

**PLAN PARCIAL
"Terra Canters"**

SUELO URBANIZABLE SECTOR Nº 2 + Nº 8

**TEXTO REFUNDIDO
ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE
LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO**

ÍNDICE

5.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

5.1.- ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS ESTUDIADAS Y JUSTIFICACIÓN DE LA ELECCIÓN	3
5.1.1.- TRAZADO DE LA TRAMA VIARIA.	3
5.1.2.- USOS PERMITIDOS Y TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.....	4
5.1.3.- UBICACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS.	5
5.2.- JUSTIFICACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.....	7
5.2.1.- DIRECTRICES DE LA EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.....	7
5.2.2.- FICHAS DE PLANEAMIENTO.....	7
5.3.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	8
5.4.- JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES Y ELEMENTOS PROPIOS DE LA RED SECUNDARIA.....	10
5.5.- DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.....	13
5.5.1.- FICHAS DE GESTIÓN.....	15
5.6.- DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS QUE PUEDEN SER OBJETO DE ESTUDIOS DE DETALLE.....	15
5.7.- SÍNTESIS ESTADÍSTICA DE LOS DATOS MÁS RELEVANTES.....	15

6.- NORMAS URBANÍSTICAS.....	17
ANEXO I FICHA DE PLANEAMIENTO.....	22
ANEXO II FICHA DE GESTIÓN.....	24
RELACIÓN DE PLANOS.....	26

5.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

5.1.- ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS ESTUDIADAS Y JUSTIFICACIÓN DE LA ELECCIÓN.

Al abordar el estudio de la ordenación pormenorizada del sector N° 2 + N° 8 de Paterna se han planteado los siguientes aspectos:

- Trazado de la trama viaria.
- Usos permitidos y tipologías edificatorias.
- Ubicación de los equipamientos.

5.1.1.- TRAZADO DE LA TRAMA VIARIA.

La trama viaria proyectada es continuación de las calles contiguas del suelo urbano. Aunque, se ha estudiado eliminar alguna de ellas, para que las manzanas configuradas tuvieran, un tamaño adecuado al uso que se destinan. Las calles que mantienen la continuidad son las N° 543, N° 523, N° 524, N° 525, N° 534, N° 528, N° 522, N° 433, N° 434, N° 8, N° 9, N° 419 y N° 417; y se interrumpen las calles N° 421, N° 7, N° 526 y N° 500.

Se ha estudiado interrumpir otras calles. Entre las alternativas estudiadas está interrumpir la calle N° 525 obteniendo una manzana de mayor tamaño que permitiera la ubicación del centro docente. O prolongar la Calle N° 526 e interrumpir la Calle N° 534, manteniendo el trazado del actual camino de Bocheros. Estas alternativas se desestimaron por entender que se debía dar continuidad a las calles con largo recorrido y que conectan con las vías principales. Entendemos que las calles que vertebran el antiguo sector N° 2 con el resto de la Cañada son las N° 534 y N° 524; y en el antiguo Sector N° 8, las Calles N° 8 y N° 9 .

Así mismo, se ha girado ligeramente la orientación de la Calle N° 434, procurando no dejar fuera de ordenación las edificaciones existentes. Las infraestructuras existentes han condicionado el trazado de las calles, procurando en todo momento no calificar como parcela edificable, terrenos por donde discurren instalaciones.

La conexión de los sectores con el resto de la Cañada y con las principales vías de comunicación ha sido una de las prioridades planteadas. Por ello se ha jerarquizado la trama para orientar el tráfico rodado a las Calles N° 1 y N° 543, que conectan con los pasos superior e inferior al By-pass.

La construcción de un puente sobre el barranco de la Fuente, alineado con las Calles N° 434 y N° 563 permitirá un rápido acceso a la carretera VV Pou del Pla – La Cañada.

Una de las propuestas estudiadas fue jerarquizar la Calle N° 434, utilizando el paso a nivel existente para conectar los dos sectores. La negativa de la Dirección General de Transportes a mantener el paso a nivel, dejó sin fundamento la alternativa.

También se planteó la construcción de un paso inferior al ferrocarril en la calle N° 434 o en el límite con el By-pass. Las propuestas de desestimaron por las distorsiones que producirían en el tráfico rodado. Con los pasos a nivel situados en las Calles N° 60 y N° 460 se resuelve la comunicación entre los dos sectores.

5.1.2.- USOS PERMITIDOS Y TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.

El P.G.O.U. de Paterna establece que en los sectores N° 2 y N° 8 los usos permitidos serán el residencial, el dotacional y el terciario

Entre las tipologías edificatorias de uso residencial, el P.G.O.U. distingue entre:

- Vivienda unifamiliar aislada.
- Vivienda unifamiliar agrupada.
- Vivienda plurifamiliar.

Las dos primeras las considera como usos dominantes en los dos sectores, no haciendo ninguna referencia a la tercera. Siguiendo los criterios marcados por el Concejal de Urbanismo y la S.U.M.P.A., en el sentido de posibilitar la construcción de viviendas de protección oficial, se ha introducido la tipología de vivienda plurifamiliar, pero con ciertas limitaciones, de tal forma que no se rompa la imagen global que ofrece la zona de la Cañada. La idea consiste en permitir que en las tres plantas autorizadas en estos sectores se pueda ubicar una vivienda en cada planta, manteniendo las separaciones a fachada y lindes que poseen las demás construcciones. Con esto se permite la promoción de conjuntos edificatorios de apartamentos con jardines y elementos comunes, que se desarrollarían dentro de la parcela. Las separaciones de los lindes y el ajardinamiento de los espacios libres privados conseguirán integrarse con el resto de las edificaciones.

Las tipologías edificatorias que se han barajado permitir en estos sectores son

- Vivienda unifamiliar aisladas
- Vivienda unifamiliar pareada
- Vivienda unifamiliar adosada
- Bloque plurifamiliar aislado

En la ordenación se ha debatido entre asignar una tipología edificatoria concreta a cada manzana o dejar abierta la decisión para que cada propietario optara por el uso que entendiera más adecuado a sus intereses.

Las alternativas tienen sus pros y sus contras. Por un lado, si se asigna un uso o una tipología concreta a cada manzana se conseguirá una imagen más homogénea al realizar las construcciones, se puede escoger la tipología más adecuada a cada manzana en función de sus dimensiones o de su situación. Por otra parte, permitir todas estas tipologías en cualquier parcela mejorará el mercado y evitará las presiones posteriores de sus propietarios cuando se constate el mayor éxito de una u otra tipología.

Se ha optado por dejar abierto el empleo de cualquier tipología edificatoria en las parcelas de aprovechamiento lucrativo privado, regulando una serie de normas que armonicen la disparidad de las actuaciones y que eviten las distorsiones.

Así en todas las parcelas la edificación se deberá retranquear al menos cinco metros de la fachada, con lo que se conseguirá una imagen homogénea de la zona ajardinada delantera. La separación a los demás lindes será de dos metros, pudiéndose pegar a medianera, siempre que exista acuerdo con el titular de la parcela afectada. El acuerdo entre propietarios lindantes incluirá el compromiso a que la edificación se ajustará a lo edificado, para que no queden medianeras vistas.

Los usos compatibles, que se autorizan en los sectores son:

- El dotacional privado
- El terciario
- La actividad artesanal

Se ha considerado positivo que se ubiquen equipamientos de titularidad privada en el sector. La calidad medio-ambiental de los terrenos, su baja densidad y buena comunicación con el área metropolitana lo hacen idóneo para estos fines. Es un perfecto lugar para que se instale una residencia de la tercera edad, una guardería, un hospital, etc.

Se ha creído conveniente, dentro de los usos terciarios, impedir la ubicación de discotecas y de superficies comerciales que sobrepasen los 1.000 m², de acuerdo con lo regulado en el artículo 7 de las Normas Urbanísticas.

La única actividad productiva autorizada es la artesanal, siempre que esté vinculada con la vivienda. Existe una limitación en la potencia máxima instalada y en los decibelios que produce. Se pretende que artistas y artesanos puedan tener en el sótano o en la planta baja su taller

5.1.4.- UBICACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS.

En el sector N^o 2 + N^o 8 se ha proyectado la dotación de los equipamiento siguientes:

- Zona verde.
- Equipamiento docente.
- Apeadero del ferrocarril.

Las zonas verdes se han ubicado en las zonas de afección del ferrocarril y de la carretera de circunvalación, actuando como barreras medio ambientales, que disminuyan el impacto sobre las viviendas proyectadas. Se ha descartado cualquier otra situación por entender que el principal objetivo a cubrir por las zonas verdes es la pantalla medio ambiental.

Las alternativas que se han estudiado son:

- Intercalar las zonas verdes en la trama edificatoria.
- Situar la zona verde a lo largo del barranco de la Fuente.
- Calificar parte del equipamiento docente como deportivo.
- Suprimir el apeadero del ferrocarril.
- Tratamiento de las dotaciones privadas.

Se ha optado por situar todas las zonas verdes en los bordes de los sectores porque las características de la tipología edificatoria hacen que cada propiedad tenga resuelta su zona de esparcimiento.

Destinar la zona inundable del barranco de la Fuente, contigua al antiguo sector Nº 2, a zona verde hubiera dotado a la Cañada de un área de esparcimiento y recreo de gran valor medio-ambiental. Esta opción suponía un excesivo porcentaje de cesiones y exigía que el coeficiente de edificabilidad de parcela neta fuera 0,9 m²/m², desvirtuando la concepción del núcleo residencial de la Cañada. Por ello se descartó. Se ha preferido defender la zona de las distorsiones exteriores.

Las necesidades de dotación escolar de la Cañada aconsejan la previsión de suelo para dos Centros de Enseñanza Secundaria. En un principio se optó por calificar parte de esta superficie como deportiva, permitiendo el desarrollo de una actividad hasta que se precisara para el segundo centro. Se ha preferido calificar toda la superficie para uso docente por los motivos siguientes:

- La Consellería de Educación dispone de toda la superficie, con lo que podrá planificar mejor la ubicación de los edificios e instalaciones de los dos centros.
- Se dispone de más suelo de dotación docente, existiendo margen de maniobra en los acuerdos de cesión previa con sus propietarios. El Ayuntamiento de Paterna está suscribiendo Convenios Urbanísticos de cesión de suelo con reserva de aprovechamiento, para entregar lo antes posible el suelo a la Consellería de Educación, agilizando al máximo la construcción del Centro de Secundaria.

La Dirección General de Transportes no ha considerado conveniente instalar una parada del ferrocarril en esta zona, por lo que la previsión de una dotación de 2.145,51 m² para APEADERO parece absurda. No obstante, ante la expectativa de una próxima construcción de un centro de educación Secundaria, dejó abierta la posibilidad de realizar alguna parada. La idea es permitir que los estudiantes utilicen el ferrocarril como forma de acceso al Centro. Por ello, entendemos que hay que dejar esta dotación con superficie suficiente para que tenga una amplia zona de aparcamiento.

En las determinaciones del P.G.O.U. se establece sobre el suelo ocupado por la antigua guardería "Pinocho", una zonificación específica diferente del resto del Sector N° 2, con la clave (VP-IV-35-156). Sobre esta zona se debe establecer una reserva de equipamiento docente, que tendrá una edificabilidad de 0,25 m²/m² y que tendrá aprovechamiento lucrativo privado.

Entendemos que esta regulación carece de sentido en la actualidad, cuando la guardería lleva cerrada 8 años y cuando la edificación está destrozada por la actuación de los gamberros. Obligar a que en ese espacio se desarrolle una guardería o cualquier otra actividad docente supone limitar las posibilidades de la parcela. Por ello se ha optado por aplicar el mismo régimen que al resto del sector, permitiendo, en las Normas Urbanísticas, que cualquier parcela instale una actividad educativa de titularidad privada.

5.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

El Plan Parcial "Terra Canters" se ajusta a las determinaciones estructurales definidas por el P.G.O.U. de Paterna y por el Documento de Homologación, que se tramita conjuntamente.

La ordenación pormenorizada respeta las afecciones de las infraestructuras supramunicipales (By-pass, ferrocarril, Barranco). Se mantienen los 6.587,26 m² de zona verde de red primaria previstos por la Homologación.

5.2.1.- DIRECTRICES DE LA EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

La gestión y urbanización del sector N° 2 + N° 8 se abordará mediante una única unidad de ejecución, que se tramita paralelamente a los documentos de planeamiento.

Las obras de urbanización se coordinará con la urbanización de la unidad de ejecución de suelo urbano contigua.

5.2.2.- FICHAS DE PLANEAMIENTO

Las determinaciones de planeamiento establecidas por el Documento de "Homologación de los Sectores N° 2 y N° 8 y Suelo Urbano Contiguo" para el Plan de Parcial (Terra Canters) se reflejan en las fichas de planeamiento, que se adjuntan, al final del documento, como ANEXO I.

5.3.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Los elementos mas significativos de la ordenación del sector N° 2 + N° 8 son los siguientes:

- Trama viaria (respeto de las edificaciones existentes).
- Características de las manzanas edificables.
- Afecciones de las infraestructuras supramunicipales.
- Distribución de usos y equipamientos.

La **trama viaria** es continuación de las calles existentes en el suelo urbano. Se ha procurado seguir los criterios de rectitud y perpendicularidad, aunque algunas preexistencias han introducidos variaciones. Así, el trazado de los cables de fibra óptica de conexión a la Central de Distribución de telefonía han introducido pequeños quiebros en la orientación de la Calle nº 524. Por las edificaciones e instalaciones de la parcela 66789-30 se ha girado la Calle N° 434, y los depósitos de agua potable distorsionan el trazado del vial perimetral por el By-pass.

La mayoría de la calles tienen una anchura de 10 m., siguiendo las características de las calles en el suelo urbano. Con otra anchura están la Calle N° 419, que tiene 11 m como en el suelo urbano, y se ha aumentado la anchura a 12 m en los viales de borde de mayor tráfico rodado, Calle N° 543, lindante con el Barranco de la Fuente, y las que bordean el By-pass en los dos sectores.

Casi todas las manzanas destinadas a aprovechamiento lucrativo privado poseen una anchura inferior a 80 m. Esta anchura de manzana permite una división de las parcelas edificables, sin que ninguna de ellas supere los 40 m de profundidad, permitiendo un perfecto aprovechamiento edificatorio.

Hay que tener en cuenta que con una parcela mínima edificable de 200 m y 5 m de fachada, resulta una profundidad media de 40 m.

Las manzanas "G", "H" e "I" tienen una anchura ligeramente superior 84 m. Tan sólo la manzana "q" se desvía de esta cantidad. Su anchura media es de 102 m, haciéndola más adecuada a la tipología de bloque aislado, definida por una parcela mínima de 1.000 m² y 20 m de fachada.

El número máximo de viviendas por manzanas se ha obtenido repartiendo el número total permitido por el documento de homologación proporcionalmente a su superficie. En el sector hay 151.412,62 m² de parcelas y se pueden realizar como máximo 750 viviendas, por lo que resulta de media a 201,88 m² de parcela por vivienda.

El número máximo de viviendas asignado por manzana se recoge en el cuadro adjunto en el que se refleja la superficie media por vivienda resultante:

SECTOR Nº 2	SUPERFICIE PARCELA	SUPERFICIE EDIFICABLE	Nº viviendas	Sup. de parcela media por vivienda
MANZANA "B"	3.370,45	2.169,90	17	198,26
MANZANA "C"	5.646,51	3.635,22	28	201,66
MANZANA "D"	5.623,59	3.620,47	28	200,84
MANZANA "E"	5.487,04	3.532,56	27	203,22
MANZANA "G"	9.897,99	6.372,33	49	202,00
MANZANA "H"	9.926,51	6.390,69	49	202,58
MANZANA "I"	8.494,79	5.468,95	42	202,26
MANZANA "K"	8.518,15	5.483,98	42	202,81
MANZANA "L"	7.879,74	5.072,98	39	202,04
MANZANA "M"	5.940,64	3.824,58	30	198,02
MANZANA "N"	1.917,14	1.234,25	10	191,71
MANZANA "O"	8.860,72	5.704,53	44	201,38
MANZANA "P"	7.688,29	4.949,72	38	202,32
MANZANA "Q"	2.943,00	1.894,70	15	196,20
MANZANA "R"	1.060,27	682,60	5	212,05
MANZANA "S"	4.130,78	2.659,40	20	206,54
SECTOR Nº 8				
MANZANA "f"	6.062,61	3.903,11	30	202,09
MANZANA "g"	5.019,36	3.231,46	25	200,77
MANZANA "j"	4.481,86	2.885,42	22	203,72
MANZANA "k"	5.644,64	3.634,02	28	201,59
MANZANA "n"	5.299,21	3.411,63	26	203,82
MANZANA "q"	14.090,29	9.071,33	70	201,29
MANZANA "r"	8.737,51	5.625,21	43	203,20
MANZANA "t"	2.914,82	1.876,56	14	208,20
MANZANA "u"	1.776,71	1.143,85	9	197,41
SUMA	151.412,62	97.479,44	750	

Esta cantidad se refleja en el Plano Nº 19 ALINEACIONES Y RASANTES sobre cada una de las manzanas.

Las restricciones en los usos de los predios lindantes con las infraestructuras se han tenido en consideración al realizar la ordenación pormenorizada, excluyendo cualquier aprovechamiento lucrativo privado en dichos ámbitos.

5.4.- JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES Y ELEMENTOS PROPIOS DE LA RED SECUNDARIA

El sector N° 2 + N° 8 posee una edificabilidad total de 97.479,44 m², que se obtiene de multiplicar el coeficiente de edificabilidad de parcela 0,6438 m²/m² por la superficie total de parcelas edificables con que cuentan el sector, 151.412,62 m². En virtud de lo establecido en el artículo 22 de la Ley Regulatoria de la Actividad Urbanística el Plan Parcial deberá contar, al menos con 34.117,81 m² de dotaciones, de los cuales 14.621,92 m² deberán estar destinados a zona verde pública.

La superficie total del sector es de 249.960,37 m², de donde resulta que el coeficiente de edificabilidad bruta es de 0,39 m²/m², por lo que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 4° del ANEXO al REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA el Plan Parcial deberá contar, al menos, con un 34% de dotaciones, que repartidas por conceptos serán:

- Red viaria..... 23,00 %, equivalente a 57.490,89 m²
- Zona verde..... 10,00 %, equivalente a 24.996,04 m²
- Equipamientos.... 4,00 %, equivalente a 9.998,41 m²

En el Plan Parcial "Terra Canters" las superficies para dotaciones públicas se distribuyen de la manera siguiente:

Las superficies destinadas a **zonas verdes** son:

- Z.V.-1 Lindante con el By-pass en el antiguo Sector N° 2..... 6.893,26 m²
- Z.V.-2 Junto al ferrocarril en el antiguo Sector N° 2..... 5.102,79 m²
- Z.V.-3 Situada junto al barranco de La Fuente..... 6.714,60 m²
- Z.V.-4 lindante al instituto en el antiguo Sector N° 8..... 2.950,75 m²
- Z.V.-5 Situada al Sur del antiguo Sector N° 8..... 4.912,29 m²

Todas estas superficies no pueden computarse a los efectos del cumplimiento de los estándares urbanísticos, por las limitaciones impuestas por los titulares del ferrocarril.

En las zonas verdes Z.V.-1 y Z.V.-2 hay que descontar la superficie situada en la zona de dominio público del ferrocarril, al prohibir la Jefa del Servicio de Planificación de la Dirección General de Transportes de la C.V. el cómputo de esta superficie para el cumplimiento de los estándares urbanísticos de zona verde. En la Z.V.-1 comprende 207,65 m² y en la Z.V.-2 el dominio público es de 1.336,78 m². Siguiendo los criterios de esta jefatura, se ajardinarán dichas superficies con cargo a la actuación.

Después de estas precisiones, las superficies computables para el cumplimiento de los estándares impuestos por el artículo 4° del ANEXO al R.P.C.V. serán las siguientes:

- Z.V.-1 Lindante con el By-pass en el antiguo Sector N° 2..... 6.685,61 m²
- Z.V.-2 Junto al ferrocarril en el antiguo Sector N° 2..... 3.742,86 m²
- Z.V.-3 Situada junto al barranco de La Fuente..... 6.714,60 m²
- Z.V.-4 lindante al instituto en el antiguo Sector N° 8..... 2.950,75 m²

- Z.V.-5 Situada al Sur del antiguo Sector N° 8.....	<u>4.912,29 m²</u>
Total.....	25.006,12 m²

Todas zonas verdes tienen carácter de red local o secundaria. Las zonas verdes Z.V.-1, Z.V.-3 y Z.V.-5 cumplen los requisitos de jardín (JL), regulados en el artículo 34 del Reglamento de Planeamiento diámetro del círculo inscribible superior a 25 m. y superficie superior a 1.000 m².

La Z.V.-4 cumple las condiciones de área de juego (AL), es colindante al equipamiento docente, tiene una superficie de 2.950,75, superior a 200 m², y se puede inscribir un círculo de diámetro 12 m.

Por la forma que tiene la Z.V.- 2, podemos considerar que parte de su superficie cumple las condiciones de jardín y parte de área de juegos. La parte central se puede inscribir un círculo de diámetro 25 y posee una superficie de 1.481,51 m². Los laterales tiene la consideración de área de juego al estar colindantes del equipamiento ferroviario, poseer más de 200 m² y se puede inscribir un círculo de diámetro superior a 12 m. La superficie de la parte Este es de 1.209,93 m², y la situada al Oeste del jardín mide 1.051,42 m².

En medio de esta zona verde se ha proyectado un apeadero para el ferrocarril. Su superficie de 1.400 m² tiene la consideración de dotación pública vinculada al transporte terrestre. Se ha considerado como red primaria, por las características del servicio.

Junto al sector, y dentro de la zona de afección del By-pass existe una red primaria de reserva viaria, con una superficie de 39.955,51 m², sobre la que se construirá una pantalla anti-ruido, integrada medio-ambientalmente, dándole un tratamiento de bosque mediterráneo.

Las **dotaciones públicas** establecidas por el P.P. "Terra Canters" son las siguientes:

- Apeadero del ferrocarril.....	1.400,00 m ²
- Instalaciones para el suministro y control de agua.....	215,43 m ²
- Equipamiento escolar.....	<u>16.331,93 m²</u>
Total.....	17.947,36 m²

Por sus características las dos primeras tiene la consideración de red primaria. Están vinculadas a servicios supramunicipales: La primera al transporte metropolitano y la segunda al suministro de agua potable en alta, a los municipios del área Metropolitana de Valencia. La tercera dotación es una red secundaria típica.

El Plan Parcial "Terra Canters" destina a viario 54.049,84 m², repartidos por sectores de la forma siguiente: 32.800,82 m² en el sector nº 2, y 21.249,02 m² en el sector N° 8. Así mismo, los 1.544,43 m² de zona verde que no se pueden computar por las limitaciones impuestas por Dirección General de Ferrocarriles podrán contabilizar como viales. Lo que resulta un total de 55.594,27 m². Esta cantidad es ligeramente inferior a los 57.490,89 m², que establece el ANEXO del R.P.C.V. como dotación mínima de viales. Si

computáramos los 2.568,23 m² de viales en el camino de "Bocheros" y los 3.898,95 m² en el camino de "La Pobla", que deben ser acondicionados por el sector para cumplir las condiciones de conexión, se adecuará a la regulación del ANEXO del R.P.C.V.

Para cumplir las exigencias del planeamiento superior (Documento de Homologación) el sector deberán urbanizar los caminos que cruzan el By-pass, construir un puente peatonal sobre el barranco de la Fuente, ajardinar la zona de afección del by-pass con características de bosque mediterráneo y realizar una pantalla anti-ruídos.

Dentro de las obras de urbanización del sector N^o 2 + N^o 8 se incluirá la urbanización del camino de Bocheros, lindante con el barranco de La Fuente, con una anchura de 10 metros, hasta enlazar con la calle Ontinyent del Polígono Industrial "Fuente del Jarro". Así mismo, deberán costear la obtención del suelo necesario para ejecutar dichas conexiones.

La conexión del camino de la Pobla con la Calle Cartagena del Polígono Industrial "Fuente del Jarro" se realizará con una rotonda, permitiendo una mayor fluidez del tráfico. El coste de estas actuaciones son gastos de urbanización a repercutir sobre los propietarios del sector N^o 2 + N^o 8.

Dotación de aparcamiento:

El artículo 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento establece una dotación de plazas de aparcamiento de una por cada vivienda o 100 m² construidos de uso terciario dentro de las parcelas privadas. Cuando la promoción posea diez o más viviendas se incrementará esta dotación con una más por cada decena de viviendas.

Respecto a la dotación de plazas de aparcamiento en la vía pública en el punto segundo del citado artículo 10 del Anexo del R.P.C.V. se indica que será proporcional a la densidad del sector y las características de la red viaria, debiendo ser como mínimo superior al 50% de la reserva obligatoria en parcela privada.

El Plan Parcial regula el cumplimiento de estas dotaciones con el artículo n^o 10 de las Normas Urbanísticas. En él se exige una dotación mínima de una plaza de aparcamiento para cada vivienda, así mismo se regulan otros usos compatibles con la ordenación.

El Plan Parcial establece un número máximo de 750 viviendas, que producen una exigencia de 825 plazas de aparcamiento en parcela privada. La exigencia mínima de esta dotación en suelo público, en vial será, al menos de 413 plazas.

En la red viaria se han proyectado 664 plazas de aparcamiento. En el plano N^o 19, ALINEACIONES Y RASANTE se refleja por tramos de calle su distribución.

El número de aparcamientos previstos se ha calculado considerando un aparcamiento en cordón en uno de los lados de todas las calles del sector, salvo en la

cale N° 1, que se realizarán en batería. En los aparcamiento en cordón, se ha considerado una longitud media de 6 metros por plaza de aparcamiento. Esta cantidad es un tercio superior a la medida estandar de las plazas de aparcamiento 4,50 m. Con este cálculo se absorben las posibles pérdidas por vados. El número de aparcamientos previstos en cada una de las calles proyectadas en el sector N° 2 + N° 8 es el siguiente:

Calle al Sur del ferrocarril, antiguo sector N° 8

- Calle N° 1,.....	36 plazas
- Calle N° 5.....	27 plazas
- Calle N° 8.....	16 plazas
- Calle N° 9.....	31 plazas
- Calle N° 10.....	18 plazas
- Calle N° 417.....	26 plazas
- Calle N° 434.....	44 plazas
- Calle N° junto by-pass.....	58 plazas
- Calle N° 434.....	43 plazas
- Calle N° 433.....	<u>44 plazas</u>
Suma.....	343 plazas

Calle al Norte del ferrocarril, antiguo sector N° 2

- Calle N° 522.....	19 plazas
- Calle N° 523.....	58 plazas
- Calle N° 524.....	55 plazas
- Calle N° 525.....	54 plazas
- Calle N° 534.....	27 plazas
- Calle N° 543.....	72 plazas
- Calle junto by-pass.....	<u>36 plazas</u>
Suma.....	321 plazas

5.5.- DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

Se ha proyectado una única unidad de ejecución que incluirá la totalidad del sector N° 2 + N° 8, y la red primaria de zona verde adscrita a estos sectores. La necesidad de mejorar las comunicaciones de la Cañada aconsejan una rápida actuación. En esta unidad de ejecución se incluye el enclave de suelo urbano dentro del antiguo sector N° 8, situado alrededor de la Calle N° 434.

La superficie total de la unidad de ejecución es de 294.402,30m², de ellos 150.273,94 m² son del antiguo sector N° 2; 99.686,43 m² del antiguo sector N° 8, 39.955,51 m² red primaria de zona verde y 4.486,42 m² en el enclave de suelo urbano. La superficie total de parcelas edificables es de 155.017,15 m², correspondientes a 97.385,61 m² en el antiguo sector N° 2; 54.027,01 m² en el antiguo sector N° 8, y 3.604,53 m² en el enclave de suelo urbano. Su distribución por manzanas y su edificabilidad se refleja en este cuadro:

SECTOR Nº 2			
	Sup. Parcelas	Sup.edificable	Sup.total sector
MANZANA "B"	3.370,45 m ² s	2.169,90 m ² t	
MANZANA "C"	5.646,51 m ² s	3.635,22 m ² t	
MANZANA "D"	5.623,59 m ² s	3.620,47 m ² t	
MANZANA "E"	5.487,04 m ² s	3.532,56 m ² t	
MANZANA "G"	9.897,99 m ² s	6.372,33 m ² t	
MANZANA "H"	9.926,51 m ² s	6.390,69 m ² t	
MANZANA "I"	8.494,79 m ² s	5.468,95 m ² t	
MANZANA "K"	8.518,15 m ² s	5.483,98 m ² t	
MANZANA "L"	7.879,74 m ² s	5.072,98 m ² t	
MANZANA "M"	5.940,64 m ² s	3.824,58 m ² t	
MANZANA "N"	1.917,14 m ² s	1.234,25 m ² t	
MANZANA "O"	8.860,72 m ² s	5.704,53 m ² t	
MANZANA "P"	7.688,29 m ² s	4.949,72 m ² t	
MANZANA "Q"	2.943,00 m ² s	1.894,70 m ² t	
MANZANA "R"	1.060,27 m ² s	682,60 m ² t	
MANZANA "S"	4.130,78 m ² s	2.659,40 m ² t	
SUMA	97.385,61 m² s	62.696,86 m² t	150.273,94 m² s
SECTOR Nº 8			
	Sup. Parcelas	Sup.edificable	Sup.total sector
MANZANA "f"	6.062,61 m ² s	3.903,11 m ² t	
MANZANA "g"	5.019,36 m ² s	3.231,46 m ² t	
MANZANA "j"	4.481,86 m ² s	2.885,42 m ² t	
MANZANA "k"	5.644,64 m ² s	3.634,02 m ² t	
MANZANA "n"	5.299,21 m ² s	3.411,63 m ² t	
MANZANA "q"	14.090,29 m ² s	9.071,33 m ² t	
MANZANA "r"	8.737,51 m ² s	5.625,21 m ² t	
MANZANA "t"	2.914,82 m ² s	1.876,56 m ² t	
MANZANA "u"	1.776,71 m ² s	1.143,85 m ² t	
SUMA	54.027,01 m² s	34.782,59 m² t	99.686,43 m² s
TOTAL SUELO URBANIZABLE	151.412,62 m² s	97.479,44 m² t	249.960,37 m² s
RED PRIMARIA RESERVA VIARIA			39.955,51 m² s
APROVECHAMIENTO TIPO			0,336 m²/m²
ENCLAVE SUELO URBANO			
	Sup. Parcelas	Sup.edificable	Sup.total sector
MANZANA "j"	1.669,96 m ² s	667,98 m ² t	
MANZANA "k"	1.934,57 m ² s	773,83 m ² t	
SUMA	3.604,53 m² s	1.441,81 m² t	4.486,42 m² s

La unidad de ejecución tiene 294.402,30m² y se han contabilizado 85 propiedades en los catastros, por ello entendemos que se encuentran dentro de los márgenes aceptables para poderse gestionar.

5.5.1.- FICHAS DE GESTIÓN

Al final del documento, como ANEXO II, se adjunta la ficha de gestión de la unidad de ejecución del "Sector N° 2 + N° 8", en la que se reflejan las determinaciones que deberán observarse en la programación y gestión de esta actuación integrada.

5.6.- DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS QUE PUEDEN SER OBJETO DE ESTUDIOS DE DETALLE

Por la tipología edificatoria permitida y por las condiciones volumétricas reguladas no se estima conveniente la utilización de esta figura en el ámbito del sector.

5.7.- SÍNTESIS ESTADÍSTICA DE LOS DATOS MÁS RELEVANTES

Los datos mas significativos del documento de homologación del sector N°2 + N° 8 y la red primaria de reserva viaria adscrita se reflejan en el cuadro siguiente:

	Sector N° 2	Sector N° 8	Total
Superficie total Sectores	150.273,94 m ² s	99.686,43 m ² s	249.960,37 m ² s
Índice de edificabilidad bruta	0,39 m ² t/m ² s	0,39 m ² t/m ² s	0,39 m ² t/m ² s
Superficie edificable asignada	58.606,84 m ² t	38.877,71 m ² t	97.484,54 m ² t
Red primaria reserva viaria			39.955,51 m ² s
Superficie total del área de reparto			289.915,88m ² s
Aprovechamiento tipo			0,336 m ² t/m ² s

Los datos mas significativos del Plan Parcial "Terra Canters" se reflejan en el cuadro siguiente:

	Sector N° 2	Sector N° 8	Total	Porcentaje
Superficie total Sectores	150.273,94 m ² s	99.686,43 m ² s	249.960,37 m ² s	100,0000%
Superficie parcelas edificables	97.385,61 m ² s	54.027,01 m ² s	151.412,62 m ² s	60,5747%
Sup. equipam. red secundaria	0,00 m ² s	16.331,93 m ² s	16.331,93 m ² s	6,5338%
Superficie Zonas verdes	17.143,08 m ² s	7.863,04 m ² s	25.006,12 m ² s	10,0040%
Superficie viales	34.345,25 m ² s	21.249,02 m ² s	55.594,27 m ² s	22,2412%
Sup. equipam. red primaria	1.400,00 m ² s	215,43 m ² s	1.615,43 m ² s	0,6463%

La edificabilidad asignada por el documento de homologación se materializa en el Plan Parcial "Terra Canters" de la siguiente forma:

	Sector Nº 2	Sector Nº 8	Total
Superficie parcelas edificables	97.385,61 m ² s	54.027,01 m ² s	151.412,62 m ² s
Coeficiente de edificabilidad sobre parcela edificable	0,6438 m ² t/m ² s	0,6438 m ² t/m ² s	0,6438 m ² t/m ² s
Superficie edificable	62.696,86 m ² t	34.782,59 m ² t	97.479,44 m ² t

Como se puede apreciar hay una ligera variación entre la edificabilidad asignada por el documento de Homologación 97.484,54 m² edificables y la que se puede materializar por de acuerdo con las normativa del plan parcial 97.479,44 m² edificables. En concreto la diferencias es de 5,10 m², que se produce por el ajuste hasta el cuarto decimal en el coeficiente de edificabilidad sobre parcela.

En Valencia, Octubre de 2005.

Por el equipo redactor

Fdo. Jorge Fernández Sempere

6.- NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Ámbito de aplicación, vigencia y alcance.

Estas Normas Urbanísticas son de aplicación en los Sectores 2 y 8 del Suelo Urbanizable de Paterna, desarrollados mediante Homologación Modificativa con Ordenación Pormenorizada.

Artículo 2. Interpretación.

En todo lo que no esté previsto en estas Normas Urbanísticas relativo a definición de términos e interpretación de conceptos así como todo lo no regulado por estas Normas, será de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General de Paterna, el Reglamento de Zonas de la Comunidad Valenciana y toda la normativa de obligado cumplimiento.

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Artículo 3. Clasificación del Suelo.

El Suelo comprendido en los Sectores 2 y 8 está clasificado como Urbanizable por el Plan General de Paterna.

Artículo 4. Calificación del Suelo.

El uso del Suelo de los Sectores 2 y 8, según lo especificado en el Plan General es el de RESIDENCIAL, desarrollando estas Normas los usos compatibles y sus condiciones.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 5. División del sector en zonas de calificación urbanística

Se delimita una única zona de calificación urbanística que engloba los dos Sectores, en la que se permiten, indistintamente, cualquiera de las tipologías edificatorias que se definen en el artículo 7.

Artículo 6. Sistema de Ordenación.

El sistema de ordenación en los Sectores es el denominado "por Ordenación aislada" y definido en el Capítulo VIII de las Normas Urbanísticas del Plan General de Paterna, Sección 3ª.

Artículo 7. Condiciones de Uso.

1.- Usos dominantes:

Vivienda Unifamiliar Aislada.

Vivienda Unifamiliar Adosada.

Vivienda Plurifamiliar en Bloque Aislado.

2.- Usos compatibles:

Actividad artesana en situación 2ª, hospedaje, bares, restaurantes, comercio (con superficie construida inferior a 1.000 m² construidos), oficinas, aparcamiento, docente, deportivo ordinario, sanitario, asistencial, cultural, administrativo, seguridad, religioso, espacios libres y zonas verdes, viario e infraestructuras básicas, definidos conforme las Normas Urbanísticas del Plan General.

3.- Usos incompatibles:

Todos los demás.

4.- Uso exclusivo:

No se determina.

Artículo 8. Condiciones de la edificación.

La edificación que se construya en las parcelas de aprovechamiento lucrativo privado se ajustará a las siguientes determinaciones:

a) Coeficiente de edificabilidad neta máxima: 0,6438 m²/m².

b) Coeficiente de ocupación máxima por la edificación: 40%.

c) Emplazamiento de la edificación en la parcela:

La distancia mínima de la edificación incluso de los cuerpos y elementos salientes a los lindes de la parcela que la contiene y a otras edificaciones será la siguiente:

Al linde de la parcela con el viario: 5,00 m.

Al linde de la parcela con otros terrenos de dominio privado: 2,00 m.

Se permitirá que la edificación se adose a los lindes de las parcelas colindantes cuando se cumpla simultáneamente:

Que exista acuerdo por escrito con los propietarios de las parcelas a las que se adosa en el que éstos, además, se comprometen a realizar la misma tipología edificatoria.

Que el tratamiento de todos los cerramientos exteriores sea igual si la edificación no constituye un conjunto con la colindante y se edifica al mismo tiempo

A cualquier otra unidad de edificación principal: 3,00 m.

d) N^o máximo de plantas:

2+ático, debiendo quedar la planta de ático dentro del volumen definido por la cubierta inclinada.

e) Altura máxima de la edificación: 11,00 m medidos respecto al perfil del terreno natural de la parcela.

f) Edificaciones auxiliares: Se estará a lo dispuesto en el artículo 153 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 9. Condiciones de la parcela para ser edificable.

Las condiciones mínimas que deben cumplir las parcelas para considerarse como edificables dependerán de la tipología edificatoria.

a) Vivienda unifamiliar aislada:

Superficie mínima de parcela: 350 m².

Longitud mínima de fachada: 9 m,

Ángulo mínimo formado por lados contiguos: 70°.

Diámetro del círculo inscrito \geq 9 m.

b) Vivienda unifamiliar adosada:

Superficie mínima de parcela: 200 m².

Longitud mínima de fachada: 5 m.

Ángulo mínimo formado por lados contiguos: 70°.

Diámetro del círculo inscrito \geq 5 m.

c) Vivienda plurifamiliar en bloque aislado:

Superficie mínima de parcela: 1000 m².

Longitud mínima de fachada: 20 m.

Ángulo mínimo formado por lados contiguos: 70°.

Diámetro del círculo inscrito \geq 20 m.

d) Edificaciones con usos compatibles no residenciales se diferenciará si se pretende instalar un único uso o varios usos. Para un solo uso su regulación será igual al regulado en el apartado a) para vivienda unifamiliar aislada; y para varios usos al apartado C) para vivienda plurifamiliar en bloque aislado.

Artículo 10. Dotación de aparcamiento.

Dentro de las parcelas se constituirá las siguientes reservas mínimas de plazas de aparcamiento:

- Uso residencial: una plaza por cada vivienda o unidad residencial
- Usos terciarios:
 - Compartiendo uso residencial: una plaza por cada 100 m² construidos de uso terciario
 - Terciario exclusivo:
 - Comercial o recreativo: una plaza por cada 25 m² construidos
 - Hotelero: una plaza por cada 200 m² construidos
 - Hostelero: una plaza por cada 50 m² construidos
 - Otros usos terciarios: una plaza por cada 100 m² construidos

Artículo 11. Condiciones de aislamiento sonoro de la edificación.

Las edificaciones deberán constar con el aislamiento acústico necesario para garantizar en su interior los niveles sonoros regulados legalmente. Para ello, en las solicitudes de licencia de obra de adjuntará los estudios correspondientes que verifiquen el cumplimiento de la normativa de ruidos.

CAPÍTULO 4ª NORMAS PARTICULARES DE LAS PARCELAS DOTACIONALES.

Artículo 12. Parcela Dotacional.

Son las parcelas señaladas expresamente en los planos de ordenación. Pueden pertenecer a la red de equipamientos o ser zonas verdes.

Artículo 13. Sistema de Ordenación.

El sistema de ordenación en los Sectores es el denominado "por Ordenación aislada" y definido en el Capítulo VIII de las Normas Urbanísticas del Plan General de Paterna, Sección 3ª.

Artículo 14. Condiciones de Uso y de la edificación.

En general serán de aplicación las condiciones establecidas en el Capítulo XI, Sistema, de las Normas Urbanísticas del Plan General de Paterna, con las siguientes condiciones:

a). Edificabilidad:

SED Educativo-cultural: $0,60 \text{ m}^2\text{t} / \text{m}^2 \text{ s}$.

PID Servicio Urbano, infraestructura ferroviaria: $0,60 \text{ m}^2\text{t} / \text{m}^2 \text{ s}$.

b) Emplazamiento de la edificación en la parcela: No se establece ninguna limitación para que puedan adaptarse a las normativas sectoriales específicas de cada servicio.

c).Nº máximo de plantas: 3.

d) Altura máxima: 12 m.

Artículo 15. Normas Particulares de las Zonas Verdes y Espacios Libres.

Son las parcelas señaladas como SJL en los planos de ordenación.

a) Usos: Uso dominante: zonas verdes y espacios libres.

 Usos permitidos: edificaciones para mantenimiento y uso de las zonas. Usos educativos y culturales y deportivos.

 Usos prohibidos: el resto de usos.

b) Edificabilidad: $0,02 \text{ m}^2\text{t} / \text{m}^2\text{s}$ en una sola planta.

c) Altura máxima: 4,00 m.

d) Emplazamiento de la edificación en la parcela: Se regirán con las mismas condiciones que el resto de edificaciones de la zona.

e) La edificación deberá quedar integrada debidamente en el entorno.

En Valencia, Octubre de 2005.

Por el equipo redactor

Fdo. Jorge Fernández Sempere

ANEXO I

FICHA DE PLANEAMIENTO

PLAN PARCIAL SECTOR N° 2 + N° 8			
Clasificación	Urbanizable	Calificación	Residencial, baja densidad
PARÁMETROS DEL SECTOR			
Zona	Superficie de la zona	Coeficiente edificabilidad	Edificabilidad total
Antiguo sector N° 2	150.273,94 m ²	0,39 m ² /m ²	56.344,54 m ²
Antiguo sector N° 8	99.686,43 m ²	0,39 m ² /m ²	41.973,39 m ²
Total sector	249.960,37 m ²	0,39 m ² /m ²	97.484,54 m ²
Densidad: 30 viv/Ha	N° máximo viviendas: 750 viviendas		
ÁREA DE REPARTO			
Vinculación del Sector: Segundo Cuatrienio	Ámbito del área de reparto:	289.915,88 m ²	
	Superficie del sector N° 2	150.273,94 m ²	
	Superficie del sector N° 8	99.686,43 m ²	
	Sup. red primaria reserva viaria	39.955,51 m ²	
	Edificabilidad del área de reparto:	97.484,54 m ²	
	Aprovechamiento tipo del sector:	0,336 m ² t/m ² s	
	Derecho de los propietarios:	90 % aprovechamiento tipo	
	Derecho a la edificabilidad:	0,302 m ² t/m ² s	
Gestión:	Directa		
ENCLAVE DE SUELO URBANO			
Superficie del enclave:	Coef. de edificabilidad en parcela:	Superficie de parcelas:	
4.486,42 m ²	0,40 m ² /m ²	3.604,53 m ²	
CONDICIONES			
Condiciones de desarrollo:	Condiciones de conexión e integración:		

<p>Existirá coordinación con la ordenación y gestión del suelo urbano contiguo.</p>	<p>Las obras de urbanización incluirán la conexión con las redes de servicios del suelo urbano.</p> <p>Se mejorarán los accesos rodados al sector urbanizando el camino de Bochero, y el camino de la Pobla, hasta su encuentro con las Calles Ontinient y Cartagena del Polígono Industrial Fuente del Jarro. La urbanización del Camino de la Pobla contará con un carril-bici. El enlace con la red viaria del Polígono Industrial se realizará con rotondas. El coste de la adquisición del suelo para la ampliación de esta infraestructuras se repercutirá a la actuación.</p> <p>La conexión peatonal del sector con el resto de la Cañada se efectuará construyendo un puente sobre el Barranco de la Fuente, que enlace la calle N° 563, con la prolongación de la calle N° 434.</p> <p>Se realizarán las obras de acondicionamiento del tramo del barranco de La fuente contiguo, garantizando un cauce natural suficiente para evacuar el caudal previsto en un período de retorno de 50 años.</p> <p>Se acondicionará la franja de suelo no urbanizable y la red primaria de reserva viaria, situada entre el Sector y el By-pass, formando una barrera contra el ruido, integrada con el medio-ambiente. Tendrá tratamiento de bosque mediterráneo</p>
---	---

ANEXO II

FICHA DE GESTIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN SECTOR N°2 + N°8				
Clasificación: Urbanizable y Urbano		Calificación: Residencial, baja densidad		
PARÁMETROS DE LA UNIDAD				
	Ant. Sector N° 2	Ant. Sector N° 8	Suelo Urbano	Total
Superficie Sectores	150.273,94	99.686,43	4.486,42	254.446,79
Superficie edificable	62.696,86	34.782,599	1.441,81	98.921,27
Superficie parcelas edificables	97.385,61	54.027,01	3.604,53	155.017,15
Superficie equipamientos	1.400,00	16.547,36	0,00	17.947,36
Superficie Zonas verdes	17.143,08	7.863,04	0,00	25.006,12
Superficie viales	34.345,25	21.249,02	881,89	56.476,16
N° máximo viviendas: 750viv.	Densidad: 30 viv/Ha		Gestión: Directa	
ÁREA DE REPARTO				
Vinculación Del Sector: Segundo Cuatrienio	Ámbito del área de reparto:		289.915,88 m ²	
	Superficie del sector N° 2		150.273,94 m ²	
	Superficie del sector N° 8		99.686,43 m ²	
	Sup. red primaria reserva viaria		39.955,51 m ²	
	Edificabilidad del área de reparto:		97.484,54 m ²	
	Aprovechamiento tipo del sector:		0,336 m ² t/m ² s	
Derecho de los propietarios:		90 % aprovechamiento tipo		
Derecho a la edificabilidad:		0,302 m ² t/m ² s		
CONDICIONES				
Condiciones de desarrollo:	Condiciones de conexión e integración:			
La unidad de ejecución se gestionará paralelamente a la tramitación del planeamiento. Se procurará que la urbanización del sector N° 2 + N° 8 se realice conjuntamente con la U.E. "Terra Canters - Dos" del suelo urbano contiguo.	Las obras de urbanización incluirán la conexión con las redes de servicios del suelo urbano. Se mejorarán los accesos rodados al sector urbanizando el camino de Bochero, y el camino de la Pobla, hasta su encuentro con las Calles Ontinient y Cartagena del Polígono Industrial Fuente del Jarro. La urbanización del Camino de la Pobla contará con un carril-bici. El enlace con la red viaria del Polígono Industrial se realizará con rotondas. El coste de la adquisición del suelo para la ampliación de esta infraestructuras se repercutirá a la actuación. La conexión peatonal del sector con el resto de la Cañada se efectuará construyendo un puente sobre el Barranco de la Fuente, que enlace la calle N° 563, con la prolongación de la calle N° 434. Se realizarán las obras de acondicionamiento del tramo del barranco de La fuente contiguo, garantizando un cauce natural suficiente para evacuar el caudal previsto en un período de retorno de 50 años. Se acondicionará la franja de suelo no urbanizable y la red primaria de reserva viaria, situada entre el Sector y el By-pass, formando una barrera contra el ruido, integrada con el medio-ambiente. Tratamiento de bosque mediterráneo.			

RELACIÓN DE PLANOS DEL PLAN PARCIAL SECTOR Nº 2 + Nº 8
“TERRA CANTERS”

PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Nº 19	ALINEACIONES Y RASANTES	Escala 1:1000
Nº 20	USOS DEL SUELO	Escala 1:2000
Nº 21	GESTIÓN URBANÍSTICA, LÍMITE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Y DEL ÁREA DE REPARTO	Escala 1:2000