALIA TASACIONES, S.A., sociedad homologada por el Banco de España, y se cuantifican las cargas de urbanización. Considerando los valores obtenidos, el estudio concluye que la actuación propuesta en la Modificación es económicamente viable; y que el mayor y mejor uso, dada la localización de la parcela, es la promoción de una gran superficie comercial.

En cuanto a la **sostenibilidad económica** de la actuación y su impacto en la hacienda pública municipal, el artículo 20 de las NN. UU. fija las condiciones al promotor para el desarrollo de la actuación: cesión voluntaria gratuita y libre de cargas de los terrenos necesarios para ejecutar la glorieta; elaboración del proyecto de ejecución de las obras de urbanización de la glorieta y de la adecuación del vial de servicio a la parcela; las obras serán ejecutadas y sufragadas por el promotor de la actuación edificatoria; constitución de avales para garantizar la ejecución de las obras previstas; y el abono en metálico al ayuntamiento de la cesión gratuita y libre de cargas del 14,5% del aprovechamiento a materializar en la parcela sobre la que se solicita licencia.

La Modificación se articula para no incurrir en el incremento del gasto municipal, y a su vez incrementar los ingresos, tanto por tasas y licencias, como por la compensación económica por el aprovechamiento materializable.

A la vista de todo lo anterior, las determinaciones contenidas en la Modificación están justificadas por la Corporación municipal, responden al interés público local y se consideran correctas desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat.

SÉPTIMO. La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental, es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de los planes que modifican la ordenación estructural, de conformidad con los arts. 44.3.c) y 61.1.d) del TRLOTUP, en relación con los arts. 5.1 y 7.1 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat.





PATERNA. Modificación n.º 80 del PGOU

Expte. 4185345-IV

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 13 de mayo de 2026, por unanimidad, **ACUERDA**:

APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación n.º 80 del Plan General de Ordenación Urbana de Paterna.

Contra el instrumento de planeamiento aprobado podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa. En el caso de las Administraciones Públicas, podrán formular requerimiento de anulación o revocación al amparo de lo previsto en el artículo 44 de dicha norma. Dicho requerimiento deberá dirigirse a esta Administración en el plazo de DOS MESES contados desde la publicación o notificación de este acuerdo.

Todo ello sin perjuicio de que se puedan ejercitar cualquier otro recurso o acción que se estime oportuno.

Lo que se certifica con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente y a reserva de los términos precisos que se deriven de la misma, conforme lo autorizan los artículos 16.2 y 17.7 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público."

Así mismo, a los efectos de lo dispuesto en el art. 57.7 del TRLOTUP, se indica lo siguiente:


- El órgano ambiental municipal emitió informe ambiental y territorial estratégico el 19 de mayo de 2023 y se publicó en el DOGV núm. 9611 el 6 de junio de 2023.

- El contenido íntegro del proyecto aprobado definitivamente está a disposición del público en la página web que se indica a continuación, en el apartado de "Consulta del Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento – RAIP"

https://ovius.gva.es/oficina_tactica/?idioma=ca_ES#/inicio

La Modificación puntual n.º 80 del Plan General de Paterna ha sido inscrita en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico con el número 46190-1050.




Diligencia para hacer constar que este documento
fue aprobado definitivamente por la
Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia
de fecha 13 de mayo de 2026.


Vicen Carlos Aubán Noguera | Conselleria
Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia
Territori i de la Recuperació

MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES 600, 603, 606 Y 608 DE PATERNA

2.2 NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 80 DEL PGOU

2.2.1 TÍTULO PRIMERO.- GENERALIDADES

Art. 1.- Ámbito de aplicación.

Los artículos de la presente normativa urbanística particular son de aplicación exclusivamente al ámbito de la modificación puntual, que es **la manzana delimitada por las calles 600, 603, 606 y 608** (la antigua carretera de Paterna a Pla del Pou), del municipio de Paterna, que se corresponde con la parcela con referencia catastral 7293701YJ1779S0001YM, con dirección postal c/ Ctra. Paterna-Pla del Pou 66.

Art. 2.- Condiciones de aplicación.

En lo no previsto en las presentes normas urbanísticas particulares, conservan plena vigencia las determinaciones aplicables de las vigentes Normas Urbanísticas del Plan General de Paterna.

2.2.2 TÍTULO SEGUNDO.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

2.2.2.1 CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES

Art. 3.- Uso global de área.

Uso global de área en la que se ubica la manzana de la modificación puntual es, según artículos 63 y 66 del PGOU, la clave I = "Áreas para el desarrollo de funciones de carácter predominantemente residencial".

Art. 4.- Usos pormenorizados previstos.

1. **Uso dominante:** residencial tipo vivienda unifamiliar aislada (clave 05).
2. **Usos compatibles:**
 - i. Usos industriales: se permiten los siguientes, de entre los regulados en el artículo 119.2 de las NNUU del PGOU, siendo las categorías admitidas la 1ª y 2ª, según artículo 119.3 de las NNUU del PGOU¹, y la ubicación permitida en situación 2ª² según el artículo 70 de las NNUU del PGOU:

¹ El artículo 119.3 de las NNUU del PGOU indica:

"a) **Categoría primera:** La primera categoría comprende aquellas actividades no molestas para la vivienda y se refiere a las de carácter individual o familiar que utilicen máquinas o aparatos movidos a mano o motores de baja potencia que no producen ruido ni vibraciones.

b) **Categoría segunda:** Las actividades de la categoría segunda deben ser compatibles con la vivienda y comprenden los talleres o industrias que por sus características no molesten por desprendimiento de gases, polvos, olores o den lugar a ruidos y vibraciones que puedan ser causas de molestias para el vecindario, y que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Que no utilice operaciones o procedimientos en los que precisen la fusión de metales, o bien procesos electrolíticos o que pueden desprender olores, vapores, humos o nieblas.
- b) Que tampoco utilice disolventes inflamables.
- c) Que las primeras materias estén exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas.

² El artículo 70 de las NNUU del PGOU indica: "b) **Situación 2ª** En planta piso de edificios destinados a otros usos, o en plantas bajas o inferiores de estos edificios cuando el acceso al local en cuestión deba hacerse a través de espacios comunes".



MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES 600, 603, 606 Y 608 DE PATERNA

- a) **Actividad artesana:** la que, incluida en el repertorio de oficios artesanos, desarrolla prioritariamente operaciones de carácter eminentemente manual, pudiendo emplear a efectos auxiliares elementos de accionamiento electromecánico con potencia activa inferior a 3,750 kW. y una dotación máxima de cinco operarios.
- b) **Talleres:** la actividad con operaciones de carácter manual, mecánico, físico o químico, con una razón de potencia instalada-superficie de 0,075 kW. por cada metro cuadrado construido de local, empleando hasta 25 operarios. Se podrán encuadrar en este grupo aquellas actividades con menor potencia activa y más operarios, compensándose en este caso la relación kW-operario, en razón de 2 operarios por cada 0,075 kW. disminuido hasta un límite de 25 operarios.
- ii. **Usos Terciarios:**
- a) **Hospedaje:**
- Definición:
Es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.
 - Tipos permitidos:
Comprende el epígrafe cincuenta y cinco (55) del CNAE (Hoteles y alojamientos similares, alojamientos turísticos y otros alojamientos de corta estancia, campings y aparcamientos de caravanas), a excepción del apartado quinientos cincuenta y nueve (otros alojamientos).
- b) **Espectáculos y salas de reunión:**
- Definición:
Es aquel destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.
 - Tipos permitidos:
Comprende los epígrafes siguientes del Nomenclátor de Actividades, Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas: sesenta y cinco (65) (Restaurantes y cafés), seiscientos cincuenta y uno (651) (Restaurantes), seiscientos cincuenta y dos (652) (Establecimientos con bebidas y cafés con espectáculos), seiscientos cincuenta y tres (653) (Establecimientos con bebidas y cafés sin espectáculo), novecientos sesenta y tres (963) (Cinematógrafos, teleclubs, salas de teatro y conciertos) y novecientos sesenta y nueve (969) (Actividades recreativas: Casinos de juego y salas de bingo, salas de juegos recreativos y de azar, salas de fiesta de juventud, discotecas y salas de baile, salas de fiesta con espectáculos o pases de atracciones, cafés-cantantes, cafés-teatros y cafés-conciertos, pubs y bares con ambiente musical, escuelas de danza, gimnasios con música, pistas de

El documento electrónico ha sido aprobado. Este documento ha sido firmado por GERARDO MANUEL FERNANDEZ AL AGARDA a las 17:53 del día 03/07/2024. VICENTE FERRER PLAZA a las 14:52 del día 04/07/2024. VICENTE FERRER PLAZA a las 09:11 del día 05/07/2024. Y por Aprobado por órgano competente de lo que como Secretaria doy fe (NIEVES ESPINOSA ROCA) a las 14:46 del día 07/10/2025. Mediante el código de verificación 5R2G3N8S5N6A41DVRWZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES 600, 603, 606 Y 608 DE PATERNA

patinaje y salas de squash), y cuantas otras cumplieran funciones análogas.

c) Comercial:

• Definición:

Es aquel servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

• Clases de implantaciones comerciales permitidas:

- Local comercial: Cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente
- Agrupación comercial: Cuando en un mismo espacio se integran varios establecimientos comerciales, de firmas diferentes, con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.
- Grandes superficies comerciales: Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos comerciales diversos que operan bajo una sola firma comercial.

- Tipos permitidos: Comprende las siguientes actividades del Nomenclátor de Actividades, Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas: el comercio al por menor del epígrafe sesenta y cuatro (64), excepto el apartado seiscientos cuarenta y seis (646) (Comercio al por menor de carburantes y lubricantes), los servicios personales del epígrafe noventa y siete (97) (Lavanderías, tintorerías y servicios similares. Instalaciones de aire acondicionado en oficinas públicas y similares y cuantas actividades cumplieran funciones similares).

d) Oficinas:

• Definición:

Es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter privado administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.

• Tipos permitidos:

Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Así mismo se incluyen servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otros que presenten características adecuadas a la definición anterior.

El documento electrónico ha sido aprobado. Este documento ha sido firmado por GERARDO MANUEL FERNANDEZ AL AGARDA a las 17:53 del día 03/07/2024, VICENTE FERRER PLAZA a las 14:52 del día 04/07/2024, VICENTE FERRER PLAZA a las 09:11 del día 05/07/2024, y por Aprobado por órgano competente de lo que como Secretaria doy fe (NIEVES ESPINOSA ROCA) a las 14:46 del día 07/10/2025. Mediante el código de verificación 5R2G3N6S5N6A41D0URWZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES 600, 603, 606 Y 608 DE PATERNA

Comprende, tanto las oficinas propiamente dichas en que esta es la función principal, así como todas las asociadas a actividades públicas o privadas, industriales o de servicios que consumen espacio propio e independiente de la actividad principal, y cuantas otras cumplieran funciones análogas, que estén englobadas en los epígrafes del Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas: ochenta y uno (81), ochenta y dos (82), ochenta y tres (83), ochenta y cuatro (84), ochenta y cinco (85), ochenta y seis (86), novecientos cuarenta y tres (943), novecientos cincuenta y dos (952), novecientos cincuenta y tres (953), novecientos cuarenta y cuatro (944), novecientos cincuenta y cuatro (954), novecientos cincuenta y nueve (959) y novecientos noventa (990) y las del novecientos sesenta y seis (966) no incluidas en el uso industrial.

e) Aparcamiento-garaje:

- Definición: Es el uso de los espacios, edificios o no, diferenciados de la vía pública para el establecimiento y/o guarda de vehículos.
- Clases: Este uso pormenorizado comprende las siguientes clases:
 - **Aparcamientos:** Espacios no edificadas en contacto con la red viaria destinados al estacionamiento de vehículos.
 - **Garajes:** Es el espacio edificado destinado al estacionamiento y guarda de vehículos.
- Quedan prohibidos los aparcamientos en superficie no vinculados a la actividad de la parcela.

iii. Usos dotacionales: se permiten los siguientes, de entre los regulados en el artículo 129.2 de las NNUU del PGOU:

- a) Docente: que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.
- b) Deportivo, que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

Las categorías de usos deportivos permitidos son: el ordinario y el especial, del artículo 129.3 de las NNUU del PGOU, con las siguientes características:

b.1) **Ordinario,** cuando requiere: Equipamiento o instalaciones que no implican costes elevados en su creación y que se destinan a la práctica de deportes habituales de la población escolar y general. Suponen superficies no excesivas de suelo e inversiones relativamente no cuantiosas para su creación; no disponen, en general, de espacios complementarios formalizados para espectadores.

Se incluyen en esta clase:

- Pistas deportivas o polideportivos al aire libre, cuyo espacio útil destinado al deporte no supere las dimensiones siguientes: Largo de 45 metros y ancho de 44 metros. Incluso frontones, frontenis y tenis.

El documento electrónico ha sido aprobado. Este documento ha sido firmado por GERARDO MANUEL FERNANDEZ AL AGARDA a las 17:53 del día 03/07/2024. VICENTE FERRER PLAZA a las 14:52 del día 04/07/2024. VICENTE FERRER PLAZA a las 09:11 del día 05/07/2024. Y por Aprobado por órgano competente de lo que como Secretaria doy fe (NIEVES ESPINOSA ROCA) a las 14:46 del día 07/10/2025. Mediante el código de verificación 5R2G3N8S5N6A41D0URWZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES 600, 603, 606 Y 608 DE PATERNA

- Salas deportivas cubiertas, cuyo espacio útil destinado al deporte no supere las dimensiones siguientes: Largo: de 32 metros y ancho de 19 metros. Excepto las salas especializadas.
- Espacios para salto y lanzamiento al aire libre, cuya superficie útil destinada al deporte no supere las dimensiones siguientes: Largo de 50 metros y Ancho de 20 metros.
- Piscinas al aire libre, de carácter recreativo (profundidad 1'40 m) o educativo (0'7 metros, profundidad 1'10). Dimensiones máximas: Largo de 95 metros y Ancho de 48 metros.

b.2) **Especial**, cuando requiere: Equipamientos o instalaciones que implican costes relativamente elevados en su creación, y que se destinan a la práctica de deportes habituales. Suponen superficies importantes de suelo y/o inversiones relativamente cuantiosas para su creación; disponen, en general, de espacios formalizados para espectadores.

Se incluyen en esta clase:

- Frontones, frontenis y tenis, cubiertos o al aire libre, con espacios para espectadores.
 - Espacios de atletismo de longitud inferior a 400 metros.
 - Campos de fútbol de dimensiones superiores a 95 x 48 metros.
 - Piscinas al aire libre, aptas para el deporte competitivo.
 - Salas y pabellones cubiertos, cuya superficie útil al deporte sea: 32 x 27, 44 x 22, 45 x 27 y la altura libre no supere los 7'00 metros y el aforo no supere la cifra de 500 espectadores.
 - Salas especializadas.
- c) Sanitario, consistente en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se prestan en despachos profesionales.
- d) Asistencial, que comprende la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.
- e) Cultural, consistente en la conversación, recreación y transmisión del conocimiento y, la estética, tales como bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, etc.
- f) Administrativo, mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.
- g) Religioso, que comprende la celebración de los diferentes cultos y el alojamiento de los miembros de sus comunidades.
- h) Espacios libres y zonas verdes, que comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo y salubridad de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones

El documento electrónico ha sido aprobado. Este documento ha sido firmado por GERARDO MANUEL FERNANDEZ AL AGARDA a las 17:53 del día 03/07/2024, VICENTE FERRER PLAZA a las 14:52 del día 04/07/2024, VICENTE FERRER PLAZA a las 09:11 del día 05/07/2024, y por Aprobado por órgano competente de lo que como Secretaria doy fe (NIEVES ESPINOSA ROCA) a las 14:46 del día 07/10/2025. Mediante el código de verificación 5R2G3N8SSN6A41D0RWZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES 600, 603, 606 Y 608 DE PATERNA

estéticas de la ciudad. En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su nula o escasa edificación en todo caso vinculada a la naturaleza del uso o prevista en el plan de las figuras que lo desarrollan.

- iv. Usos relacionados con el transporte y las infraestructuras básicas: se permiten los siguientes, de entre los regulados en el artículo 130 de las NNUU del PGOU:
 - a) Viarío: es el que se destina a facilitar el movimiento de los peatones tanto de manera exclusiva, (calles peatonales) como en sección compartida con la circulación rodada (con separación por aceras o en calles compartidas), de vehículos automóviles (en sus diversas funciones de transporte de mercancías, etc.), de bicicletas compartiendo la calzada con los anteriores o en calzadas separadas, y de transporte colectivo en plataformas reservadas. También comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red, los servicios del automóvil compatibles con la misma, y las franjas de reserva.
 - b) Infraestructuras urbanas básicas: integrado por los terrenos destinados a la provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, gas, telefonía, etc.
- 3. **Usos incompatibles**: todos los demás.
- 4. **Usos exclusivos**: no se determinan.

Art. 5.- Condiciones de implantación de los usos compatibles.

Los usos compatibles reseñados podrán desarrollarse en la manzana de la modificación puntual, en igualdad de condiciones que el uso dominante, por tanto, sin necesidad de estar al servicio o como parte integrante del mismo.

Art. 6.- Modificaciones futuras de parámetros urbanísticos particulares de cada uso.

Los parámetros urbanísticos particulares de cada uso previsto en la presente modificación puntual pertenecientes a la ordenación pormenorizada se podrán modificar en el futuro mediante la tramitación de un estudio de detalle.

Art. 7.- Protección del arbolado existente.

Respecto al arbolado existente recayente en el viario urbano resultante de la modificación puntual colindante con la parcela, sólo se afecta a los árboles que actualmente existen dentro de la manzana que se indican en el plano de información n.º 8, que con el desarrollo de la modificación puntual recaen en la calzada y acera de la glorieta prevista en el 'PLAN DIRECTOR PARA LA ADECUACIÓN DE LA CARRETERA PLA DEL POU. T.M. DE PATERNA (VALENCIA)', de intersección de la carretera a Pla del Pou y la calle 600, por lo que no se pueden mantener, y tendrán la condición de no compatibles con la modificación puntual del planeamiento.

Respecto al arbolado existente en el interior de la manzana resultante de la modificación puntual, se deberá analizar su compatibilidad en función del proyecto arquitectónico, y en relación a lo dispuesto en la ordenanza municipal de protección del arbolado de Paterna, junto con la documentación técnica para la obtención de licencia de obras y de actividad, se aportará un plano de compatibilización de arbolado existente con el uso de aparcamiento en superficie y circulaciones, en el que se refleje el arbolado que se conserva por ser compatible con los usos previstos y los aparcamientos mínimos



MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES 600, 603, 606 Y 608 DE PATERNA

exigidos por la normativa. Este plano será objeto de aprobación municipal con carácter previo a las licencias.

Art. 8.- Medidas de drenaje urbano sostenible.

El subsuelo podrá emplearse para albergar elementos de drenaje urbano sostenible de retención, laminación o infiltración al subsuelo, de las aguas de lluvia recogidas en el interior de las parcelas.

Se utilizarán en el diseño de la urbanización de las parcelas, para la recogida de aguas de lluvia, elementos SUDS, como pavimentos permeables, zonas verdes, drenes longitudinales...

Al menos, el volumen de aguas de lluvia recogido en las cubiertas correspondiente a la lluvia de cinco (5) años de periodo de retorno, se deberá recoger y tratar para su reutilización en el riego zonas verdes.

Art. 9.- Adecuación edificaciones y urbanización al riesgo de inundación

Será obligatoria la aplicación de las condiciones de adecuación de las edificaciones y la urbanización frente al riesgo de inundación establecidas en el anexo I de la normativa del PATRICOVA.

Art. 10.- Condiciones estéticas.

Los paramentos de fachada recayentes a vía pública, así como los paramentos laterales y/o medianeros deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.

Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las edificaciones, deberán ofrecer, asimismo, un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.

Los espacios libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano.

2.2.2.2 CAPÍTULO 2.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS TERCIARIOS Y DOTACIONALES COMPATIBLES PERMITIDOS

Art. 11.- Definición.

El **uso terciario** es aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas o a los organismos de la Administración.

Es **uso dotacional** aquel que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar.

Art. 12.- Tipo ordenación.

La ordenación es por **edificación aislada en parcela**, no obstante, los distintos edificios que pudieran realizarse dentro de una misma parcela se pueden adosar, si bien, la ordenación no podrá implicar una distancia entre bloques que resulte inferior a la mitad de la mayor de las alturas de cornisa, una vez deducida la altura de la plataforma común de los bloques, si la tuvieran.

El documento electrónico ha sido aprobado. Este documento ha sido firmado por GERARDO MANUEL FERNANDEZ AL AGARDA a las 17:53 del día 03/07/2024, VICENTE FERRER PLAZA a las 14:52 del día 04/07/2024, VICENTE FERRER PLAZA a las 09:11 del día 05/07/2024, y por Aprobado por órgano competente de lo que como Secretaria doy fe (NIEVES ESPINOSA ROCA) a las 14:46 del día 07/10/2025. Mediante el código de verificación 5R2G3N8SSN6A41DVRWZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES 600, 603, 606 Y 608 DE PATERNA

Art. 13.- Condiciones de la parcela: forma y tamaño.

La superficie de parcela mínima edificable es de 500 m² de suelo, en la que pueda inscribirse un cuadrado de 12 metros de lado, de forma que uno de sus lados coincida con la alineación exterior a vial.

Art. 14.- Condiciones de la edificación.

Las condiciones que debe cumplir la edificación son:

- a) La edificabilidad máxima del ámbito de la modificación puntual es de 2.850,55 m², siendo el IEN máximo de cada parcela segregada de **0,45478777** m²/m²s.
- b) Para los distintos usos terciarios previstos (hospedaje, espectáculos y salas de reunión, comercio u oficinas), la superficie máxima construida de la edificación es de 2.850,55 m². En el caso de edificio de uso comercial, la superficie de venta máxima será el 70 % de la superficie máxima construida.
- c) Cómputo de la edificabilidad.

En el cómputo de la superficie edificada, a efectos de cumplimiento del índice de edificabilidad máxima de parcela, se incluirán las superficies de todas las plantas por encima de la planta sótano, así como las de los cuerpos salientes.

No obstante, no computarán en dicho cómputo de la edificabilidad, las siguientes superficies:

- La superficie en planta sótano.
- La superficie en planta baja destinada a aparcamiento o servicios técnicos de las edificaciones.
- Las construcciones auxiliares, tales como: marquesinas, pérgolas, pabellones de duchas, almacenes, vestuarios, etc., computarán a efectos de edificabilidad cuando cuenten con cerramiento completo, con o sin puertas, y no computarán en el resto de casos a efectos de edificabilidad.
- Las superficies ocupadas por los elementos de la edificación que formen parte de los medios de evacuación, emergencia y seguridad, tales como pasillos, escaleras, vestíbulos y ascensores.

Los espacios ocupados por la edificación, que estén cubiertos pero abiertos por uno o más de sus lados, computarán al 50 por ciento en lo que respecta al consumo de la edificabilidad, siempre que su profundidad no supere el doble del ancho; en caso contrario, computarán en su totalidad. Dichos espacios, podrá(n) cerrarse la(s) cara(s) abierta(s) por un murete o barandilla de altura máxima 1'10 ml. Las celosías y cierres calado se consideran opacos a efectos de esta contabilidad.

d) Ocupación máxima de parcela por la edificación:

- En planta sobre rasante será del 70 %.
- En planta sótano será del 100 %.
- La superficie no ocupada por las edificaciones a nivel de planta baja, se destinará a aparcamiento y espacios libres.
- Las construcciones auxiliares, como: marquesinas, pérgolas, pabellones de duchas, almacenes, vestuarios, etc., sí computarán a efectos de

El documento electrónico ha sido firmado por GERARDO MANUEL FERNANDEZ AL AGARDA a las 17:53 del día 03/07/2024, VICENTE FERRER PLAZA a las 14:52 del día 04/07/2024, VICENTE FERRER PLAZA a las 09:11 del día 05/07/2024, y por Aprobado por órgano competente de lo que como Secretaria doy fe (NIEVES ESPINOSA ROCA) a las 14:46 del día 07/10/2025. Mediante el código de verificación 5R2G3N8S5N6A410V0RWZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES 600, 603, 606 Y 608 DE PATERNA

ocupación máxima de parcela, independientemente del número de cerramientos.

- Las instalaciones deportivas abiertas, no computarán a efectos de volumen y de ocupación de parcela por la edificación.
- e) Número máximo de plantas: dos (2), incluida la planta baja, si bien, en caso de desearse superar el número máximo de dos plantas, se deberá justificar la viabilidad mediante la tramitación y aprobación de un estudio de detalle para el proyecto arquitectónico propuesto.
- f) Altura de cornisa máxima de la edificación: 7,80 metros, según la altura reguladora máxima establecida en la modificación puntual n.º 40 del PGOU para dos alturas.
- g) Separaciones mínimas a lindes de parcela: 3'00 metros.
- h) Separación mínima a viario de la edificación principal: 5'00 metros, si bien se podrá alinear con el linde frontal de parcela y, por tanto, se exceptúa de la obligación de separación mínima a viario, la incorporación de instalaciones urbanas de abastecimiento de servicios urbanísticos (tales como centros de transformación, centros de reparto, etc.), siempre que se trate de elementos prefabricados.
- i) Edificaciones o construcciones auxiliares: Se permiten, y podrán situarse aisladas o adosadas a las edificaciones principales.
- j) Construcciones por encima de la altura de cornisa. Sólo se permitirán las siguientes:
 - Las cámaras de aire y elementos de cobertura en edificios de azotea o cubierta plana, cuya elevación sobre el plano superior del último forjado construido, no sea superior a sesenta centímetros (0,60 m).
 - Las barandas de fachada, las de los patios interiores y los elementos de separación entre azoteas, cuya elevación sobre el plano horizontal que contiene la cara inferior del último forjado construido, no exceda de un metro ochenta centímetros (1,80 m) cuando sean opacos y de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m) si son de materiales transparentes o rejas.
 - Los elementos técnicos de las instalaciones.
 - Los remates decorativos de las fachadas y los carteles anunciadores.
 - Las cubiertas inclinadas de pendiente no superior a cuarenta y cinco grados sexagesimales (45°), de elevación máxima sobre el plano que contenga la cara inferior del último forjado construido, de dos metros (2,00 m), y arranque de los faldones desde la línea configurada por la intersección del plano horizontal que contenga dicha cara y el plano de fachada, sin perjuicio del vuelo autorizado para los aleros.
 - La cubierta o azotea de las edificaciones terciarias podrá destinarse, total o parcialmente, a aparcamiento al aire libre. En dichas superficies se admitirán las construcciones abiertas (pérgolas, marquesinas de cubrición para aparcamientos, zonas para la ubicación de carros, zonas de expositores, carteles anunciadores, etc.) de hasta 3,50 m de altura máxima. Las construcciones abiertas susceptibles de materializarse no computarán como superficie construida. La altura reguladora máxima de la edificación será de 7,80 m con carácter general, excepto las construcciones abiertas señaladas, que podrán superarla en 2,50 m adicionales.



MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES 600, 603, 606 Y 608 DE PATERNA

- k) Desarrollo de la edificación: Las parcelas resultantes tras la reparcelación, podrán consumir su edificabilidad en sucesivos proyectos de edificación, siempre cumpliendo la edificación resultante todos los requisitos de separaciones a lindes de parcela y de volumen.

Art. 15.- Agrupación de usos terciarios y dotacionales.

La agrupación de distintos usos en una única ubicación se regirá por la adición de usos parámetros edificatorios, considerando para el conjunto la actividad que resulte más desfavorable.

Art. 16.- Actividades con actividad o en trámite.

Las actividades que tengan concedida, o en trámite, licencia de actividad, no se verán afectadas por la presente normativa complementaria. Admitiéndose posteriores modificaciones de los usos definidos en dichas licencias, siempre y cuando no supongan aumento de las superficies construidas, ni de las ocupadas por las actividades ya autorizadas.

2.2.2.3 CAPÍTULO 3.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOMINANTE RESIDENCIAL EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

Art. 17.- Condiciones PARTICULARES para la implantación de usos residenciales en vivienda unifamiliar aislada.

Se mantienen las condiciones de implantación para usos residenciales en vivienda unifamiliar aislada previstas en el capítulo octavo y en el capítulo noveno, sección quinta (artículos 182 a 185) del PGOU, excepto que el índice de edificabilidad neta de parcela indicado en el artículo 185 pasa de 0,4 m²/m²s a **0,45478777 m²/m²s**.

2.2.2.4 CAPÍTULO 4.- CONDICIONES PARTICULARES DEL RESTO DE USOS COMPATIBLES (EXCEPTO DOTACIONAL Y TERCIARIO EXCLUSIVO)

Art. 18.- Condiciones PARTICULARES para la implantación del resto de usos compatibles (excepto dotacional y terciario exclusivo).

Se mantienen las condiciones de implantación para el resto de usos compatibles previstas en los capítulos octavo y noveno del PGOU (excepto para uso dotacional y terciario exclusivo), excepto que el índice de edificabilidad neta de parcela indicado en el artículo 185 pasa de 0,4 m²/m²s a **0,45478777 m²/m²s**.

2.2.3 TÍTULO TERCERO.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

2.2.3.1 CAPÍTULO 1.- GESTIÓN DE LOS SUELOS

Art. 19.- Mecanismo de gestión urbanística.

El sistema de gestión estará sujeto en todo caso al régimen de actuaciones aisladas.

Art. 20.- Condiciones generales previas para la implantación de usos del suelo.

Se establecen como condiciones previas al promotor del suelo, para la concesión de la licencia de apertura de las actividades de cualquier uso del suelo, las que a continuación se detallan:

El documento electrónico ha sido aprobado. Este documento ha sido firmado por GERARDO MANUEL FERNANDEZ AL AGARDA a las 17:53 del día 03/07/2024, VICENTE FERRER PLAZA a las 14:52 del día 04/07/2024, VICENTE FERRER PLAZA a las 09:11 del día 05/07/2024, y por Aprobado por órgano competente de lo que como Secretaria doy fe (NIEVES ESPINOSA ROCA) a las 14:46 del día 07/10/2025. Mediante el código de verificación 5R2G3N8SSN6A41D0VRWZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES 600, 603, 606 Y 608 DE PATERNA

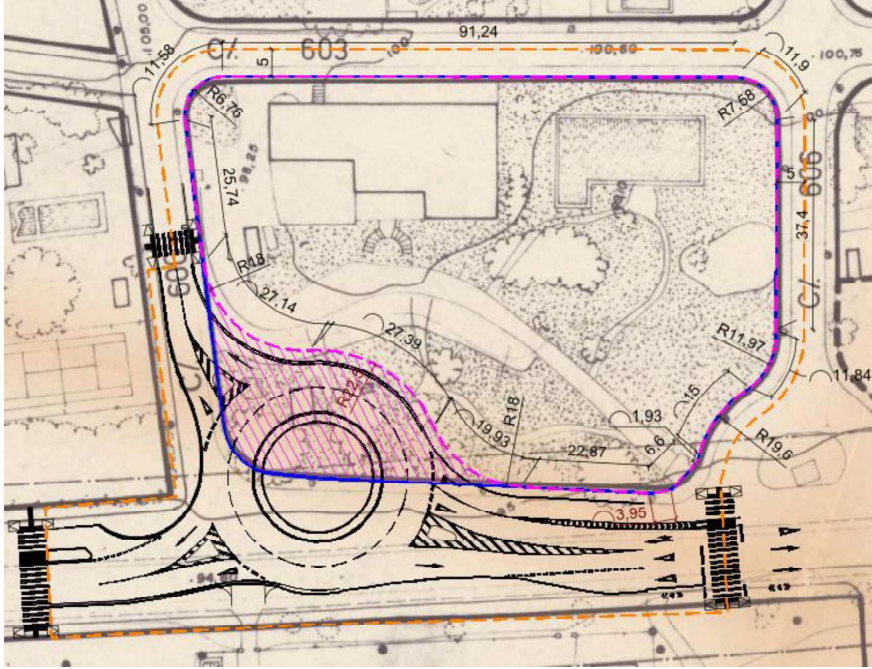
- a) La cesión, gratuita y libre de cargas de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras de la glorieta según el plano informativo n.º 6.
- La modalidad de gestión de la misma será la gestión anticipada, de forma que, con la aprobación de la modificación puntual, el propietario de la parcela deberá realizar una escritura notarial de cesión voluntaria gratuita de viario para la ejecución de la glorieta a favor del Ayuntamiento de Paterna.
- b) La tramitación de un estudio de detalle para la implantación de cualquier uso edificatorio en la manzana.
- c) La elaboración del **proyecto que contemple la ejecución de las obras de urbanización vinculadas a la modificación puntual, según delimitación del ámbito de urbanización grafiada en el plano de ordenación n.º 2, que incluye la glorieta así como las obras que resulten necesarias, según directrices municipales y normativa vigente, para la adecuación de la urbanización del "ámbito vial de servicio a la parcela" según dispone el artículo 31 del PGOU**, firmado y redactado por técnico competente, que deberá tramitarse con carácter previo o simultáneo a la solicitud de licencia de obras de edificación y ambiental de la actividad, debiendo ser aprobado por el Ayuntamiento, y cuyas obras serán ejecutadas y sufragadas por el promotor de la actuación edificatoria para la que se solicite licencia de obras.
- d) La ejecución física o depósito de la garantía, mediante los oportunos avales o fórmulas equivalentes, para sufragar los costes de ejecución de las obras previstas en el proyecto del apartado anterior, en el porcentaje participación de aprovechamiento que a la parcela que solicita licencia le corresponde respecto al total de la manzana del ámbito de la modificación puntual.
- e) El abono en metálico al Ayuntamiento de Paterna de la cesión gratuita y libre de cargas del 14,5 % del aprovechamiento a materializar en la parcela sobre la que se solicita licencia, conforme a lo dispuesto en la memoria informativa del PGOU (páginas 131 y 132), siendo el módulo el valor catastral vigente, en €/m² techo, destinado a la obtención por parte del Ayuntamiento de los suelos dotacionales pendientes de obtener (zonas verdes, viales o centros de educación primaria o secundaria).

El documento electrónico ha sido aprobado. Este documento ha sido firmado por GERARDO MANUEL FERNANDEZ AL AGARDA a las 17:53 del día 03/07/2024, VICENTE FERRER PLAZA a las 14:52 del día 04/07/2024, VICENTE FERRER PLAZA a las 09:11 del día 05/07/2024, y por Aprobado por órgano competente de lo que como Secretaria doy fe (NIEVES ESPINOSA ROCA) a las 14:46 del día 07/10/2025. Mediante el código de verificación 5R2G3N8S5N6A41DVRWZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES 600, 603, 606 Y 608 DE PATERNA

Art. 21.- Ficha de gestión del ámbito sujeto a actuaciones aisladas.

ÁMBITO SUJETO A ACTUACIONES AISLADAS	
	
DATOS GENERALES	
Superficie del ámbito	7.126,38 m ² s
Superficie neta de parcela edificable	6.267,87 m ² s
Superficie privada cedida para red viaria estructural	858,51 m ² s
Superficie de red viaria incorporada a parcela privada	0,00 m ² s
Edificabilidad neta	2.850,55 m ² t
Índice edificabilidad neta máxima	0,45478777 m ² t/ m ² s
Tipo de gestión	Actuación aislada
CONDICIONES PARTICULARES DE EJECUCIÓN	
<p>1ª) El ámbito de actuación sometido a actuaciones aisladas deberá ejecutar a su cargo, o en su caso, garantizar ante la administración mediante cualquier medio previsto en la ley, los costes correspondientes a la ejecución de las obras de urbanización vinculadas a la implantación de la glorieta prevista en el plano de</p>	

El documento electrónico ha sido aprobado. Este documento ha sido firmado por GERARDO MANUEL FERNANDEZ AL AGARDA a las 17:53 del día 03/07/2024, VICENTE FERRER PLAZA a las 14:52 del día 04/07/2024, VICENTE FERRER PLAZA a las 09:11 del día 05/07/2024 y por Aprobado por órgano competente de lo que como Secretaria doy fe (NIEVES ESPINOSA ROCA) a las 14:46 del día 07/10/2025. Mediante el código de verificación 5R2G3N8S5N6A41D0URWZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES 600, 603, 606 Y 608 DE PATERNA

ordenación n.º 2, previa elaboración del correspondiente proyecto constructivo, que deberá ser tramitado y aprobado por el Ayuntamiento de Paterna.
2º) En el diseño de los espacios libres de la parcela ubicados en planta baja destinados a aparcamiento en superficie y zonas libres, se tomará en consideración el arbolado existente según se indica en el segundo párrafo del artículo 7 del capítulo 1 del título segundo de las normas urbanísticas particulares del ámbito de la modificación puntual.
3º) En función del programa edificatorio propuesto y de los usos a implantar, al solicitar la licencia de actividad, en aplicación de la 'Ley 6/2014, de 25 de julio, de Prevención, Calidad y Control ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana', el promotor deberá elaborar un estudio acústico específico, conforme al artículo 36 de la 'Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Protección contra la Contaminación Acústica', o el correspondiente de la norma que lo sustituya. Si son necesarias medidas correctoras, durante el desarrollo de las obras de urbanización de la condición particular 1º, deberán ejecutarse las medidas correctoras que se establezcan en el estudio acústico que se elabore, y una vez implantada la actividad propuesta, se deberá realizar la campaña de medición de ruidos establecida en dicho estudio acústico.
4º) Se debe elaborar y tramitar un estudio de integración paisajística con la presente modificación puntual, tras requerimiento del órgano ambiental, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento previamente a la resolución del proyecto arquitectónico concreto y a la otorgación de la licencia municipal de obras.
5º) Si el programa edificatorio propuesto puede representar un incremento del tráfico generado por la actividad del programa edificatorio propuesto, respecto al residencial previsto en el PGOU, esto se controlará mediante la elaboración del correspondiente estudio de tráfico y/o plan de movilidad de centro , que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento previamente a la otorgación de la licencia municipal de construcción.
6º) Si el programa edificatorio propuesto puede verse afectado por el riesgo o peligrosidad de inundación, el promotor deberá aportar una separata en la que se determinen las condiciones de adecuación de las edificaciones según anexo I de la Normativa del PATRICOVA.

El documento electrónico ha sido aprobado. Este documento ha sido firmado por GERARDO MANUEL FERNANDEZ AL AGARDA a las 17:53 del día 03/07/2024. VICENTE FERRER PLAZA a las 14:52 del día 04/07/2024. VICENTE FERRER PLAZA a las 09:11 del día 05/07/2024. Y por Aprobado por órgano competente de lo que como Secretaria doy fe (NIEVES ESPINOSA ROCA) a las 14:46 del día 07/10/2025. Mediante el código de verificación 5R2G3N8S5N6A41D0VRWZ, puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



Urbanismo, Ingeniería y Arquitectura



SERVICIOS DE INGENIERÍA

MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 80 DEL PLAN GENERAL



MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES 600, 603, 606 Y 608 DE PATERNA

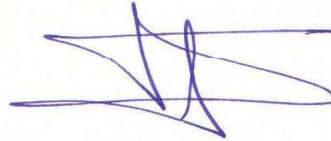
2.2.3.2 CAPÍTULO 2.- EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Art. 22.- Proyecto de urbanización.

Las obras para la ejecución de la glorieta definida en el plano de ordenación n.º 2 se definirán con el correspondiente proyecto constructivo de las obras de urbanización vinculadas, que deberá ser costeado por el promotor, firmado y redactado por técnico competente, y tramitado y aprobado por el Ayuntamiento de Paterna.

En Castelló de la Plana, a julio de 2024.

Los autores



Gerardo M. Fernández Alagarda

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos. N.º colegiado: 17.892

24352959F
VICENTE
FERRER (R:
B96651013)

Firmado digitalmente por 24352959F
VICENTE FERRER (R: B96651013)
Nombre de reconocimiento (DN):
2.5.4.13=Ref:AEAT/AEAT0349/
PUESTO 1/374181/2012023085444,
serialNumber=IDCES-24352959F,
givenName=VICENTE, sn=FERRER
PLAZA, cn=24352959F VICENTE
FERRER (R: B96651013),
2.5.4.37=SNATES-B96651013,
o=SERING 2000, SL, c=ES
Fecha: 2024.07.04 14:52:32 +02'00'

Vicente Ferrer Plaza

Ingeniero Industrial. N.º colegiado: 2.998

El documento electrónico ha sido aprobado. Este documento ha sido firmado por GERARDO MANUEL FERNANDEZ ALAGARDA a las 17:53 del día 03/07/2024, VICENTE FERRER PLAZA a las 14:52 del día 04/07/2024, VICENTE FERRER PLAZA a las 09:11 del día 05/07/2024, y por Aprobado por órgano competente de lo que como Secretaria doy fe (NIEVES ESPINOSA ROCA) a las 14:46 del día 07/10/2025. Mediante el código de verificación 5R2G3N8S8N6A41D0RWMZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

