

PLAN PARCIAL “SECTOR LLOMA LLARGA”
PLAN GENERAL ORDENACIÓN URBANA de PATERNA

QUINTO TEXTO REFUNDIDO

ANTECEDENTES Y OBJETO

El Plan Parcial que desarrolla el Sector Lloma Llarga del Suelo Urbanizable Programado del P.G.O.U., se formuló como documento de planeamiento integrante del programa de Actuación Integrada, para la ejecución del citado Sector, y fue aprobado definitivamente por resolución del Honorable Conseller de Obras Públicas de fecha 24/09/99.

Posteriormente el Ayuntamiento de Paterna aprobó el Estudio de Detalle que asignaba la edificabilidad y número de viviendas atribuidas a cada una de las manzanas, por acuerdo municipal plenario de fecha 24/02/2.000, y la Comisión Territorial de Urbanismo aprobó, en fecha 20/06/2.000, la modificación Puntual para la implantación del tranvía en su transcurso por el Sector.

Al objeto de recoger las determinaciones de los diferentes documentos de planeamiento aprobados, la Junta de Compensación formuló un 2ª Texto Refundido de planeamiento parcial. Dicho 2º Texto Refundido fue aprobado por el Ayuntamiento de Paterna, por Resolución de Alcaldía num.4.378 de fecha 28/12/2.001

1

Al amparo de lo previsto en la Ley 6/94, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, y a instancia de la Junta de Compensación de Lloma Llarga, se formuló propuesta de modificación puntual de planeamiento parcial en el ámbito de las parcelas señaladas con los epígrafes UR-1.1, UR-1.2, UR-19, ECG-1*, ECG-2*, EC-1, y TER-2., la cual fue aprobada por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 30/10/2.003.

Dicha aprobación quedó condicionada a la modificación de algunas determinaciones de la ordenación, en relación con las parcelas dotacionales de uso y dominio público. Estas modificaciones se incluyen en el tercer texto refundido aprobado mediante Resolución de Alcaldía nº 2.111, de fecha 5 de Mayo de 2.004.

En fecha 27 de Diciembre de 2001, el Ayuntamiento de Paterna aprobó definitivamente el Estudio de Detalle en el ámbito de las parcelas UR-2, UR-7, UR-12 y UR-17.

En fecha 27 de Octubre de 2005 se aprueba en sesión plenaria del Ayuntamiento de Paterna, Estudio de Detalle en el ámbito de la parcela UR 1.2.

Posteriormente, en Mayo de 2006 al amparo de lo previsto en la Ley 16 / 2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, y a instancia de la Junta de Compensación Lloma Llarga, se formula, propuesta de modificación puntual de la ordenación pormenorizada en el ámbito de las parcelas UR-1.2 y UR 2-1.

El planeamiento en vigor hasta la fecha era el 4º Texto Refundido del Plan Parcial de Lloma Llarga, aprobado definitivamente el 7 de marzo de 2008, junto con la Modificación Puntual del Plan Parcial de



Lloma Llarga para la incorporación de usos educativos aprobada definitivamente el 27 de febrero de 2013.

En fecha 31 de octubre de 2018, el Pleno del Ayuntamiento de Paterna, acordó aprobar definitivamente la “Modificación Puntual del Plan Parcial de Lloma Llarga en el ámbito de las Parcelas UR-1.2, UR-2.1, UR-19, ECG-1 y TER-2”, acordando a su vez la presentación de un “Texto Refundido del Plan Parcial de Lloma Llarga” con la inclusión del contenido de la modificación aprobada.

Posteriormente en fecha 27 de febrero de 2019, el Pleno del Ayuntamiento de Paterna aprobó provisionalmente la modificación relativa a una reserva para infraestructura de transporte que afectaba a las parcelas recayentes al margen oeste de la Calle Melissa, aprobada definitivamente por la CTU el día 15 de julio de 2020.

Resulta, pues, necesario la redacción del presente “Quinto Texto Refundido de la Memoria del Plan Parcial”, que refleje las nuevas determinaciones aprobadas que se integran al documento en vigor.

Paterna, julio de 2020

El arquitecto.-



Fdo. Antonio Viedma Guillamón. Col. nº 5.176

ÍNDICE

I. MEMORIA.

CAPITULO 1.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

- 1.1.- IDENTIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.
- 1.2.- CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS.
- 1.3.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.
 - 1.3.1.- Red de abastecimiento de agua.
 - 1.3.2.- Red de saneamiento.
 - 1.3.3.- Red de energía eléctrica.
 - 1.3.4.- Red de gas natural.
 - 1.3.5.- Red de telefonía.

1.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

1.5.- CONEXIONES CON EL ENTORNO

CAPITULO 2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

- 2.1.- ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN A LAS DIRECTRICES DE RANGO SUPERIOR.
 - 2.1.1.- Generalidades.
 - 2.1.2.- Ámbito territorial.
 - 2.1.3.- Plazos de ejecución.
 - 2.1.4.- Régimen urbanístico.
 - 2.1.5.- Otras determinaciones del Plan General.
- 2.2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.
- 2.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.
- 2.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.
- 2.5.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES DE LA PROPUESTA.
 - 2.5.1.- Usos pormenorizados y delimitación de zonas.
 - 2.5.2.- Unidades de ejecución.
 - 2.5.3.- Área de reparto y aprovechamiento.

CAPITULO 3.- ANEXOS MEMORIA.

Anexo nº 1.- Cuadros de usos y zonificación

Anexo nº 2.- Régimen urbanístico.

II. ORDENANZAS REGULADORAS

CAPITULO 1.- DISPOSICIONES PRELIMINARES.

- 1.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.
- 1.2.- NORMAS COMPLEMENTARIAS.
- 1.3.- VIGENCIA.
- 1.4.- OBLIGATORIEDAD.
- 1.5.- CONTENIDO E INTERPRETACIÓN DEL PLAN PARCIAL.
- 1.6.- PUBLICIDAD.

CAPITULO 2.- TERMINOLOGÍA.

2.1.- Condiciones de la parcela.

- 2.1.1.- Parcela.
- 2.1.2.- Parcela Mínima.
- 2.1.3.- Unidad Urbana.
- 2.1.4.- Lindes.
- 2.1.5.- Alienaciones.
- 2.1.6.- Línea de Edificación.
- 2.1.7.- Rasantes.
- 2.1.8.- Distancia a Lindes.
- 2.1.9.- Retranqueo.
- 2.1.10.- Profundidad Edificable,
- 2.1.11.- Superficie Ocupable.
- 2.1.12.- Coeficiente de Ocupación.
- 2.1.13.- Superficie Libre de Parcela.
- 2.1.14.- Superficie Construida por Planta.
- 2.1.15.- Superficie Construida Total.
- 2.1.16.- Superficie Útil.
- 2.1.17.- Edificabilidad.
- 2.1.18.- Coeficiente de Edificabilidad.
- 2.1.19.- Coeficiente de Edificabilidad Global.
- 2.1.20.- Coeficiente de Edificabilidad Neta.

2.2.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

- 2.2.1.- Altura del Edificio.
- 2.2.2.- Criterios por establecimiento de la cota de referencia.
- 2.2.3.- Altura de Cornisa.
- 2.2.4.- Altura de Coronación.
- 2.2.5.- Altura Total.
- 2.2.6.- Altura en Número de Plantas.
- 2.2.7.- Altura Máxima.
- 2.2.8.- Planta.
- 2.2.9.- Planta Baja.
- 2.2.10.- Planta de Piso.
- 2.2.11.- Planta de Terraza o Azotea.
- 2.2.12.- Cota de Planta de Piso.



- 2.2.13.- Altura de Planta.
- 2.2.14.- Altura Libre de Planta.
- 2.2.15.- Planta de Sótano.
- 2.2.16.- Planta Semisótano.
- 2.2.17.- Ático.
- 2.2.18.- Desván.
- 2.2.19.- Saliente o Vuelo.
- 2.2.20.- Entrante.
- 2.2.21.- Edificación Aislada.
- 2.2.22.- Edificación Abierta

2.3.- Condiciones funcionales de los edificios.

- 2.3.1.- Local.
- 2.3.2.- Pieza Habitable.
- 2.3.3.- Local Exterior.
- 2.3.4.- Patio de Luces.
- 2.3.5.- Patio de Ventilación.

2.4.- Régimen y usos del suelo.

- 2.4.1.- Calificación del Suelo.
- 2.4.2.- Parcela.
- 2.4.3.- Zona.
- 2.4.4.- Uso Dominante.
- 2.4.5.- Uso Compatible.
- 2.4.6.- Uso Complementario.
- 2.4.7.- Uso Incompatible.
- 2.4.8.- Uso Residencial.
- 2.4.9.- Uso Terciario.
- 2.4.10.- Uso Industrial.
- 2.4.11.- Uso Dotacional.
- 2.4.12.- Uso de Aparcamiento.

CAPITULO 3.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

3.1.- CALIFICACIÓN DEL SUELO.

- 3.1.1.- Uso dominante.
- 3.1.2.- Usos compatibles.
- 3.1.3.- Usos incompatibles.

3.2.- DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

- 3.2.1.- Programas para el Desarrollo de Actuaciones Integradas.
- 3.2.2.- Proyectos de Urbanización.
- 3.2.3.- Proyecto de Reparcelación.
- 3.2.4.- Proyectos de Parcelación.
- 3.2.5.- Estudios de Detalle.
- 3.2.6.- Proyectos de Edificación.
- 3.2.7.- Instrumentos de Gestión.

3.4.- REGIMEN GENERAL.

- 3.4.1.- Ejecución del Plan.



- 3.4.2.- Obligaciones de los propietarios.
- 3.4.3.- Condiciones para el ejercicio de la facultad de edificar.

CAPITULO 4.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.

4.1.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

4.2.- ÁMBITO.

4.3.- USOS.

- 4.3.1.- Uso dominante.
- 4.3.2.- Usos compatibles.
- 4.3.3.- Usos incompatibles.

4.4.- CONDICIONES DE LA PARCELA Y LA EDIFICACIÓN PARA USO RESIDENCIAL.

- 4.4.1.- Condiciones de la parcela.
- 4.4.2.- Condiciones de la edificación.

4.5.- NORMAS DE EDIFICACIÓN DE PARCELAS PARA USOS DOTACIONALES.

- 4.5.1.- Condiciones generales.

4.6.- NORMAS DE EDIFICACIÓN DE PARCELAS PARA USOS TERCARIOS.

4.7.- DOTACIÓN APARCAMIENTO

4.8.- AFECCIÓN POSIBLE TRAZADO TRANVÍA

III. PLANOS

- Nº 1.- PLANO DE EMPLAZAMIENTO.
- Nº 2.- PLANO TOPOGRAFICO – DELIMITACION SECTORIAL.
- Nº 3.- PLANO DE INFORMACION PARCELARIO.
- Nº 4.1.- RED PRIMARIA DE INFRAESTRUCTURAS
INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES – CONEXIONES.
- Nº 4.2.- OTRAS INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES – CONEXIONES.
- Nº 5.- RED VIARIA ESTRUCTURAL – CONEXIONES.
- Nº 6.- ORDENACION – CALIF. DEL SUELO Y ESTRUCTURA URBANA.
- Nº 7.- GESTION URBANISTICA.
- Nº 8.- ORDENACION PORMENORIZADA
- Nº 9.- ORDENACION RED VIARIA
- Nº 10.- ORDENACION – PLANTA VIARIA –ALINEACIONES Y RASANTES.
- Nº 11.- ORDENACION PARCELARIO.



I.- MEMORIA

CAPITULO 1.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

1.1. IDENTIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

El presente Plan Parcial desarrolla el ámbito de planeamiento denominado Lloma Llarga, que el Plan General de Ordenación Urbana de Paterna, aprobado definitivamente el 15 de noviembre de 1990, en la Tabla de vigencias de planeamiento califica como Suelo Urbanizable en Ejecución.

1.2. CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS.

Los terrenos que definen el ámbito de planeamiento parcial se encuentran situados en el N.E. del término municipal de Paterna, están enclavados en el triángulo formado por las carreteras de Acceso por Oeste a Paterna (CV-365), Autovía de Valencia a Liria (CV-35) y Distribuidor Comarcal Norte (CV-31).

Sus lindes son los siguientes: Norte: Suelo no Urbanizable.
Sur: Carretera de acceso Oeste a Paterna (CV-365).
Este: Autovía de Valencia-Liria (CV-35).
Oeste: Barranco de la Endolça

Está atravesado por el Distribuidor Comarcal Norte (CV-31) que divide el ámbito en dos zonas Norte y Sur que se conectan mediante un viaducto sobre el citado Distribuidor Comarcal Norte.

La configuración topográfica básica del ámbito de planeamiento se adapta a la de una ladera que desde la autovía de Valencia a Liria, con una cota de 75 m. desciende en dirección Oeste, con pendientes entre el 10 y el 20%, y después de forma abrupta hasta el barranco de la Endolça en su linde Oeste.

1.3. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

1.3.1. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Existe una red de abastecimiento de agua Ø 400, que discurre paralelamente a la traza de la carretera de Valencia-Liria (CV-3102) exterior al ámbito y que a través del barrio de la Coma abastece al ámbito de planeamiento parcial

1.3.2. RED DE SANEAMIENTO.

La red secundaria de pluviales propia del ámbito del Plan, vierte sus aguas al barranco de la Endolça que discurre por el linde Oeste del ámbito ordenado, de Norte a Sur.

La red de evacuación de fecales vierte sus aguas, mediante emisario, al colector de Ademuz, de 2x1,85 de sección, en el término de Burjasot.

1.3.3. RED DE ENERGIA ELECTRICA.

Existe una red de media tensión en tendido aéreo, L-10 "Cárnicas", de la Estación Transformadora de Paterna, en el linde Norte del ámbito ordenado.



El desvío de la red y su conversión en subterránea hace posible su conexión con las redes del Sector.

En el linde Sur de la red subterránea, internas del Sector, conecta con la línea de Media Tensión existente L-22 "Terramelar" de la Estación Transformadora de Beniferri.

1.3.4. RED DE TELEFONÍA.

Existe una red de telefonía en el linde Oeste, en el margen derecho, aguas abajo del barranco de la Endolça que posibilita su extensión al ámbito de planeamiento parcial.

1.3.5. RED DE GAS NATURAL.

Existe una red de gas, con tubería de media presión \varnothing 160, que discurre, paralela a la traza de la de la carretera CV-3103, en el ámbito del Sector 6 del Suelo Urbanizable del Plan General, que a través del barrio de la Coma garantiza su extensión al ámbito del Plan Parcial.

1.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

El área delimitada en el Plano de delimitación del presente Plan Parcial, es la recogida en el Plan General de Ordenación Urbana de Paterna.

El ámbito de planeamiento parcial abarca una superficie de 486.415 m²

La distribución parcelaria proviene del Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Paterna el 9 de febrero de 2.001, con inscripción de las fincas resultantes en el Registro de la Propiedad de Paterna, y se corresponde con el cuadro siguiente:

DISTRIBUCIÓN PARCELARIA Y USOS

USO	PARCELA	SUPERFICIE (m ² s)	%
RESIDENCIAL	UR-1/UR-18, UR-19bis, UR-20/UR-25	140.567,04	28,90%
TERCIARIO	TER-1	3.400,00	0,70%
DOTACIONAL PRIVADO	EC-2* (QE-2*)	37.642,00	7,74%
DOTACIONAL PRIVADO	DAS-1 (QS-1)	4.995,00	1,03%
DOTACIONAL PRIVADO	ECD-1bis/ECG-3/ECG-4 (QE-1bis/QE-3/QE-4)	8.326,00	1,72%
DOTACIONAL PRIVADO	NTF-1/NTF-14	384,00	0,08%
DOTACIONAL PÚBLICO	PQL (VL)	52.630,00	10,82%
DOTACIONAL PÚBLICO	EC-1/EC-3 (QE-1/QE-3)	28.639,80	5,89%
DOTACIONAL PÚBLICO	SPD-1/SPD-2 (QD-1/QD-2)	20.011,00	4,11%
DOTACIONAL PÚBLICO	SR1/SR2 (QM-1/QM-2)	3.268,00	0,67%
DOTACIONAL PÚBLICO	EL-1 (VJ-1)	9.532,00	1,96%
DOTACIONAL PÚBLICO	DAS-2 (QS-2)	800,00	0,16%
DOTACIONAL PÚBLICO	DAP	2.101,26	0,43%
	RED VIARIA INTERNA	85.724,97	17,62%
	ESPACIOS LIBRES	32.175,43	6,61%
	RED VIARIA ESTRUCTURAL	56.218,50	11,56%
	TOTALES	486.415,00	100,00%

1.5. CONEXIONES CON EL ENTORNO.

El ámbito de planeamiento, objeto de este Plan Parcial, se encuentra delimitado por tres vías de tráfico rodado, integrantes de la red viaria estructural:

Autovía de Valencia-Lliria (CV-31) al Este.

Acceso Oeste de Paterna (CV-35) al Sur.

Distribuidor Comarcal Norte (CV-365) que atraviesa el ámbito en dirección Este-Oeste.

No existe, pues, otros condicionantes, más que morfológicos para asegurar la conexión del ámbito con la trama urbana del entorno.

CAPITULO 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.**2.1. ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN A LAS DIRECTRICES DE RANGO SUPERIOR.****2.1.1. ASPECTOS GENERALES.**

El presente Plan Parcial desarrolla el Sector Lloma Llarga definido en la Tabla de vigencias del Plan General de Ordenación Urbana de Paterna, vigente como Suelo Urbanizable en Ejecución.

Así mismo las determinaciones del Plan Parcial cumplen con lo preceptuado en la Ley 6/94, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística y en la Ley estatal 6/98, de 13 de abril sobre Régimen de Suelo y Valoraciones.

9

2.1.2. ÁMBITO TERRITORIAL.

El ámbito territorial sobre el que se desarrollan las determinaciones del presente Plan Parcial, es el correspondiente al Sector Lloma Llarga, del Suelo Urbanizable en ejecución del P.G.O.U. de Paterna.

El ámbito territorial del Sector objeto de planeamiento parcial, se encuentra situado en el N.E. del término municipal de Paterna, enclavado en el triángulo formado por las carreteras de Acceso Oeste a Paterna (CV-365), Autovía Valencia a Lliria (CV-35) y Distribuidor Comarcal Norte (CV-31).

Sus lindes son los siguientes:

Norte: Suelo no Urbanizable.

Sur: Carretera de acceso Oeste a Paterna (CV-365).

Este: Autovía de Valencia – Lliria (CV-35).

Oeste: Barranco de la Endolça.

El Distribuidor Comarcal Norte, divide el ámbito en dos zonas, Norte y Sur, que se conectan mediante un viaducto sobre el propio Distribuidor Comarcal Norte.

El ámbito sectorial contiene las determinaciones establecidas en el art. 20 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.



La delimitación que para el Sector LloMA Llarga aparece reflejada en el Plano nº 2 “Estructura General y Orgánica del Territorio, Clasificación, Calificación y Usos del Suelo”, del Plan General, representa una superficie de 486.415 m²

La red viaria estructural (PRV), que afecta al ámbito, abarca una superficie de 56.218,50 m², por lo que la superficie computable del Sector (SCS), supone una superficie de 430.196,50 m²s.

El ámbito de planeamiento que se grafía en el plano de Delimitación Sectorial de este Plan Parcial, es el recogido en el Plan General en el plano nº 2 mencionado.

2.1.3. PLAZOS DE EJECUCIÓN.

La Tabla de vigencias del plan General de Paterna, al calificar el ámbito de planeamiento como Suelo Urbanizable en ejecución, no establece plazos de ejecución, al asumir el planeamiento e incorporarlo como ordenación pormenorizada del Plan General.

2.1.4.- RÉGIMEN URBANÍSTICO.

El régimen urbanístico establecido por el Plan Parcial LloMA Llarga es el siguiente:

Usos Globales

Uso dominante: Vivienda Plurifamiliar, en edificación abierta (EDA).

Usos Compatibles: Cualquier uso menos los incompatibles.

Usos Incompatibles: Ganadería y Caza, Energía y Agua, Extracción y Transformación de minerales, Industrias, Almacenes, Comercio al por Mayor, Agrícola, Talleres de categoría 3ª a 6ª, Transporte, Cementerio.

El Plan establece los usos compatibles en las parcelas de uso exclusivo siguientes:

Terciario: Parcela grafiada con el epígrafe TER-1

Dotacional privado:

Asistencial: Parcela grafiada con el epígrafe DAS-1*.

Educativo-Cultural: Parcelas grafiadas con los epígrafes EC-2 y ECD-1bis, con uso específico escolar y parcelas grafiadas con los epígrafes, ECG-3 y ECG-4, con uso específico de guardería (preescolar)

Dotacional Público:

Educativo Cultural: Parcelas grafiadas con los epígrafes EC-1 y EC-3

Asistencial: Parcela grafiada con el epígrafe DAS-2.

Servicio público deportivo: Parcelas grafiadas con los epígrafes SPD-1 y SPD-2.

Servicios Urbanos: Parcelas grafiada con los epígrafes SR1 y SR2.

Aparcamiento Público: Parcela grafiada con el epígrafe DAP

Todo ello sin perjuicio del régimen de compatibilidad de usos que establece el Plan General.

Aprovechamiento Tipo.

El aprovechamiento tipo se fija en 0,92 m²t/m²s.

Densidad.



Se fija en 75 viv/Ha.
Nº máximo de viviendas: 3.226 viv.

2.1.5.- OTRAS DETERMINACIONES DEL PLAN.

La reserva de suelo para dotaciones, tanto docentes como de interés público y social que el Plan prevé son las parcelas y superficies siguientes

Centros docentes:

Uso y dominio público:

Parcela escolar EC-1.....15.888,05 m²s.

Uso y dominio privado:

Parcela escolar EC-2*..... 37.642,00 m²s

TOTAL SUP. DOTACIÓN CENTROS DOCENTES..... 53.530,05 m²s

Dotación para usos de interés social:

Uso y dominio público:

Parcelas Servicio Público Deportivo

SPD-1..... 11.911,00 m²s

SPD-2..... 8.100,00 m²s

Parcela Educativo Cultural EC-3..... 12.751,75 m²s

Parcela Servicios Urbanos SR(SR1/SR2) 3.268,00 m²s

Parcela uso asistencial DAS-2..... 800,00 m²s

Parcela uso Aparcamiento Público DAP..... 2.101,26 m²s

Uso y dominio privado:

Parcela uso asistencial DAS-1..... 4.995,00 m²s

Parcela Terciario comercial recreativo TER-1 3.400,00 m²s

Parcelas Educativo Cultural ECD-1bis, ECG-3, ECG-4..... 8.326,00 m²s

TOTAL SUP. DOTACION INTERES SOCIAL.....55.653,01 m²s

11

2.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

Se ha partido de la idea de conseguir una actuación urbanística, que establece un modelo coherente con la tipología residencial que se pretende establecer, en el ámbito de la actuación.

En la ordenación que se propone se han considerado como criterios más importantes los siguientes:

- El mantenimiento de la planta viaria del planeamiento vigente, y los espacios libres de la ordenación, como elementos configuradores del diseño urbano.
- La interrelación de las unidades residenciales, distribuyendo las mismas de forma uniforme y proporcionada.
- Conexión de la trama urbana del Plan con la red viaria estructural.



2.3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

De acuerdo con los objetivos y criterios expuestos, se ha definido la propuesta de ordenación cuyos aspectos fundamentales son los siguientes:

La estructura viaria del Plan, constituida en ambas zonas por vías internas bifurcadas desde su origen en los distintos puntos de acceso, alcanza una adecuada trama que ordena las circulaciones en el ámbito.

Se proyecta la práctica totalidad del viario con circulaciones en un solo sentido, dando fluidez al tráfico rodado.

La conexión del ámbito sectorial con la red primaria estructural se soluciona con las conexiones proyectadas para las zonas Norte y Sur y grafiadas en el plano "Red Viaria Estructural" del presente documento.

En la zona Norte se soluciona la conexión con la red estructural, mediante la remodelación del enlace con la autovía Valencia-Lliria, inmediato al ámbito, al Norte del mismo (Salida nº 6), con la ejecución de una glorieta de enlace del actual nudo con el vial de acceso, (actual acceso al Liceo Francés).

En la zona Sur, se propone un vial de penetración que partiendo de la carretera de Acceso Oeste a Paterna (CV-365), accede al ámbito de planeamiento por su linde Oeste. De igual forma se propone un vial de salida a la autovía Valencia-Lliria (CV-35) que conecta con ella en el actual carril de desvío a Valencia desde el Distribuidor Comarcal Norte (CV-31).

Con estas soluciones se facilita el acceso y salida desde y hacia el Sector, dotándole de un carácter diferenciador y singularizado.

Por último, se potencia el eje peatonal Norte-Sur, que articula todo el ámbito ordenado, proporcionando clarificación y simplificación de la estructura peatonal del Sector.

12

2.4. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

La ordenación que se propone, cumple con los objetivos marcados en el Plan y es el resultado del análisis de las alternativas posibles, elegida como la más conveniente para el cumplimiento de los objetivos iniciales planteados.

Constituye una unidad funcional perfectamente conectada con la trama urbana de la zona.

2.5.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES DE LA PROPUESTA.

2.5.1.- USOS PORMENORIZADOS Y DELIMITACION DE ZONAS

A) USO Y DOMINIO PRIVADO

- PARCELAS DE USO RESIDENCIAL DE USO Y DOMINIO PRIVADO.

Son las grafiadas como tales en el plano de Ordenación, Calificación del Suelo y Estructura Urbana. El uso global o dominante es el Residencial en vivienda plurifamiliar, con tipología de edificación abierta en parcela, con espacio libre privado y ocupación máxima del 50%.



En aquellos supuestos, que debido a la forma y dimensiones de la manzana, la aplicación de los parámetros de edificabilidad y nº máximo de plantas, permitidas en el Plan, determinara una ocupación mayor del 50%, la ocupación máxima permitida en cada supuesto, será la determinada en el plano de ordenación pormenorizada del Plan.

Además de lo expuesto, en las parcelas UR-20, UR-21, UR-22, UR-23, UR-24 y UR-25 se fija una ocupación máxima del 70%; en la parcela UR-1.2, se fija una ocupación máxima del 60%; en las parcelas UR-2.1 y UR-19 bis se fija una ocupación máxima del 90%.

El uso residencial se configura en 25 parcelas grafiadas con los epígrafes UR-1 al UR-25. La superficie de parcela y aprovechamiento queda reflejado en el cuadro siguiente:

RESIDENCIAL

PARCELA	SUPERFICIE (M ² S)	EDIFICABILIDAD (M ² T)		
		RESIDENCIAL	COMERCIAL/ TERCIARIO	TOTAL
UR -1.1	10.786,99	24.966,00	450,00	25.416,00
UR -1.2	2.669,54	7.000,00	900,00	7.900,00
UR -2.1	4.576,00	8.728,22	6.031,42	14.759,64
UR -2.2	4.416,00	9.644,00		9.644,00
UR -2.3	4.416,00	9.643,00		9.643,00
UR -3	12.604,50	28.707,74		28.707,74
UR -4	10.371,00	30.669,80		30.669,80
UR -5	10.009,50	27.868,30		27.868,30
UR -6	11.436,00	32.909,52	1.500,00	34.409,52
UR -7	3.118,00	11.760,00		11.760,00
UR -8	2.595,00	9.310,00	500,00	9.810,00
UR -9	1.425,00	5.450,00	450,00	5.900,00
UR -10	3.374,60	14.820,75		14.820,75
UR -11	3.337,70	10.757,22	180,00	10.937,22
UR -12	3.269,40	9.366,00		9.366,00
UR -13	6.491,00	21.245,92	1.350,00	22.595,92
UR -14	6.504,00	17.481,62	1.350,00	18.831,62
UR -15	5.474,90	18.030,29	300,00	18.330,29
UR -16	2.235,50	6.756,42	300,00	7.056,42
UR -17	2.208,00	7.155,00		7.155,00
UR -18	5.088,00	16.488,00		16.488,00
UR -19bis	1.988,00	7.000,00	900,00	7.900,00
PARCIAL	118.412,80	335.757,80	14.211,42	349.969,22
UR -20				
UR -21	8.674,50	26.400,00	-	26.400,00
UR -22	2.290,00	6.832,00	400,00	7.232,00
UR -23	8.544,00	32.640,00	-	32.640,00
UR -24				
UR -25	2.759,00	6.832,00	964,58	7.796,58
PARCIAL	22.267,50	72.704,00	1.364,58	74.068,58
TOTALES	140.680,30	408.461,80	15.576,00	424.037,80

Nota: Se ha integrado la edificabilidad terciaria de la parcela denominada originalmente TER-2, repartida entre las parcelas objeto de modificación, excepto 500,00 m²t compatibles con docente.



- PARCELAS DOTACIONALES DE USO Y DOMINIO PRIVADO.

Son las parcelas grafiadas como Educativo Cultural (EC-2, ECD-1bis, ECG-3 y ECG-4) y Asistencial (DAS-1*), cuyas superficies y edificabilidad asignada se reflejan en el cuadro siguiente:

DOTACIONAL PRIVADO

PARCELA	SUPERFICIE (m2s)	EDIFICABILIDAD (m2t)
ASISTENCIAL (DAS-1*)	4.995,00	4.995,00
ESCOLAR (EC-2*)	37.642,00	10.438,00
ESCOLAR (ECD-1bis*)	4.556,00	3.001,20
ESCOLAR (ECG-3*)	2.210,00	877,96
ESCOLAR (ECG-4*)	1.560,00	619,74
TOTALES	50.963,00	19.931,90

- PARCELAS DE USO TERCIARIO PRIVADO

Es la grafiada con el epígrafe TER-1, en el plano de Ordenación, Calificación del Suelo y Estructura Urbana.

El régimen de usos y edificabilidad se determinan en el art. 4.5. de las Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial, y se resumen en el cuadro siguiente:

14

TERCIARIO

PARCELA	SUPERFICIE (m2s)	EDIFICABILIDAD (m2t)
TERCIARIO (TER-1)	3.400,00	3.400,00
TOTALES	3.400,00	3.400,00

- PARCELAS PARA CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.

El Plan asigna un total de 12 parcelas para alojamiento de los Centros de Transformación, grafiados con los epígrafes TF-1 a TF-15, asignándoles el uso específico derivado de la explotación de los Centros de Transformación de Energía Eléctrica. La superficie total asignada es de 384 m²s.

PARCELAS C.T.	SUPERFICIE (m2s)
TOTALES	384,00



B) USO Y DOMINIO PUBLICO:

- ZONAS VERDES:

El art. 22 de la Ley 6/94 de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística define en los apartados:

1B) “En Sectores susceptibles de utilización residencial la reserva de suelo con destino dotacional público, sin contar el viario, debe superar los 35 m² por cada 100 de techo potencialmente edificable”.

1C) “Deben destinarse a zonas verdes públicas al menos 15 m² de los 35 exigidos en el apartado B, anterior y en todo caso más del 10% de la total superficie del Sector, cualquiera que sea el uso propio de sus edificios.

A tenor de lo dispuesto en el art. 22.1. último párrafo de la Ley Reguladora, y teniendo en cuenta las condiciones privilegiadas de uso cotidiano y disfrute permanente para la población del Sector, podrá computarse para el cumplimiento de los estándares dotacionales antes expresados, la superficie destinada a parque público (PQL) del Plan Parcial.

En cumplimiento de los apartados del art. 22, antes citados, la superficie que el Plan Parcial destina a zona verde, está grafiada en el plano de Ordenación, Calificación del Suelo y Estructura Urbana, con los epígrafes PQL, ELN, ELS y ELI.

La superficie que el Plan destina a Dotaciones, figura igualmente grafiada en el Plano de Ordenación Calificación del Suelo y Estructura Urbana, con los epígrafes EC-1, EC-3, SPD-1, SPD-2, DAS-2, SR-1 y SR-2.

Todo ello con las siguientes superficies:

PQL (Parque Público)	52.630,00 m ² s
ELN (Espacio Libre Norte)	17.166,59 m ² s
ELS (Espacio Libre Sur)	15.008,54 m ² s
ELI (Espacio Libre Interior)	9.532,00 m ² s
<u>SUPERFICIE ZONA VERDE</u>	<u>94.337,13 m²s</u>
EC-1 (Educativo Cultural 1)	15.888,05 m ² s
EC-3 (Educativo Cultural 3)	12.751,75 m ² s
SPD-1 (Servicio Público Deportivo 1)	11.911,00 m ² s
SPD-2 (Servicio Público Deportivo 2)	8.100,00 m ² s
DAS-2 (Asistencial)	800,00 m ² s
SR (Servicios Urbanos) SR1/SR2	3.268,00 m ² s
DAP (Aparcamiento)	2.101,26 m ² s
<u>SUPERFICIE DOTACIONES</u>	<u>54.820,06 m²s</u>
<u>TOTAL SUPERFICIE DOTACIONES PUBLICAS</u>	<u>149.157,19 m²s</u>

La edificabilidad residencial del Plan es de 408.461,80 m²t

Por lo tanto la superficie que el Plan destina a Dotaciones (149.157,19 m²s) supone 36,52 m²s por cada 100 m² de techo residencial.

La superficie que el Plan, destina a zonas verdes públicas es de 94.337,13 m²s, por lo que representa 23,10 m² de suelo por cada 100 m² de techo residencial y un 19,39 % de la superficie del ámbito sectorial.

- SISTEMA VIARIO.

El Plan Parcial distingue dos tipos de sistema viario:

Red viaria estructural.

Red viaria local

Red viaria estructural:

Lo constituyen la superficie abarcada en el ámbito de planeamiento por la carretera de Acceso Oeste a Paterna (CV-365), Autovía de Valencia-Lliria (CV-35) y Distribuidor Comarcal Norte (CV-31).

La superficie total del viario estructural es de 56.218,50 m².

Red viaria local:

Constituye esta red viaria, los viales internos del Sector, tanto para tráfico rodado como peatonal, grafiados en el plano de Ordenación, Calificación del Suelo y Estructura Urbana, con los epígrafes calles A, B, C ... etc. y Pasos Peatonales.

Abarca una superficie total de 85.724,97 m².

- EDUCATIVO CULTURAL.

El Plan Parcial, como reserva de suelo para dotaciones escolares públicas, destina una superficie de suelo de 28.639,80 m², identificada en el plano de Ordenación, Calificación del Suelo y estructura Urbana, con los epígrafes EC-1 y EC-3.

El uso de dichas parcelas es el docente y se ubicará en ellas las unidades que determine la Ley Orgánica de Educación, vigente.

Las condiciones de edificación son las señaladas en las Ordenanzas Regulatoras del presente Plan Parcial.

- SERVICIO PÚBLICO DEPORTIVO.

Con el uso específico deportivo el Plan asigna como reserva de suelo dotacional público una superficie de 20.011 m², que se identifica en el plano de Ordenación, Calificación del Suelo y Estructura Urbana con los Epígrafes SPD-1 y SPD-2.

Las condiciones de uso y edificación vienen reguladas en el art. 4.6 de las Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial.

- ASISTENCIAL.

Con el uso genérico asistencial el Plan asigna como reserva de suelo dotacional público una superficie de 800,00 m², que se identifica en el plano de Ordenación, Calificación del Suelo y Estructura Urbana con el Epígrafe DAS-2

- SERVICIOS URBANOS

El Plan Parcial como reserva de suelo para equipamiento comunitario, con el uso genérico de Servicios Urbanos, asigna una superficie de 3.268 m², parcelas grafiadas con los epígrafes

SR-1 y SR-2 en el plano de Ordenación, Calificación del Suelo y Estructura Urbana, con las condiciones de uso y edificación establecidas en el art. 4.6 de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial.

2.5.2. UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Atendiendo a lo dispuesto en el art. 33 de la Ley Reguladora, el Plan Parcial delimita una sola Unidad de Ejecución, coincidente con el ámbito delimitado para el Sector.

No obstante lo anterior, el Programa o Programas que se formulen, podrán delimitar cuantas Unidades de Ejecución consideren idóneas para el desarrollo de la Actuación, en virtud de lo dispuesto en el art. 33.6 de la Ley Reguladora, respetando lo estipulado en el art. 33.1 del mismo texto legal.

2.5.3. ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO.

El Plan Parcial, de conformidad con lo establecido en el art. 62 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, determina el Área de Reparto, coincidente con la superficie del ámbito de planeamiento parcial señalado en el plano de delimitación sectorial.

Como ha quedado establecido en el párrafo 2.1.2 del Capítulo 2 de la presente memoria, la superficie del ámbito de planeamiento es 486.415 m², por lo tanto esta superficie es la considerada como ámbito del Área de Reparto.

La superficie computable del Sector, deducidos los 56.218,50 m² correspondientes a la red viaria estructural (PRV) es la siguiente:

$$SCS = 486.415 - 56.218,50 = 430.196,50 \text{ m}^2$$

Por aplicación del aprovechamiento tipo, definido en el apartado 2.1.4. del Capítulo 2 de la presente memoria, a la superficie del Área de Reparto, se determina el aprovechamiento objetivo del ámbito de planeamiento.

$$\text{Aprovechamiento Objetivo} = AT \times AR = 0,92 \times 486.415 = 447.369,70 \text{ m}^2\text{t}$$

Por otra parte, atendiendo a lo dispuesto en la Ley Estatal 6/98, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, el aprovechamiento subjetivo, es decir el aprovechamiento lucrativo del derecho de propiedad y el excedente de aprovechamiento son:

$$\text{Aprovechamiento subjetivo unitario AS} = 0,9 \times 0,92 = 0,8280 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$$

$$\text{Aprovechamiento subjetivo total A.S.} = 0,8280 \times 486.415 = 402.751,62 \text{ m}^2\text{t}$$

$$\text{Excedente de aprovechamiento mixto EA} = 0,92 - 0,8280 = 0,0920 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$$

$$\text{Excedente de aprovechamiento total EA} = 0,0920 \times 486.415 = 44.750,12 \text{ m}^2\text{t}$$

Dicho excedente de aprovechamiento fue adquirido con motivo de la aprobación del Proyecto de Compensación, relativo al planeamiento inicialmente aprobado, mediante compensación monetaria sustitutoria, con cargo a los componentes de la Junta de Compensación, proporcionalmente a su cuota de adjudicación.

CAPITULO 3.- ANEXOS A LA MEMORIA.**ANEXO Nº 1 CUADROS RESUMEN DE USOS Y SUPERFICIE DE ORDENACIÓN**

	PARCELA	USO	SUPERFICIE (m ² s)	%	EDIFICABILIDAD (m ² t)		
USO Y DOMINIO PRIVADO	UR-1/UR-18, UR-19bis, UR-20/UR-25	RESIDENCIAL/TERCIARIO COMPATIBLE	140.567,04	28,90%	424.037,80		
	TER-1	TERCIARIO	3.400,00	0,70%	3.400,00		
	EC-2*	ESCOLAR PRIVADO	37.642,00	7,74%	10.438,00		
	DAS-1	ASISTENCIAL	4.995,00	1,03%	4.995,00		
	ECD-1 bis/ECG-3/ECG-4	DOCENTE / GUARDERÍA	8.326,00	1,71%	3.998,90		
	NTF-1/NTF-14	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN	384,00	0,08%	0,00		
	TOTAL USOS DE DOMINIO PRIVADO			195.314,04	40,16%	447.369,70	
	USO Y DOMINIO PÚBLICO	PQL	PARQUE PÚBLICO	52.630,00	10,82%		
EC-1/EC-3		ESCOLAR PÚBLICO	28.639,80	5,89%			
SPD-1/SPD-2		SERVICIO PÚBLICO DEPORTIVO	20.011,00	4,11%			
SR1/SR2		SERVICIOS URBANOS	3.268,00	0,67%			
EL-1		ESPACIOS INTERIORES	9.532,00	1,96%			
DAS-2		ASISTENCIAL	800,00	0,16%			
DAP		APARCAMIENTO PÚBLICO	2.101,26	0,43%			
RV		RED VIARIA INTERNA	85.724,97	17,62%			
ELN/ELS		ESPACIOS LIBRES NORTE/SUR	32.175,43	6,60%			
PRV		RED VIARIA ESTRUCTURAL	56.218,50	11,56%			
TOTAL USOS DE DOMINIO PÚBLICO			291.100,96	59,84%			
TOTAL ÁMBITO PLANEAMIENTO			486.415,00	100,00%	447.369,70		

ANEXO 2.- REGIMEN URBANÍSTICO:

<u>IDENTIFICACIÓN:</u>	
Denominación del Sector	LLOMA LLARGA
Clase de Suelo	URBANIZABLE EN EJECUCIÓN
Tipo de Planeamiento de desarrollo	PLAN PARCIAL
Iniciativa	PRIVADA

<u>RÉGIMEN URBANISTICO</u>	
Superficie ámbito planeamiento	486.415,00 m ² s
Superficie computable Sector (SCS)	430.196,50 m ² s

Usos:

Global: Residencial plurifamiliar (RPF) / Edificación abierta

Incompatibles:

- Agrícola, Ganadería y Caza, Energía y Agua, Extracción y Transformación de Minerales.
- Industria y Almacenes que estén calificados como molestos, insalubres, nocivos y peligrosos.
- Talleres de Categoría 3ª a 6ª.
- Actividades anexas a Transportes,
- Comercio ubicados en edificios cuya superficie construida sobre rasante sea superior a 2.500 m² o con una superficie de venta superior a 2.000 m².
- Cementerio.

Compatibles:

- Residencial Comunitario (RCM).
- Comercial compatible con la vivienda (TC1).
- Comercial en edificio exclusivo (TC2).
- Hotelero (TH).
- Oficinas (TO).
- Despachos profesionales domésticos (T01).
- Locales de oficina situados en planta baja o semisótano de edificio de uso dominante residencial (T02).
- Locales de oficina situados en edificio exclusivo de oficinas (T03).
- Recreativo (TR).
- Industrial (I).
- Aparcamiento (AP).
- Aparcamiento para uso privado (AP1).
- Aparcamiento para uso público en edificio exclusivo o formando parte de la edificación de uso dominante residencial (AP2).
- Aparcamiento para uso público, en parcela libre de edificación, diferenciada de la red viaria (AP3).
- Dotacional Espacios Libres (DEL)
- Dotacional Deportivo (DEP), Socio Cultural (DSC), Asistencial (DAS), Religioso (DRE)

Aprovechamiento Tipo	0,92 m ² t/m ² s.
Aprovechamiento Objetivo	447.369,70 m ² t.
Aprovechamiento Residencial	424.037,80 m ² t
Terciario (incluido dotacional privado)	23.331,90 m ² t
Densidad:	75 Viv./Ha.
Nº máximo de viviendas:	3.226 viviendas.

<u>GESTIÓN:</u>	
<u>Régimen de Actuaciones</u>	<u>Superficies</u>
Actuaciones Integradas	430.196,50 m ² s



II.- ORDENANZAS REGULADORAS

CAPITULO 1. DISPOSICIONES PRELIMINARES

1.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Las presentes ordenanzas tienen por objeto regular la urbanización, edificación y demás actos referidos al uso del suelo que ha de desarrollarse en el Sector Lloma Llarga, del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Paterna.

La ordenación de los terrenos incluidos en este ámbito define el uso dominante de los mismos como residencial plurifamiliar (RPF) con tipología de edificación abierta, aislada en parcela.

1.2. NORMAS COMPLEMENTARIAS.

Para lo no previsto en estas Ordenanzas, serán de aplicación los preceptos contenidos en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Paterna, que constituyen el marco normativo para su desarrollo, y en general la vigente legislación.

1.3. VIGENCIA.

En concordancia con lo establecido en el art. 59 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, el presente Plan Parcial será inmediatamente ejecutivo desde el día siguiente de la publicación del contenido del acuerdo de su aprobación definitiva, por lo que se refiere a la legitimación de expropiaciones para ejecutar las obras públicas previstas, así como a la clasificación del suelo y la de este a las normas legales de ordenación, de directa aplicación.

Entrará plenamente en vigor, a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus Normas Urbanísticas, conforme a la Ley 7/85 de 2 de abril, de la que será responsable el órgano editor del Boletín Oficial de la Provincia, tan pronto reciba este documento de la Administración que lo apruebe definitivamente, la publicación de la aprobación definitiva excusa su notificación individualizada.

Cuando se trate del Proyecto de Urbanización o Programa, a los que resulte imposible la aplicación de la regla anterior, por carecer de normas urbanísticas, la entrada en vigor o su ejecutividad se produce con la publicación del acuerdo aprobatorio, en el que se hará constar esta circunstancia.

1.4. OBLIGATORIEDAD.

Las disposiciones contenidas en el Plan, vinculan tanto a los particulares como a la Administración, que quedan obligados al cumplimiento de las mismas, de manera que cualquier iniciativa sobre el área de actuación, debe de ajustarse a ellas.

1.5. CONTENIDO E INTERPRETACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

El presente Plan Parcial está integrado por los siguientes documentos:



Memoria: Contiene las conclusiones de la información urbanística y la justificación del modelo de ordenación adoptado, con expresión de la clasificación y usos del suelo.

Planos: Expresivos de la información urbanística, la ordenación adoptada, la clasificación y usos del suelo y alineaciones, y demás parámetros que establecen el régimen de edificación aplicable a cada clase de suelo.

Ordenanzas reguladoras: Constituyen el cuerpo regulador de la ordenación urbanística propuesta por el Plan.

1.6. PUBLICIDAD.

Todos los documentos integrantes de este Plan Parcial podrán ser consultados por cualquier particular interesado en la forma y lugar que determine el Ayuntamiento de Paterna, según lo establecido por la legislación vigente de aplicación.

Los posibles interesados podrán solicitar información urbanística, sobre el tipo y categoría de suelo que corresponda a los terrenos, usos e intensidad previstos. Dichos informes serán evaluados en la forma y plazos establecidos en las N.N.U.U. del Plan General de Ordenación Urbana y legislación de aplicación.

CAPITULO 2.- TERMINOLOGIA.

2.1.- CONDICIONES DE LA PARCELA.

21

2.1.1.- PARCELA.

Se entiende por parcela toda porción de suelo susceptible de aprovechamiento urbanístico con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, de servir de referencia a la intensidad de la edificación y de asegurar la unidad mínima de la edificación.

2.1.2.- PARCELA MÍNIMA.

La parcela mínima edificable se define como aquella en que sus parámetros de superficie, frente, forma y relación de sus lindes respecto al de los colindantes igualan a los señalados en cada zona, para que de este modo se pueda edificar.

2.1.3.- UNIDAD URBANA EQUIVALENTE.

Es aquella parcela susceptible de efectuar o recepcionar transferencias de aprovechamiento, tanto en metros cuadrados de techo como en número de viviendas y se define como la parcela que dispone de un frente a vía o espacio público superior a 50 metros lineales, tiene una forma geométrica tal que se pueda inscribir un círculo de $\varnothing = 20$ m. y su superficie es superior a 2.500 m²

2.1.4.- LINDES.

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.



Linde frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público a que da frente. Son lindes laterales los restantes denominándose, testeros los lindes opuestos a los frontales.

2.1.5. ALINEACIONES.

Son alineaciones las líneas establecidas por el Plan o por los instrumentos de Planeamiento que lo desarrollen, determinan los límites de la ordenación en planta.

Es alineación exterior, la que señala la separación entre las parcelas edificables y la red viaria pública y/o los espacios libres de uso público.

Es alineación interior, la que señala la separación entre la porción de parcela edificable que puede sustentar edificación y la que debe permanecer sin ella.

Es alineación de fachada, la que determina la ubicación de las fachadas en plantas por encima de la baja.

2.1.6. LÍNEA DE EDIFICACIÓN.

Se entiende por línea de la edificación, la intersección de la fachada de la planta baja con el terreno. Si la planta baja fuera diáfana se considerará como línea de la edificación la proyección sobre el terreno de la línea exterior del forjado que cubra el vano.

2.1.7. RASANTES.

Se distinguen :

Línea de rasante, que coincide con el perfil longitudinal de las vías públicas en su eje.
Cota de rasante, es la cota de nivel tomada en cualquier punto de la línea de rasante.

22

2.1.8. DISTANCIA A LINDES.

Se entiende por distancia a lindes la que separa un plano de fachada, o en su caso un saliente, del linde de referencia más próximo, medido sobre una recta perpendicular al propio linde.

2.1.9.- RETRANQUEO.

Es la distancia entre la alineación exterior y la línea de la edificación, o en su caso alineación de fachada, medida sobre una recta perpendicular a aquella.

2.1.10.- PROFUNDIDAD EDIFICABLE.

Es la distancia, entre la alineación exterior y la alineación de fachada interior, medida perpendicularmente a aquella, en edificaciones no retranqueadas de la alineación exterior.

2.1.11.- SUPERFICIE OCUPABLE.

Se entiende por superficie ocupable, la porción de parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación sobre rasante.



2.1.12.- COEFICIENTE DE OCUPACIÓN.

Es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de parcela edificable. La proyección sobre el terreno de la parcela de los cuerpos salientes computará en su totalidad a los efectos de la ocupación máxima de parcela.

2.1.13.- SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA.

Es la parte de la parcela edificable en la que no se puede edificar sobre rasante como consecuencia de la aplicación de las condiciones de ocupación.

2.1.14.- SUPERFICIE CONSTRUIDA POR PLANTA.

Es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

2.1.15.-SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL.

Es la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen el edificio.

2.1.16.-SUPERFICIE ÚTIL.

Es la comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de sus cerramientos.

2.1.17.- EDIFICABILIDAD.

Es el valor máximo total, expresado en metros cuadrados de techo de la edificación sobre rasante que podrá realizarse en un terreno, mediante la aplicación de los parámetros geométricos establecidos por el Plan y/o mediante coeficientes de edificabilidad.

23

2.1.18.- COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD.

Es la relación entre la superficie edificable total y la superficie de la proyección horizontal del ámbito de referencia.

2.1.19.- COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL.

Se aplica sobre la superficie total del ámbito que corresponda, que incluye la totalidad de los terrenos dentro de ese ámbito, es decir, tanto las parcelas como los espacios libres públicos de la red viaria.

2.1.20.- COEFICIENTE DE EDIFICABILIDA NETA.

Se aplica sobre la superficie neta de la parcela edificable, es decir, sobre la superficie total de parcela deducidos los espacios libres públicos y los viarios públicos. Y cabe distinguir entre:

- Coeficiente de edificabilidad neta media: es la relación entre la superficie de techo edificable de todo el sector y las superficies de parcelas destinadas al uso correspondiente.
- Coeficiente de edificabilidad neta de parcela: es la relación entre la superficie de techo edificable asignado a la parcela y la superficie de dicha parcela.



2.2.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

2.2.1.- ALTURA DEL EDIFICIO.

Altura de un edificio, es la dimensión vertical de la parte del mismo que sobresale del terreno medida desde la cota de referencia establecida en el terreno en base a las determinaciones del Plan. La altura de un edificio puede ser medida en unidades métricas y/o el número de plantas del edificio.

2.2.2.- CRITERIOS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LA COTA DE REFERENCIA.

En los edificios en los que la línea de la edificación coincide con la alineación exterior se determinará la cota de referencia según las siguientes reglas:

- a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de edificación es tal que la diferencia de nivel entre los extremos de la fachada a mayor y menor cota es igual o menor que 1,50 m., la cota de referencia se establecerá en el punto medio de la fachada.
- b) Si por el contrario la diferencia de nivel es superior a 1,50 m. se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, tomando como cotas de referencia el punto medio en cada tramo.

En los edificios cuya fachada no deba situarse obligatoriamente sobre la alineación exterior las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderán a las determinaciones siguientes:

La altura reguladora se medirá verticalmente, desde el punto de referencia situado en la planta baja o parte de planta que ostente tal condición, hasta la intersección con el forjado de techo de la última planta o con la línea de arranque de la cubierta en caso de construcción con cubierta inclinada. El punto de referencia o punto de origen de mediciones a los efectos citados, coincidirá con el centro de masas ideal de la figura geométrica que forme la planta que en cada caso tenga la consideración de planta baja.

Cuando, por razón de la pendiente de terreno, la edificación se disponga escalonadamente, se identificarán tantos puntos de referencia como cuerpos de edificación resulten de la descomposición del volumen de aquella.

En ningún caso, por aplicación de la regla anterior, la cota de planta baja, podrá situarse a una cota mayor de 1,50 m. sobre la rasante.

2.2.3.- ALTURA DE CORNISA.

Es la que mide desde la cota de referencia hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio en esa última planta.

2.2.4.- ALTURA DE CORONACIÓN.

Es la comprendida entre la cota de referencia hasta el nivel del plano superior de los antepechos de protección de cubierta.

2.2.5.- ALTURA TOTAL.

Es la que mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

2.2.6.- ALTURA EN NÚMERO DE PLANTAS.

Es el número de plantas por encima de la cota de referencia o de la rasante incluida la planta baja.

2.2.7.- ALTURA MÁXIMA.

Se entiende por altura máxima la señalada por el Planeamiento o por las Ordenanzas particulares de cada zona como valor límite de la altura de la edificación.

2.2.8.- PLANTA.

Es toda superficie horizontal practicable y cubierta acondicionada para desarrollar una actividad.

2.2.9.- PLANTA BAJA.

Es la planta en la que más de un 50% de su superficie construida, la cara superior del pavimento del suelo se encuentra entre dos planos horizontales uno que contiene la cota de referencia y otro situado a una cota superior a un metro.

Si la cara superior del pavimento de suelo se situara en alguna porción a cota menor de 1 metro por debajo de la cota de referencia, dicha porción no tendrá a efectos de habitabilidad la consideración de planta baja.

25

2.2.10.-PLANTA DE PISO.

Es la planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

2.2.11.-PLANTA DE TERRAZA O AZOTEA.

Es la situada por encima del forjado de techo de la última planta de piso .

2.2.12.- COTA DE PLANTA DE PISO.

Es la distancia vertical, medida entre la cota de referencia de la planta baja y la cara superior del forjado de suelo de la planta a la cual se refiere la medición.

2.2.13.- ALTURA DE PLANTA.

Es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.



2.2.14.- ALTURA LIBRE DE PLANTA.

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

2.2.15.- PLANTA DE SÓTANO.

Es aquella en que más de un 50 % de su superficie construida tiene su techo por debajo del plano horizontal que contiene la cota de referencia.

2.2.16. PLANTA SEMISÓTANO.

Es aquella de que más de un 50 % de la superficie construida tiene el plano del suelo inferior a la cota de la referencia y el plano de techo inferior a dicha cota.

La cara inferior del forjado de techo, no podrá situarse a una cota superior de +1,10 m. por encima de la cota de referencia, ni a cota inferior de +0,80 de la cota de referencia.

En ningún caso la cara superior del forjado de techo se podrá situar a una cota superior de 1,50 m. De la cota de rasante.

2.2. 17.- ÁTICO.

Ultima planta de un edificio coincidente con la planta de terraza cuando su superficie dedicada es inferior a la de las restantes plantas y su fachada se encuentre retirada de los planos de fachada del edificio, recayentes a vía pública o espacio libre de uso público.

26

2.2.18.- DESVÁN.

Es la planta situada entre la cara superior de forjado de la última planta y la cara inferior de la cubierta inclinada, si la hubiere.

2.2.19.- SALIENTE O VUELO.

Son aquellas partes de la edificación que sobresalen de las fachadas del edificio.

- Balcón, cuerpo saliente totalmente abierto que sirve a un solo vano por el que se accede, y que es prolongación del forjado de planta.
- Balconada, balcón corrido que sirve a más de un vano.
- Terraza, cuerpo saliente totalmente abierto o cerrado por uno o dos laterales.
- Mirador, cuerpo saliente exento y acristalado en más de 2/3 partes de superficie que sirve un solo vano, por el cual se accede.
- Cuerpo volado, el cuerpo saliente cerrado no incluido en los tipos anteriores.

2.2.20.- ENTRANTE.

Es cualquier retiro cubierto de parte del plano de fachada coincidente con la línea de edificación y/o con la alineación de fachada.



2.2.21.- EDIFICACIÓN AISLADA.

Es toda edificación de carácter abierto, cuyas fachadas y luces enfrentan a espacios libres públicos o privados.

2.2.22.- EDIFICACIÓN ABIERTA.

Es la edificación aislada en parcela, constituida por viviendas con accesos y elementos comunes.

2.3.- CONDICIONES FUNCIONALES DE LOS EDIFICIOS.

2.3.1.- LOCAL.

Es el conjunto de piezas contiguas dedicadas al desarrollo de una misma actividad.

2.3.2.- PIEZA HABITABLE.

Es aquella en la que se desarrollan actividades de estancia, reposo, o trabajo que requieren la permanencia prolongada de personas.

2.3.3.- LOCAL EXTERIOR.

Un local es exterior si todas y cada una de sus piezas habitables, reúnen alguna de las siguientes condiciones:

- Recaer a vía pública, calle o plaza.
- Recaer sobre un espacio libre de edificación, de carácter público.
- Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las determinaciones de la Ordenanza particular de la zona donde se encuentre o dar a un patio cuyas dimensiones cumplan las determinaciones contenidas en las Normas de Habitabilidad y Diseño en el ámbito de la Comunidad Valenciana (HD-91).

2.3.4.-PATIOS DE LUCES

Es el espacio no construido que englobado por la edificación y situado al interior de las alienaciones exteriores o interiores, se destina a la obtención de iluminación y ventilación.

Se define la altura del patio como la distancia medida en metros desde el pavimento del mismo hasta la coronación del mas alto de los paramentos de la edificación recayentes al mismo, excepción hecha de las cajas de escaleras y casetones de ascensor.

2.3.5.- PATIO DE VENTILACION.

Es el espacio no construido de carácter análogo al patio de luces que se dedica a ventilar o iluminar piezas no habitables y escaleras.

2.4.- REGIMEN Y USOS DEL SUELO.

2.4.1.- CALIFICACIÓN DEL SUELO.

Consiste en la asignación a las distintas áreas de los usos urbanísticos y de las intensidades de los mismos.

2.4.2.- PARCELA.

Unidad territorial mínima susceptible de asumir un uso pormenorizado.

2.4.3.- ZONA.

División de los terrenos según su destino en la Ordenación, que se concreta por la edificación permitida, por sus condiciones de implantación, conservación o reforma, así como la asignación del uso dominante y de los usos permitidos o prohibidos.

2.4.4.- USO DOMINANTE.

Es el que define el destino genérico de cada zona.

2.4.5.- USO COMPATIBLE.

Es aquel cuya implantación es permitida para el Planeamiento al no ser considerado contradictorio con el Uso Dominante.

28

2.4.6.- USO COMPLEMENTARIO.

Es aquel que en virtud de las determinaciones de la legislación urbanística vigente debe acompañar al Uso Dominante y en su caso a los Compatibles.

2.4.7.- USO INCOMPATIBLE.

Es aquel cuya implantación no es permitida por el Planeamiento.

2.4.8.- USO RESIDENCIAL (R).

Es el que se desarrolla en edificios destinados al alojamiento permanente de personas. Se distinguen:

- a) Residencial Plurifamiliar (RPF): en cada unidad parcelaria se edifican dos o más viviendas, pudiendo disponer éstas de accesos y otros elementos comunes.

La tipología RPF es la adoptada en el Plan, para el uso residencial, es la definida en el Plan General de Ordenación Urbana en el Art. 116-C, la situada en edificio constituido por viviendas con accesos y elementos comunes.

- b) Residencial Comunitario (RCM): edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares.



2.4.9.- USO TERCIARIO.

Se distinguen los siguientes usos:

a) **Comercial (TC):** comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, venta de comidas y bebidas para el consumo en el local y prestación de servicios particulares. Se divide en:

- Comercial compatible con la vivienda (TC1), comprende las actividades comerciales independientes susceptibles de ubicarse en planta baja y semisótano de edificio de uso dominante residencia; al no producir molestias a los vecinos de los lugares próximos a aquel en el que radiquen estas actividades.

- Comercial en edificio exclusivo (TC2). Edificios cuya superficie construida sobre rasante sea no superior a 2.500 M², con una superficie de venta de 2.000 M². Si se ubican en edificio de uso mixto, se situarán en planta primera e inferiores, debiendo contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

b) **Hotelero (TH):** Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera. Se admiten en edificios de uso exclusivo. Si se ubican en edificio de uso mixto, deberán situarse por encima de las plantas destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales. Se realizarán en establecimientos sujetos a legislación específica.

c) **Oficinas (TO):** Locales destinados a la prestación de servicios administrativos, técnicos financieros, de información u otros realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a empresas o a particulares, siendo de carácter público o privado. Se divide en:

- Despachos profesionales domésticos (T01), el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.

- Locales de oficina situados en planta baja o semisótano de edificio de uso dominante residencial (T02). Las plantas destinadas a este uso deberán situarse por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales y hoteleros.

- Locales de oficina situados en edificio exclusivo de oficinas (T03).

d) **Recreativo (TR):** Comprende las actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general. que se realizan en edificios e instalaciones como: salas de cine, teatros, salas de reunión, de conciertos, discotecas, salas de juegos, etc.

Los usos recreativos se admiten en planta baja, salvo que en ella se ubique el uso residencial y en planta semisótano. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

2.4.10.- USO INDUSTRIAL (I).

Comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación y distribución de productos. Su actividad deberá de ser compatible con el uso residencial.



Podrán ubicarse en planta baja, salvo que en ella se ubique el uso residencial. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

2.4.11.- USO DOTACIONAL (D).

Comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios necesarios para su esparcimiento, educación enriquecimiento cultural, salud, asistencia, bienestar y mejora de la calidad de vida.

En este Plan se distinguen los siguientes usos dotacionales:

a) Espacios libres (DEL): Comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, desarrolladas en terrenos dotados de arbolado, jardinería y mobiliario urbano necesarios para el logro de tales fines.

b) Educativo (DED): Comprende las actividades destinadas a la formación intelectual de las personas, en sus diferentes niveles.

c) Deportivo (DD): Comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte.

d) Socio-cultural (DSC): Comprende las actividades destinadas a la génesis, transmisión y conservación de conocimientos a desarrollar en instalaciones como: bibliotecas, salas de exposición, archivos, etc. Comprende además, las actividades de relación social, tales como las desarrolladas por asociaciones cívicas y similares.

e) Servicio Público como uso genérico.

Podrán intercambiarse los usos específicos, Deportivo (DDP), socio-cultural (DSC), Asistencial (DAS), Administrativo (DAD), Servicios Urbanos (ASR), Religioso (DRE), según las necesidades que demande el interés público

30

2.4.12.- USO DE APARCAMIENTO (AP).

Comprende las actividades directamente vinculadas a la guarda y depósito de vehículos. Se distingue entre:

a) Aparcamiento para uso privado (AP1), de vehículos en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- Planta baja, semisótano o sótano de edificio, con uso dominante residencial.

- Edificaciones autorizadas bajo espacios libres privados.

- Al aire libre sobre superficie libre de parcela.

b) Lugar para uso público (AP2), de vehículos en edificio exclusivo o formando parte de la edificación de uso dominante residencial.

c) Aparcamiento para uso público (AP3), en parcela libre de edificación, diferenciada de la red viaria.



CAPITULO 3. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

3.1 CALIFICACIÓN DEL SUELO.

El presente Plan Parcial define en todo su ámbito la zona de calificación urbanística de edificación abierta (EDA).

3.1.1. USO DOMINANTE.

El uso global o dominante establecido para todo el ámbito del Plan, es el Residencial Plurifamiliar (RPF), descrito en el artículo 2.4.8. de las presentes ordenanzas.

3.1.2. USOS COMPATIBLES.

Se admiten como usos compatibles los señalados a continuación, sin perjuicio de las limitaciones que pudieran derivarse de la normativa de protección contra incendios o de ordenanzas municipales específicas.

- Residencial Comunitario (RCM).
- Comercial compatible con la vivienda (TC1).
- Comercial en edificio exclusivo (TC2).
- Hotelero (TH).
- Oficinas (TO).
 - Despachos profesionales domésticos (T01).
 - Locales de oficina situados en planta baja o semisótano de edificio de uso dominante residencial (T02).
 - Locales de oficina situados en edificio exclusivo de oficinas (T03).
- Recreativo (TR).
- Industrial (I).
- Aparcamiento (AP).
- Aparcamiento para uso privado (AP1).
- Aparcamiento para uso público en edificio exclusivo o formando parte de la edificación de uso dominante residencial (AP2).
- Aparcamiento para uso público, en parcela libre de edificación, diferenciada de la red viaria (AP3).
- Dotacional Espacios Libres (DEL)
- Dotacional Deportivo (DEP), Socio Cultural (DSC), Asistencial (DAS), Religioso (DRE)

Todos los usos anteriores han quedado descritos en el Capítulo 2 de las presentes ordenanzas.

3.1.3. USOS INCOMPATIBLES.

Quedan prohibidos los siguientes usos:

- Agrícola, Ganadería y Caza, Energía y Agua, Extracción y Transformación de Minerales.
- Industria y Almacenes que estén calificados como molestos, insalubres, nocivos y peligrosos.
- Talleres de Categoría 3ª a 6ª.
- Actividades anexas a Transportes,
- Comercio ubicados en edificios cuya superficie construida sobre rasante sea superior a 2.500 m² o con una superficie de venta superior a 2.000 m².
- Cementerio.



3.2. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

Las previsiones contenidas en el presente Plan Parcial se ejecutarán a través de los siguientes instrumentos de ejecución:

3.2.1. PROGRAMAS PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES INTEGRADAS.

Tiene por objeto identificar el ámbito de una Actuación Integrada, con expresión de las obras que se han de acometer, programar los plazos para su ejecución, establecer las bases técnicas y económicas para gestionar la Actuación, regular los compromisos y obligaciones que asume el Urbanizador designado al aprobar el Programa, definiendo, conforme a lo establecido en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, sus relaciones con la Administración y con los propietarios afectados y fijar las garantías de cumplimiento y sanciones por incumplimiento de dichas obligaciones.

3.2.2. PROYECTO DE URBANIZACION.

Tendrán por objeto definir técnicamente las obras, servicios e infraestructura a realizar, con la precisión establecida en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y el Reglamento de Planeamiento.

3.2.3. PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

Los Proyectos de Reparcelación que se redacten efectuarán la nueva división de fincas afectadas al Planeamiento, previa agrupación, si es necesario, para adjudicarlas entre los afectados por la actuación, según su derecho.

Tendrán por objeto, regularizar urbanísticamente la configuración de las fincas, adjudicar a la Administración los terrenos dotacionales y edificables que legalmente le correspondan. Todo Proyecto de Reparcelación deberá Observar los criterios establecidos en el art. 70 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística. Precisarán la autorización administrativa y se tramitarán por el procedimiento previsto en el art. 69 de la citada Ley.

3.2.4. PROYECTOS DE PARCELACIÓN.

Tienen por objeto la división de las parcelas edificables en otras iguales o superiores a la fijada como mínima por el Plan.

A tenor de lo dispuesto en el art. 82 de la L.R.A.U., toda parcelación quedará sujeta a licencia municipal y se tramitará por el mismo procedimiento previsto para las licencias de obras.

En ningún caso se podrán efectuar parcelaciones que aún cuando los lotes segregados tengan superficies iguales o mayores que la parcela mínima, el resto de la parcela primitiva no alcance la superficie de dicha parcela mínima.

Serán indivisibles:

- La parcela definida como mínima en el presente Plan Parcial.
- Las parcelas cuyas dimensiones sean menores o iguales al doble de la superficie determinada como mínima en el Plan Parcial.

3.2.5. ESTUDIOS DE DETALLE.

Los Estudios de Detalle se formularán con los objetivos recogidos en el art. 26 de la L.R.A.U.

Se formularán para una o varias manzanas completas o unidades urbanas equivalentes, de las definidas en este Plan.

Los Estudios de Detalle tendrán por objeto prever o reajustar según proceda la ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del presente Plan.

No se podrá, mediante Estudio de Detalle, efectuar transferencias de aprovechamiento entre manzanas o unidades urbanas equivalentes

No podrá aumentarse, mediante Estudios de Detalle, la edificabilidad máxima asignadas por el Plan, ni podrá reducirse la superficie de los espacios libres determinados en el mismo ni alterar el destino del suelo. Se podrá, sin embargo, redistribuir, en cada manzana o unidad urbana, las superficies asignadas para los usos compatibles, pudiendo reducir o aumentar las mismas, manteniendo en todo supuesto el uso dominante y la edificabilidad máxima, y con sujeción al régimen de compatibilidad de usos definido en este Plan.

Además de lo expuesto anteriormente, se podrán formular Estudios de Detalle, con objeto de redistribuir el número de viviendas asignada a cada manzana o unidad urbana equivalente, efectuando transferencias del número de viviendas entre las diferentes manzanas o unidades urbanas definidas en este Plan, con sujeción a las siguientes limitaciones:

- Del nº de viviendas de una manzana o unidad urbana solo se podrá transferir a otra, el 60% asignado a la primera.
- El número de viviendas de la manzana receptora, una vez efectuada la transferencia, no podrá ser superior al doble del inicialmente previsto.
- Los Estudios de Detalle podrán redactarse en parcelas que cumplan como mínimo las condiciones de unidad urbana equivalente o manzana.

33

3.2.6. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN.

Tendrán por objeto la definición de las características generales de la edificación, precisando su localización y definición de las obras a realizar con el grado de detalle suficiente para que puedan ser ejecutadas mediante la correcta interpretación de sus determinaciones.

La edificabilidad residencial y terciaria de cada parcela podrá formar un solo edificio de uso mixto o agruparse bajo cualquier combinación de usos en dos o más edificios aislados o adosados.

Podrá utilizarse parte de la edificabilidad residencial prevista en cada manzana para usos terciarios no prohibidos en estas Ordenanzas y sujetándose a las condiciones de compatibilidad de usos establecidos en este Plan Parcial.

Los proyectos de edificación de cada parcela deberán contener un plano de ordenación de la misma escala mínima 1:200, en los que se establezca la situación de los edificios con relación a las alineaciones exteriores y laterales y los usos de los espacios libres de parcela. Así mismo, ubicarán el o los edificios a construir, que no necesariamente formarán parte de una misma fase de ejecución, siendo exigible este plano de ordenación para la ejecución del primero de ellos y debiendo ajustarse las diferentes fases a las previsiones establecidas en el plano de ordenación de parcela originario. Su alteración requerirá Estudio de Detalle en el que se justifique el cumplimiento de las presentes Ordenanzas.



Las fases segunda y siguientes de ejecución que se prevean serán objeto de licencia de edificación y no requerirán plano de ordenación de parcela si se ajustan al aprobado con la primera de las licencias otorgadas.

3.2.7. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

La gestión del presente Plan precisará la redacción de un Proyecto de Reparcelación que distribuya y adjudique las parcelas resultantes derivadas de la modificación propuesta, así como a determinar las cesiones, a favor del Ayuntamiento, de los terrenos de uso y dominio público ajustados a la nueva ordenación.

Precisará la actualización del Proyecto de Urbanización, con las correcciones precisas derivadas de la nueva ordenación.

Todo ello según lo estipulado en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

3.4. REGIMEN GENERAL DEL SUELO.

3.4.1. EJECUCIÓN DEL PLAN.

En tanto no se apruebe definitivamente el correspondiente Proyectos de Reparcelación, el suelo objeto de este Plan Parcial estará sujeto a las siguientes limitaciones:

- No podrá edificarse en él, salvo usos u obras que ajustándose a la ordenación anterior, no contravengan la nueva ordenación que se propone, con informe favorable previo de la administración actuante.
- No podrán efectuarse parcelaciones urbanísticas.

Las obras de infraestructura necesarias para la ejecución del Plan, se determinarán, mediante la correspondiente actualización del Proyecto de Urbanización que se atenderá a lo dispuesto en el art. 34 de la L.R.A.U.

3.4.2. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Una vez aprobado este Plan Parcial, los propietarios afectados del ámbito vendrán obligados a:

- Ceder obligatoria y gratuitamente, a favor del Ayuntamiento, los terrenos de uso y dominio público, viales, espacios libres públicos, servicios públicos centros docentes y demás dotaciones previstas en este Plan Parcial
- Deberán así mismo costear la urbanización de las infraestructuras y espacios libres en el ámbito del Sector.

3.4.3. CONDICIONES PARA EL EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR.

Para obtener licencia de obras de edificación en el Sector objeto de ordenación, se deberán cumplir los siguientes requisitos:

Estar definitivamente aprobados los Proyectos de Urbanización y Reparcelación.



Estar implantadas las infraestructuras básicas, esto es, la conexión de las redes de servicios urbanísticos del Sector con las generales del municipio.

Que por el estado de realización de las obras de urbanización, el Ayuntamiento considere preferible que a la terminación de la edificación cuya licencia se solicita, la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición jurídica del solar. En todo caso el solicitante de la licencia, en la solicitud de la misma se comprometerá a no utilizar la construcción hasta que no estén concluidas las obras de urbanización, constando tal cláusula como condición de la licencia y en las transmisiones de propiedad o uso que se lleven a efecto sobre el inmueble.

CAPITULO 4. NORMAS DE EDIFICACIÓN.

4.1. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

Serán de aplicación, con carácter general lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Paterna, las normas particulares del Presente Plan y lo estipulado en la legislación específica para cada uso previsto.

4.2. ÁMBITO.

Constituye el ámbito de aplicación de estas Normas a las parcelas de edificación residencial y dotacionales expresamente grafiadas en el plano "Clasificación del Suelo y Estructura Urbana" del presente Plan Parcial.

35

4.3. USO

4.3.1. USO DOMINANTE

El uso global o dominante del Sector Lloma Larga, objeto de desarrollo mediante el presente Plan Parcial es el Residencial Plurifamiliar (RPF).

La tipología adoptada en es Plan, para el uso residencial, es la definida en el Plan General de Ordenación Urbana en el Art. 116-C, la situada en edificio constituido por viviendas con accesos y elementos comunes.

4.3.2. USOS COMPATIBLES.

Se admiten como usos compatibles los señalados a continuación, sin perjuicio de las limitaciones que pudieran derivarse de la normativa de protección contra incendios o de ordenanzas municipales específicas.

- Residencial Comunitario (RCM).
- Comercial compatible con la vivienda (TC1).
- Comercial en edificio exclusivo (TC2).
- Hotelero (TH).
- Oficinas (TO).
- Despachos profesionales domésticos (T01).



- Locales de oficina situados en planta baja o semisótano de edificio de uso dominante residencial (T02).
- Locales de oficina situados en edificio exclusivo de oficinas (T03).
- Recreativo (TR).
- Industrial (I).
- Aparcamiento (AP).
- Aparcamiento para uso privado (AP1).
- Aparcamiento para uso público en edificio exclusivo o formando parte de la edificación de uso dominante residencial (AP2).
- Aparcamiento para uso público, en parcela libre de edificación, diferenciada de la red viaria (AP3).
- Dotacional Espacios Libres (DEL)
- Dotacional Deportivo (DEP), Socio Cultural (DSC), Asistencial (DAS), Religioso (DRE)

Todos los usos anteriores han quedado descritos en el capítulo 2 de las presentes ordenanzas.

4.3.3. USOS INCOMPATIBLES.

Quedan prohibidos los siguientes usos:

- Agrícola, Ganadería y Caza, Energía y Agua, Extracción y Transformación de Minerales.
- Industria y Almacenes que estén calificados como molestos, insalubres, nocivos y peligrosos.
- Talleres de Categoría 3ª a 6ª.
- Actividades anexas a Transportes,
- Comercio, ubicados en edificios cuya superficie construida sobre rasante sea superior a 2.500 m² o con una superficie de venta superior a 2.000 m².
- Cementerio.

4.4. CONDICIONES DE LA PARCELA Y DE LA EDIFICACIÓN PARA USO RESIDENCIAL.

4.4.1. CONDICIONES DE LA PARCELA

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

-La superficie mínima de parcela será de 1.000 m².

a) La forma de la parcela será tal que se podrá inscribir un círculo de 20 m. de diámetro mínimo, a excepción de las parcelas UR-24 Y UR-25, afectadas directamente por el trazado del tranvía, con un ángulo mínimo entre lados contiguos de 80º.

En ningún caso como resultado de la agrupación de bloques de viviendas que resulten posibles mancomunando espacios libres privados podrán resultar superficies inferiores a la parcela mínima.

b) La ocupación máxima de la parcela será del 50% de la superficie total, determinándose el resto a espacio libre privado, garantizando un ajardinamiento no inferior al 60% de dicho espacio libre.

En aquellos supuestos, que debido a la forma y dimensiones de la manzana, la aplicación de los parámetros de edificabilidad y nº máximo de plantas, permitidas en el Plan, determinaran



una ocupación mayor del 50%, la ocupación máxima permitida en cada supuesto, será la determinada en el plano de Ordenación Pormenorizada fijada en este Plan.

No obstante lo anterior, en las manzanas UR-20, UR-21, UR-22, UR-23, UR-24, UR-25, se fija una ocupación máxima del 70%, y para la manzana UR-1.2 una ocupación máxima del 60%. Como consecuencia de los cambios introducidos en la Modificación del Plan Parcial que da lugar al presente Texto Refundido, se fija una ocupación máxima del 90% para las parcelas UR-2.1 y UR-19bis.

La proyección sobre la parcela de los cuerpos salientes, computarán al 100%, a los efectos de ocupación máxima de la parcela.

c) Se autoriza la construcción, en el subsuelo, de plantas de sótano, con uso de aparcamiento, que podrán ocupar la totalidad de la superficie de parcela. Se podrá construir, de igual forma, plantas semisótano, considerándose como tales aquellas que más del 50% de su superficie tiene el plano de suelo por debajo de la cota de referencia y el plano de techo por encima de la misma.

Su pavimento no podrá situarse a una cota inferior a $-2,20$ m. de la cota de referencia y la cara inferior del forjado de techo no podrá situarse a una cota superior a $+1,10$ m., ni a cota inferior a $+0,80$ m. de la cota de referencia.

d) Cerramientos de parcela: Tendrán una altura máxima de 2,50 m., siendo su cuerpo de obra macizo no superior a 1 m. de altura, debiendo tener el resto un tratamiento diáfano (verjas, setos, etc).

e) Edificabilidad: La edificabilidad máxima permitida y número de viviendas en cada manzana quedan definidas en el cuadro del apartado 2.5.1 "USOS PORMENORIZADOS Y DELIMITACION DE ZONAS" de la Memoria de este Plan.

La edificabilidad asignada a cada manzana o unidad urbana equivalente, se podrá redistribuir en los supuestos contenidos en el apartado "Estudios de Detalle".

A los efectos de cálculo de edificabilidad sobre la parcela se computará como superficie de techo, toda superficie cerrada por el perímetro de la edificación, cuya altura supere 1,50 m.

Para los cuerpos salientes cubiertos se estará a lo dispuesto en el art. 137 del Plan General de Ordenación Urbana, respecto del régimen establecido para los cuerpos salientes cerrados, semicerrados y abiertos.

No computarán como superficie de techo:

-Las plantas semisótano, definidas en el apartado c) anterior.

-La superficie de planta baja diáfana, excepto la ocupada por elementos de edificación, no sustentantes, tales como zaguanes y demás cuerpos cerrados de carácter privativo.

En estos casos, la superficie de planta baja libre de edificación no podrá ser objeto de aprovechamiento, debiéndose garantizar, en la solicitud de la Licencia de Obras de Edificación, la imposibilidad de edificar en dicha superficie diáfana, debiendo constar tal limitación como condición de la Licencia otorgada y extendiendo la misma a la Declaración de Obra Nueva que se lleve a efecto sobre el inmueble.

4.4.2. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

A) **Alturas:** La altura reguladora se establece en función del número de plantas, de acuerdo con la siguiente fórmula:



$$H_c = 4,50 + (N - 1) \times 3,$$

donde, Hc = Altura de Cornisa
N = Número de Plantas

La máxima altura de cornisa, permitida se fija en 22,50 m. y el número máximo de plantas en VI.

Como excepción a lo expuesto en el párrafo anterior, en las manzanas UR-1.1, UR-20, UR-21, UR-22, UR-23, UR-24 y UR-25, la altura máxima de cornisa permitida se fija en 25,50 m y el número de plantas máximo en VII.

Como consecuencia de la modificación del Plan que da lugar a este Texto Refundido y el trasvase de edificabilidad terciaria, en las parcelas UR-1.2, UR-2.1 y UR-19bis, la altura máxima de cornisa permitida en estas tres manzanas, se fija en 28,50 m y el número de plantas máximo en VIII.

Todo ello según queda reflejado en el plano de Ordenación Pormenorizada de este Plan Parcial.

Se admitirá una reducción de dos plantas sobre las máximas permitidas y una superación de una planta sobre las máximas permitidas en los supuestos contenidos en el apartado Estudios de Detalle.

Por encima de la altura máxima permitida solo se podrá construir una planta de ático.

Por encima de la última planta así construida, solo se permitirá:

a) La cubierta terminal del edificio, inclinada con faldones con pendientes inferiores al 30% y arranque desde las líneas horizontales situadas a cotas no superiores a las del plano horizontal que contenga la altura reguladora adoptada en el Proyecto, igual o inferior a la altura reguladora máxima. Los espacios bajo cubierta podrán formar parte de los áticos, computándose, en estos casos como superficie de techo, a los efectos del cálculo de la edificabilidad.

Quedan prohibidos los sobreáticos u otros espacios habitables.

b) Las cajas de escalera y casetones de ascensor con una altura máxima de 3,50 m. sobre la altura de cornisa del ático

c) Cámaras de aire y elementos de cobertura en edificaciones de azoteas y cubiertas planas, cuya elevación sobre el plano inferior del forjado que les de soporte sea inferior a 0,60 m.

d) Las barandillas de protección y separación con una altura máxima de 1,50 m.

e) Los elementos de evacuación de humos, ventilación, climatización e instalaciones.

f) Los remates de la edificación de carácter decorativo.

B) Cuerpos y Elementos Salientes:

Sobre las alienaciones de los bloques de edificación se autorizan los cuerpos volados cerrados, balcones o terrazas, con una longitud máxima de vuelo de 1,50 m. impostas, molduras, recercados y demás elementos ornamentales con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.



C) Emplazamiento de la Edificación en la Parcela:

La ordenación establecida en las parcelas de uso residencial no podrá implicar distancias entre bloques que resulten inferiores a la altura del más alto, exceptuando tal condición en las manzanas UR-20, UR-21, UR-22, UR-23, UR-24, UR-25, cuyas distancias entre las alienaciones exteriores de los bloques de edificación queda definida en el plano de Ordenación Pormenorizada.

Para la parcela UR-1.2 se establece una distancia de 12 m entre la edificación y el límite con la parcela UR-1.1; podrá alinearse con fachada en los dos frentes recayentes a calle y respetará una distancia de 3 m en el linde con el Suelo No Urbanizable.

La parcela UR-19bis, respetará 3m en su linde lateral con la parcela DAS-2 y podrá alinearse en resto de frentes recayentes al Parque Manuel Broseta, así como a la plaza de la Calle Melissa.

Las edificaciones que se construyan, podrán hacer coincidir su alineación con las alineaciones exteriores de la parcela edificable, entendiéndose como tales alineaciones exteriores las definidas en el art. 2.1.5 del Capítulo 2 del presente Plan Parcial; debiéndose retirar una distancia mínima de 5 m. del linde posterior y 3 m. de los lindes laterales, exceptuando aquellos supuestos de parcelas colindantes con centros de transformación.

Como excepción a lo dispuesto en el párrafo precedente, las edificaciones auxiliares necesarias para dotación de servicios comunitarios, como transformadores y telefonía podrán hacer coincidir su alineación con la alineación exterior de la parcela, siempre y cuando quede justificada la integración en la estética del conjunto arquitectónico.

D) Áticos:

Los áticos podrán construirse como construcciones por encima de la altura reguladora, coincidente con la planta última, con las siguientes limitaciones.

La separación horizontal del plano vertical del ático y del plano vertical de fachada recayentes a vía pública o espacio libre, será como mínimo de 3 m.

4.5. NORMAS DE EDIFICACIÓN DE PARCELAS PARA USOS DOTACIONALES.**4.5.1. CONDICIONES GENERALES.****USO Y DOMINIO PÚBLICO****A) Red Viaria (RV)**

La red viaria se desarrollará a través de la redacción de un Proyecto de Urbanización

Las bandas de protección y dominio público de infraestructuras viarias, no podrán contener ninguna edificación, ajardinándolas de forma que no disminuyan las condiciones de viabilidad y seguridad de la vía a la que sirvan.

B) Espacios Libres (EL y PQL)

Se destinarán a jardines públicos, con uso compatible de aparcamiento hasta un 10% de su superficie, quedando autorizada la construcción de locales y edificaciones para los usos dotacionales previstos en el Plan, con una superficie construida no superior a 2.000 m²



C) Educativo Cultural público (EC)

Referido a las parcelas grafiadas con los epígrafes EC-1 y EC-3

D) Asistencial Público (DAS)

Referido a la parcela grafiada con el epígrafe DAS-2

E) Servicio Público Deportivo (SPD)

Referido a las parcelas grafiadas con los epígrafes SPD-1 y SPD-2

F) Servicios Urbanos (SR)

Referido a las parcelas grafiadas con los epígrafes SR1 y SR2

G) Dotacional Aparcamiento (DAP)

La edificación se ajustará a los parámetros, en cuanto a edificabilidad y ocupación que demande el uso previsto:

En todos los supuestos anteriores, si bien el Plan define un uso para cada una de las parcelas, podrán intercambiarse los usos específicos, Deportivo (SPD), Socio Cultural (DSC), Asistencial (DAS), Administrativo (DAP), Servicios Urbanos (DSR), Religioso (DRE), según las necesidades que demande el interés público.

Los parámetros relativos a edificabilidad y ocupación serán, en cada caso, los que demanden las necesidades derivadas del programa funcional a implantar, para el uso a que se destine, siendo VI el núm. máximo de plantas admitido.

En la parcela señalada con el epígrafe SR2 se establece una zona de servidumbre para el mantenimiento y conservación del colector; esta zona tendrá una anchura de 4 m., tomando como eje de la misma el coincidente con la traza del colector, y una longitud igual a la totalidad de la zona afectada, debiéndose crear los accesos necesarios para conservación del colector

Se prohíbe en toda la zona de afección señalada, cualquier edificación, a excepción de cerramientos de parcela, instalaciones, jardinería y mobiliario urbano.

USO Y DOMINIO PRIVADO

H) Educativo Cultural privado (EC)

Referido este uso a las parcelas grafiadas con el epígrafe EC-2 (Liceo Francés) y parcelas ECD-1bis, ECG-3 y ECG-4, con uso específico de guardería para las dos últimas y escolar-docente para la parcela ECD-1bis.

La edificación se ajustará a los siguientes parámetros:

Parcela EC-2

Superficie	37.674 m ² s
Ocupación	5.614 m ² s
Edificabilidad	10.438 m ² t
Nº máximo de plantas	V



Parcela ECD-1bis

Superficie	4.556,00 m ² s
Ocupación	70%
Edificabilidad	3.001,20 m ² t
Nº máximo de plantas	III

Parcela ECG-3

Superficie	2.210 m ² s
Ocupación	20%
Edificabilidad	877,96m ² t
Nº máximo de plantas	II

Parcela ECG-4

Superficie	1.560 m ² s
Ocupación	20%
Edificabilidad	619,74m ² t
Nº máximo de plantas	II

I) Asistencial Privado (DAS*)

Referido este uso a la parcela grafiada con el epígrafe DAS-1*.

Los parámetros de la edificación se ajustarán a lo siguiente:

Superficie	4.995 m ² s
Ocupación	70%
Edificabilidad	4.995 m ² t
Nº máximo de plantas	IV

Retranqueos: En todos los supuestos anteriores salvo en la parcela EDC-1bis, la separación de la edificación a lindes será la siguiente:

- A viales: 5 m.
- A otros lindes: 3 m.

- En la parcela EDC-1bis se respetará una distancia de 3m respecto al linde lateral con la parcela EC-1, 3,32m en el frente a la Calle Melissa (afectado por la zona de reserva de transporte), 5m respecto al frente al Passeig Compromís de Casp y 20m en el fondo de parcela (afectada por zona de servidumbre y protección de cauces).

No obstante lo anteriormente expuesto, las edificaciones auxiliares necesarias para dotación de servicios comunitarios, como transformadores y telefonía podrán hacer coincidir su alineación con la alineación exterior de la parcela, siempre y cuando quede justificada la integración en la estética del conjunto arquitectónico.

4.6. NORMAS DE EDIFICACIÓN DE PARCELAS PARA USOS TERCIARIOS.

Referido a la parcela grafiada con el epígrafe TER-1, en el plano de Ordenación Calificación del Suelo y Estructura Urbana.



Los parámetros de la edificación son los siguientes:

Parcela TER-1

Ocupación:	70%
Edificabilidad neta:	1 m ² /m ² s
Nº máximo de plantas	II

Retranqueos: Para ambos supuestos la separación a lindes de la edificación será:

- A viales: 5 m.
- A resto lindes: 3 m.

No obstante lo anteriormente expuesto, las edificaciones auxiliares necesarias para dotación de servicios comunitarios, como transformadores y telefonía podrán hacer coincidir su alineación con la alineación exterior de la parcela, siempre y cuando quede justificada la integración en la estética del conjunto arquitectónico.

4.7. DOTACION DE APARCAMIENTO.

Todas las edificaciones previstas en el ámbito del plan, en razón de su uso y localización, dispondrán de espacio para aparcamiento de vehículos.

Los locales o espacios para aparcamiento podrán ubicarse en plantas bajas o bajo rasante de los edificios, o al aire libre sobre el suelo de los espacios libres privados de parcelas, no sobrepasando, en este caso, el 40% de la superficie destinada a espacio libre.

La dotación mínima de plazas de aparcamiento será la siguiente:

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento por vivienda y por cada 100 m² o fracción superior a 50 m² de superficie, para el resto de usos contemplados en este Plan Parcial.

En locales de aparcamiento con superficie superior a 600 m² se reservará un 2% del total de plazas para minusválidos.

Accesos:

Cuando la superficie del local de aparcamiento exceda de 800 m² y no sobrepase 2.000 m², se dotará de dos accesos de 4 m. de anchura o bien uno solo de 5 m.

Cuando la superficie del local de aparcamiento supere los 2.000 m², se dotará de entrada y salida independientes (dos rampas unidireccionales) o diferenciados (en una misma rampa bidireccional) con un ancho mínimo para cada dirección de 3 m.

Accesos peatonales:

Todos los locales de aparcamiento de una superficie igual o superior a 800 m² deberán disponer de uno o varios accesos peatonales, mediante escalera, con un ancho mínimo de 1 m., independiente de la rampa o paso de vehículos, en número tal que ningún punto de cada planta del aparcamiento quede situado a más de 30 m. de una salida.

Rampas:

Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16%, y las rampas en curva no sobrepasarán la pendiente del 12%.

El ancho mínimo de la rampa será:

Rectilínea unidireccional: 3 m.
Rectilínea bidireccional: 6 m.
No rectilínea unidireccional: 3,50 m.
No rectilínea bidireccional: 6,76 m.

Radios de giro:

El radio mínimo de rampas será de 6 m. El radio mínimo de las calles de circulación será de 4,50 m..

4.8. AFECCIÓN POSIBLE TRAZADO DE TRANVÍA.

En el margen oeste de la Calle Melissa, se prevé una zona de reserva de infraestructura de transporte de anchura igual a 8.00m a partir del plano exterior de bordillo oeste hacia el exterior, de forma que queda afectados los primeros 3.32m de cada parcela según reciente medición topográfica, quedando el resto hasta los 8.00m dentro de la calle Melissa.

Las parcelas afectadas, de norte a sur, son:

- (Q8.1) DAS-1
- Parcela de aparcamiento
- (VL) PQL
- Parcela de aparcamiento
- (QD-1) SPD-1
- (QE-1) EC-1
- (QE-1bis)
- (QI-1) SR-1
- (QI-2) SR-2

43

Tal y como queda recogido en el plano O-01. Ordenación. Calificación del suelo y usos.

DISPOSICIÓN FINAL.

El presente documentado, 5º Texto Refundido del Plan Parcial Lloma Llarga, incorpora conjuntamente las determinaciones de la Modificación Puntual del Plan Parcial “Lloma Llarga” en el ámbito de las parcelas UR-1.2, UR-2.1, UR-19, ECG-1 y TER-2, la Modificación de la Reserva de Infraestructuras de Transporte y a Modificación puntual relativa a Usos Compatibles.

Paterna, julio de 2.020

EL ARQUITECTO:



FDO.: Antonio Viedma Guillamón. Col. nº 5.176

