

## CONSELL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

**Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo  
Dirección Territorial de Empleo y Trabajo  
Unidad de Depósito de Estatutos y Actas de Elecciones  
Valencia**

*Anuncio de la Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo sobre depósito del acta de constitución y los estatutos del Sindicato Stramval de Trabajadores de Mé-mora Valencia.*

### ANUNCIO

En cumplimiento del artículo 4º.4 de la Ley Orgánica 11/1985, de 2 de agosto, de Libertad Sindical, y a los efectos previstos en el mismo, se hace público que en esta oficina pública y a las 10 horas del día 1 de febrero de 2007, ha sido solicitado el depósito del acta de constitución y los estatutos de la organización denominada: SINDICATO STRAMVAL DE TRABAJADORES DE MEMORA VALENCIA, cuyo ámbito territorial es provincial y el profesional comprende a los trabajadores asalariados de los centros de trabajo y empresas del Grupo Mé-mora, servicios funerarios, siendo los firmantes del acta de constitución: D. Justo Hualde Anaut, D. José Ramón de la Rubia Lleida, D. Juan Jesús Quintana Pizarro, D. José M<sup>a</sup> Abalos Argudo y D. José Vicente Moliner Escudero.

Valencia, a 1 de febrero de 2007.—El jefe de la unidad, Manuel López Sánchez.

2699

**Dirección Territorial de Sanidad  
Sección de Sanciones y Recursos**

*Edicto de la Dirección Territorial de Sanidad, Sección de Sanciones y Recursos, sobre expediente sancionador HIGI/07TV06/653/1.*

### EDICTO

Por no haber sido posible practicar en el domicilio del interesado la notificación que se relaciona a continuación se procede a su publicación en el "Boletín Oficial" de la provincia, a efectos de lo dispuesto en el artículo 59.5 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas del Procedimiento Administrativo Común (Ley 30/1992, de 26 de noviembre, "Boletín Oficial del Estado" 27/11/1992).

Se advierte que de acuerdo con el contenido del artículo 20.6 del Real Decreto 1.398/1993 ("Boletín Oficial del Estado" 04/08/1993), la publicación de este edicto interrumpe el plazo de tramitación del procedimiento.

Expediente: HIGI/07TV06/653/1.

Interesado: B96055959 - TORTOSA PERALES, S.L. Domicilio: C/ Alicante, 7-11<sup>a</sup>.

Población: Museros.

Fase: Acuerdo iniciación.

Preceptos infringidos:

Para el HECHO UNICO: Cap. IX, puntos 3 y 5, anexo II del Reglamento (CE) N° 852/2004 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 29 de abril de 2004, relativo a la higiene de los productos alimenticios ("Diario Oficial de la Unión Europea" L. 226, de 25 de junio de 2004), Cap. VII, punto 3, anexo III del Reglamento (CE) N° 853/2004 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 29 de abril de 2004, por el que se establecen normas específicas de higiene de los alimentos de origen animal ("Diario Oficial de la Unión Europea" núm. L. 139/55, de 30 de abril de 2004), artículo 14, puntos 1 y 3 a), 5 del Reglamento CE 178/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 28 de enero de 2002, por el que se establecen los principios y los requisitos generales de la legislación alimentaria, se crea la Autoridad Europea de Seguridad Alimentaria y se fijan los procedimientos relativos a la seguridad alimentaria ("Diario Oficial de la Unión Europea" L. 31/2, de 1 de febrero de 2002), y artículo 3, punto 5 c), y art. 5 del Real Decreto 1.801/03, de 26 de diciembre, sobre Seguridad

General de los Productos ("Boletín Oficial del Estado" núm 9, de 10.01. 2004).

Para conocer el contenido íntegro del acta, deberán comparecer en la Dirección Territorial de Sanidad, calle Guardia Civil, 21, Sección Sanciones y Recursos, en el plazo de 5 días desde el siguiente a la publicación de este edicto, transcurrido el cual se entenderá notificado a todos los efectos.

Valencia, a 30 de enero de 2007.—El director territorial de Sanidad, Daniel Pablo Comeche.

2937

**Conselleria de Territorio y Vivienda  
Servicio Territorial de Urbanismo y Ordenación Territorial  
Sección de Planeamiento**

*Anuncio de la Conselleria de Territorio y Vivienda sobre la aprobación definitiva de la Homologación Modificativa y Plan de Reforma Interior Sector Río, de Paterna.*

### ANUNCIO

Expediente: 2006.0078 ECL/pb

Acuerdo

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 15 de noviembre de 2006, adoptó el siguiente acuerdo:

En relación con la Homologación Modificativa y Plan de Reforma Interior de Mejora del Sector Río, remitido por el Ayuntamiento de Paterna, se destacan los siguientes antecedentes y fundamentos jurídicos:

Antecedentes

Primero.—El proyecto se sometió a información pública, anuncio en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» número 4.821, de 17 de agosto de 2004, y en un diario no oficial de la provincia, sin que se presentaran alegaciones al mismo, recayendo acuerdo plenario de aprobación provisional en fecha 18 de agosto de 2005.

Segundo.—El proyecto consta de documento de homologación y plan de reforma interior —que contiene, memoria informativa, memoria justificativa, normas urbanísticas y planos—.

Tercero.—El proyecto tiene por objeto el cambio de la actual calificación del suelo, ya que actualmente está clasificado y calificado como suelo urbano industrial, a una nueva calificación de suelo urbano residencial y terciario compatible en el ámbito del sector. Con el PRIM pretenden la consecución de los siguientes objetivos:

- Cambio de uso industrial a residencial y terciario compatible.
- Construcción de viviendas de promoción pública, ubicadas en la manzana 4.
- Aumento del suelo dotacional existente y mejora del trazado de la red viaria existente.

El sector, cuya superficie asciende a 28.538 m<sup>2</sup>, queda configurado de la siguiente manera:

- Por el norte, con el suelo urbano consolidado y con la delimitación del Sector Los Molinos.
- Al este, con la carretera de Paterna a Manises.
- Al oeste y al sur, con el sector Los Molinos.

Los parámetros de edificabilidad de la homologación del Sector Río, de acuerdo con la nueva documentación aportada por el promotor para justificación de estándares, son los siguientes:

—Superficie total: 28.538 m<sup>2</sup>.

—Edificabilidad bruta: 42.807 m<sup>2</sup>t.

—IEB: 1,5 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

—Edificabilidad residencial: 37.807 m<sup>2</sup>t.

—IER: 1,324795 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

—Edificabilidad terciaria: 5.000 m<sup>2</sup>t.

—IET: 0,175204 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

—Densidad máxima 120 Vvdas./Ha.

—Número máximo de viviendas: 342 Vvdas., de las que 301 serán de renta libre y 41 de promoción pública, siendo la edificabilidad residencial en VPP de 4.539 m<sup>2</sup>t, que, unido a la edificabilidad para

vivienda protegida del sector contiguo Los Molinos, hacen un total de 78.539 m<sup>2</sup>, que equivale a un 44 por 100 del total de la edificabilidad residencial de los dos sectores, ascendiendo el número de viviendas de promoción públicas de los dos sectores a 781, que equivalen a un 48 por 100 del número total de viviendas que ascienden a 1.629.

Los estándares de la ordenación pormenorizada, de acuerdo con la nueva documentación aportada por el promotor para justificación de estándares, son los siguientes:

— Equipamientos: 830 m<sup>2</sup>, que corresponde a la manzana 4 destinada a viviendas de promoción pública.

— Red viaria: 8.606,60 m<sup>2</sup>, de los que 7.460,20 m<sup>2</sup> son red viaria de tránsito y 1.146,40 m<sup>2</sup> es superficie destinada a aparcamientos.

— Número de aparcamientos públicos: 111.

— Zona verde: 2.303,99 m<sup>2</sup>, ya que para el cómputo de la zona verde no se ha tenido en cuenta el vial existente de la calle del Cristo por estar ya afecto a su destino, distribuyéndose la zona verde de la siguiente manera: 121,47 m<sup>2</sup> (SJL 1) que complementa el jardín contiguo del Sector Los Molinos, quedando un jardín con una superficie total de 2.112,54 m<sup>2</sup>; 1.724,92 m<sup>2</sup> (SJL 2) que corresponde a un área ajardinada, y, 457,60 m<sup>2</sup> (AL 1) que corresponde a un área de juegos que no supera el 20 por 100 de la zona verde.

Cuarto.—Durante la tramitación del expediente se han solicitado los siguientes informes:

— División de Carreteras de la Dirección General de Obras Públicas de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte.

— Ferrocarriles de la Generalitat Valenciana.

— Actividades calificadas.

— IVVSA.

— Dirección General de Transportes.

— Conselleria de Cultura. Unidad del Patrimonio.

— Dirección General de Vivienda.

— Excelentísima Diputación Provincial de Valencia.

— Área de Urbanismo de la Conselleria de Territorio y Vivienda.

Hasta el momento se han emitido los siguientes:

— Ferrocarriles de la Generalitat Valenciana, de fecha 7 de marzo de 2006, de carácter favorable.

— CIT, División de Carreteras, de fecha 20 de marzo de 2006, de carácter favorable.

— Dirección General de Transportes, de fecha 22 de junio de 2006, de carácter favorable, con la condición de que el propietario del sector ejecute a su costa el necesario cerramiento ferroviario, corriendo a su cargo los posteriores gastos de conservación y mantenimiento.

— Excelentísima Diputación Provincial de Valencia, de fecha 3 de octubre de 2006, de carácter favorable.

Quinto.—Paterna cuenta con plan general, aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo de 15 de noviembre de 1990, con diversas modificaciones aprobadas.

Sexto.—La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 8 de noviembre de 2006, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en el artículo 23 del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

Fundamentos jurídicos

Primero.—En cuanto al fondo de la cuestión, el artículo 80, segundo párrafo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, dispone lo siguiente:

«... Pueden formularse planes de reforma interior que, además de los fines que les son propios, expresados en el artículo 72 de este reglamento, tengan por objeto mejorar la ordenación contenida en el plan general para el suelo urbano y áreas de reforma interior.»

Por su parte, el artículo 118 del mismo texto proclama que:

«... Mediante plan de reforma interior pueden subsanarse las insuficiencias de un plan general que no haya delimitado unidad de ejecución para terrenos cuya adecuada urbanización convenga realizar mediante actuaciones integradas por ser técnicamente imposible o inadecuado efectuarla mediante actuación aislada.»

Segundo.—Por lo que respecta a la reserva de vivienda protegida, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9 de la LOTPP, artículo 46 de la LUV y disposición transitoria primera, apartado 3.º de la LUV, y quinta de la LUV, así como la disposición transitoria 8.ª del ROGTU,

queda acreditado su cumplimiento al justificar que entre los dos sectores, Río y Los Molinos, existe una reserva del 48 por 100 del número total de viviendas a construir.

Tercero.—Por lo que respecta al cumplimiento de estándares se encuentran cumplidos y justificados de acuerdo con el RPCV.

Cuarto.—Por lo que respecta a la capacidad del saneamiento y depuración de aguas residuales, el Ayuntamiento presenta informe de la EPSAR informando de la viabilidad de las mismas. Por lo que respecta a la justificación de la capacidad y suficiencia del suministro de agua potable, se presenta justificación, suscrita por el jefe de distribución de la concesionaria del servicio del suministro de agua potable Aigües de L'Horta, indicando que se cuenta con recursos para abastecer de agua a esta urbanización.

La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta de la directora general de Ordenación del Territorio, es el órgano competente para emitir dictamen sobre la aprobación de las homologaciones y planes de reforma interior de municipios de más de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 54.2.B de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con los artículos 6.e) y 10.a), del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo, de fecha 15 de noviembre de 2006, por unanimidad, acuerda: Aprobar definitivamente la Homologación Modificativa y Plan de Reforma Interior Sector Río, de Paterna, debiendo presentar, para proceder al sellado definitivo del documento, dos copias del documento de refundición, debidamente diligenciados por el Ayuntamiento pleno, en el que en las fichas de planeamiento y gestión se refleje la condición de que el propietario del sector ejecute a su costa el necesario cerramiento ferroviario, corriendo a su cargo los posteriores gastos de conservación y mantenimiento, y, se indique, además, que durante la obra urbanizadora se realice un seguimiento arqueológico de las mismas, conforme lo dispuesto en la Ley 11/98, de Patrimonio Cultural Valenciano. Además, en los planos de ordenación deberá reflejarse que la manzana M-4 está destinada a equipamiento, vivienda de promoción pública.

Contra el presente acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso de alzada ante la Secretaría Autonómica de Territorio y Medio Ambiente, según dispone el artículo 74.3.c) de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, del Gobierno Valenciano, y artículo 55 del título IX del decreto 81/2003, de 27 de junio, del Consell de la Generalitat, que establece la estructura orgánica de las consellerías de la administración de la Generalitat, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a la fecha de su publicación.

En su caso las administraciones públicas pueden formular requerimiento de anulación o revocación, según dispone el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ante la Secretaría Autonómica de Territorio y Medio Ambiente, por analogía con el artículo 74.3.c) de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, del Gobierno Valenciano, y artículo 55 del título IX del Decreto 81/2003, de 27 de junio, del Consell de la Generalitat, que establece la estructura orgánica de las consellerías de la Administración de la Generalitat, en el plazo de dos meses, contado a partir del día siguiente a la fecha de su publicación. El citado artículo 44 de la Ley 29/1998, establece literalmente:

Artículo 44.1. En los litigios entre administraciones públicas no cabrá interponer recurso en vía administrativa. No obstante, cuando una administración interponga recurso contencioso-administrativo contra otra, podrá requerirla previamente para que derogue la disposición, anule o revoque el acto, haga cesar o modifique la actuación material, o inicie la actividad a que esté obligada.

En el supuesto de no formular el requerimiento indicado, las administraciones públicas podrán interponer, en el plazo de dos meses, a contar desde la publicación, recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, conforme a lo previsto en el artículo 46.1 de la citada Ley 29/98.

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

Lo que se certifica con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente y a reserva de los términos precisos que se deriven de la

misma, conforme lo autoriza el artículo 27.5 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJAP-PAC).

Valencia, a 15 de noviembre de 2006.—El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo, Alvaro Aleixandre Ortí.

Documento III. Normas urbanísticas.

Capítulo I. Disposiciones preliminares.

Capítulo II. Terminología.

Capítulo III. Concepto y clasificación de los usos.

Capítulo IV. Régimen urbanístico del suelo.

Capítulo V. Normas de edificación.

Capítulo 1. Disposiciones preliminares.

Artículo 21. Ambito 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 ámbito del PRIM Sector Río.

La ordenación de los terrenos incluidos en este ámbito define el uso dominante de los mismos como residencial plurifamiliar (RPF) y terciario (T), con tipología de edificación abierta y manzana compacta.

Artículo 22. 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.

Artículo 23. Vigencia.

En concordancia con lo establecido en el artículo 59 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, el presente PRIM 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 a la de éste 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.

Artículo 24. 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.

Artículo 25. Contenido e interpretación del PRIM.

El presente PRIM 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.

Artículo 26. Publicidad.

Todos los documentos integrantes de este PRIM 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 NN.UU. del Plan General de Ordenación Urbana y legislación de aplicación.

Capítulo 2. Terminología.

Artículo 27. Condiciones de la parcela.

Apartado 27.1. 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.

Apartado 27.2. 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.

Apartado 27.3. 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 25 metros lineales, tiene una forma geométrica tal que se pueda inscribir un círculo de 15 m diámetro y su superficie es superior a 1.000 m<sup>2</sup>.

Apartado 27.4. 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.

Apartado 27.5. 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.

Apartado 27.6. 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.

Apartado 27.7. 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.

Apartado 27.8. 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.

Apartado 27.9. 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 aquélla.

Apartado 27.10. Profundidad edificable.

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

Apartado 27.11. Superficie ocupable.

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

Apartado 27.12. 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.

**Apartado 27.13. 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.

**Apartado 27.14. Superficie construida por planta.**

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

**Apartado 27.15. Superficie construida total.**

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

**Apartado 27.16. Superficie útil.**

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

**Apartado 27.17. 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.

**Apartado 27.18. Coeficiente de edificabilidad.**

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

**Apartado 27.19. 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.

**Apartado 27.20. Coeficiente de edificabilidad 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.

**Artículo 28. Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

**Apartado 28.1. 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.

**Apartado 28.2. 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.

c) 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 referen-

cia como cuerpos de edificación resulten de la descomposición del volumen de aquélla.

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.

**Apartado 28.3. 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.

**Apartado 28.4. Altura de coronación.**

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

**Apartado 28.5. Altura total.**

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

**Apartado 28.6. 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.

**Apartado 28.7. 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.

**Apartado 28.8. Planta.**

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

**Apartado 28.9. Planta baja.**

Es la planta en la que más de un 50 por 100 de su superficie construida, la cara superior del pavimento se encuentra situado entre dos planos horizontales, uno que contiene la cota de rasante y otro situado en la cota de referencia establecida según los criterios del artículo 28.2.

Si la cara superior del pavimento de suelo se situará 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 condición de planta baja.

**Apartado 28.10. Entreplanta.**

Es toda aquella planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo entre los planos de pavimento y techo de la planta baja, no admitiéndose su uso residencial.

La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta no será inferior a 2,25 metros. Se admite la construcción de entreplantas en planta baja siempre que no superen el 50 por 100 de la superficie útil del local al que estén adscritas, al cual se deberán vincular registralmente como anejo inseparable.

La superficie de las entreplantas se contabilizará en el cómputo de la edificabilidad máxima permitida por el PRIM.

**Apartado 28.11. Planta de piso.**

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

**Apartado 28.12. Planta de terraza o azotea.**

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

**Apartado 28.13. 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.

**Apartado 28.14. Altura de planta.**

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

**Apartado 28.15. 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.

**Apartado 28.16. Planta de sótano.**

Es aquella en que más del 50 por 100 de su superficie construida tiene su techo por debajo del plano horizontal, que contiene la cota de referencia establecida de acuerdo con los criterios del artículo 30.2.

**Apartado 28.17. Planta semisótano.**

Es aquella en que más del 50 por 100 de su superficie construida tiene el plano del suelo inferior a la cota de referencia y el plano del techo superior a dicha cota.

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

Apartado 28.18. Atico.

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 y computará a efectos de la edificabilidad total.

Apartado 28.19. 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.

Apartado 28.20. Entrante.

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

Apartado 28.21. Edificación aislada.

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

Apartado 28.22. Edificación abierta.

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

Apartado 28.23. Manzana compacta.

Es aquella manzana en la que predomina la superficie ocupada por las construcciones respecto a los espacios libres interiores, que se distribuyen de modo disperso y aleatorio en las diferentes parcelas que componen la manzana.

Apartado 28.24. Bloque exento.

Se denomina bloque exento, a la edificación que puede, o no, estar separada de todos o algunos de los lindes de la parcela.

Artículo 29. Condiciones funcionales de los edificios.

Apartado 29.1. Local.

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

Apartado 29.2. Pieza habitable.

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

Apartado 29.3. 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 Ambito de la Comunidad Valenciana (HD-91).

Apartado 29.4. Patio de luces.

Es el espacio no construido que englobado por la edificación y situado al interior de las alineaciones 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 más alto de los paramentos de la edificación recayentes al mismo.

Apartado 29.5. Patio de ventilación.

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

Capítulo 3. Concepto y clasificación de los usos.

Artículo 30. Clasificación del suelo.

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

Artículo 31. Parcela-manzana.

Unidad territorial mínima susceptible de asumir un uso pormenorizado.

Artículo 32. 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.

Apartado 32.1. Uso dominante.

Es el que define el destino genérico de cada zona.

Apartado 32.2. Uso compatible.

Es aquel cuya implantación es permitida para el planeamiento al no ser considerado contradictorio con el uso dominante.

Apartado 32.3. 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.

Apartado 32.4. Uso incompatible.

Es aquel cuya implantación no es permitida por el planeamiento.

Apartado 32.5. 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.

b) Residencial comunitario (RCM): Edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares.

Apartado 32.6. 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 residencial, al no producir molestias a los vecinos de los lugares próximos a aquel en el que radiquen estas actividades.

— Comercial en edificio exclusivo (TC2) con superficie construida hasta 5.000,00 m<sup>2</sup>.

b) Hotelero (TH): Comprende las actividades que, destinadas a satisfacer el alojamiento temporal de personas, se realizan 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 (TO1), 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 (TO2).

— Locales de oficina situados en edificio exclusivo de oficinas (TO3).

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.

Apartado 32.7. Uso industrial (I).

Comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación y distribución de productos.

Apartado 32.8. 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 (DDP): 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-interés público y social (ES).

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.

**Apartado 32.9. 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) Aparcamiento 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.

**Capítulo 4. Régimen urbanístico del suelo.**

**Artículo 33. Clasificación del suelo.**

Parámetros tipológicos básicos de la edificación en las zonas de suelo urbano.

**A. Usos globales.**

— Uso residencial plurifamiliar (RPF) y terciario (TER).

**B. Sistemas de ordenación de la edificación:**

- Edificación abierta (EDA).
- Alineación de manzana (MC).

**C. Delimitación de zonas:**

- Residencial plurifamiliar en edificación abierta (RPF-EDA).
- Terciario en alineación de manzana (T-EDA).

**D. Usos compatibles, complementarios e incompatibles:**

**Usos compatibles:**

Se permite cualquier otro uso, salvo los recogidos, como incompatibles a continuación.

**Usos complementarios:**

— Dotacional espacios libres (DEL).

**Usos incompatibles:**

Ganadería y caza, energía y agua, extracción y transformación de minerales, industrias, almacenes, comercio al por mayor, agrícola, actividades anexas a transportes y cementerio.

**Artículo 34. Desarrollo del PRIM.**

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

**Apartado 34.1. Programas para el desarrollo de actuaciones 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.

**Apartado 34.2. Proyecto de urbanización.**

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.

La ubicación de los centros de transformación que se prevean en el proyecto de urbanización no se considerará vinculante hasta que no se haya redactado el correspondiente proyecto de reparcelación, y se determine la parcelación de las manzanas privadas. El aprovechamiento correspondiente a la superficie ocupada por los centros de transformación, se trasladará proporcionalmente a las parcelas colindantes a través de la reparcelación.

**Apartado 34.3. Proyecto de reparcelación.**

El proyecto de reparcelación que se redacte efectuará la nueva división de fincas afectadas al planeamiento, previa agrupación, si es necesario, para adjudicarlas entre los afectados por la actuación, según su derecho, debiendo observar los criterios establecidos en el artículo 70 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, o norma que la sustituya. Se tramitarán por el procedimiento previsto por el artículo 69 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, o norma que la sustituya.

Tendrá por objeto regularizar urbanísticamente la configuración de las fincas, adjudicar a la Administración los terrenos dotacionales y edificables que legalmente le correspondan, retribuir al urbanizador por su labor, ya sea adjudicándole parcelas edificables, afectando las parcelas resultantes a sufragar esa retribución y/o a permutar, en efecto de acuerdo previo, las fincas iniciales de los propietarios por parcelas edificables en proporción a su derecho.

**Apartado 34.4. 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 artículo 82 de la LRAU, 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, aun 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 PRIM.

**Apartado 34.5. Estudios de detalle.**

Se podrán formular estudios de detalle en las manzanas M-1, M-2, M-3 y M-4 con los objetivos recogidos en el artículo 26 de LRAU y posteriormente definidos con mayor concreción en el artículo 100 de RPCV.

Se podrán formular estudios de detalle para trasvasar viviendas entre las manzanas M-1, M-2, M-3 y M-4. El límite máximo del número de viviendas que puedan trasvasarse se establece en el 30 por 100.

Los estudios de detalle se podrán redactar en el ámbito de una o varias manzanas completas.

**Apartado 34.6. 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, terciaria y de los usos compatibles 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.

Se podrá, sin embargo, redistribuir, en cada manzana o unidad urbana, las superficies asignadas para los usos dominantes y 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.

Los proyectos de edificación de cada manzana o 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. Asimismo, 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 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.

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

Apartado 34.7. Instrumentos de gestión.

La gestión del presente plan se realizará mediante un programa de actuación integrada de la unidad de ejecución determinada para el sector.

En él se recogerá el objeto, el ámbito, las obras a realizar, los costes previstos de la actuación, los plazos de ejecución. Definirá la figura del urbanizador incluyendo sus responsabilidades, garantías a aportar y relaciones del mismo con los propietarios y con la Administración. Todo ello según lo estipulado en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística o norma que la sustituya.

Artículo 35. Régimen general del suelo.

Apartado 35.1. Ejecución del plan.

En tanto no se aprueben definitivamente los correspondientes proyectos de urbanización y reparcelación, el suelo objeto de este PRIM estará sujeto a las siguientes limitaciones:

— No podrá ser urbanizado.

— No podrá edificarse en él, salvo usos u obras de carácter provisional que no dificulten la ejecución de los proyectos mencionados, con informe favorable previo de la administración actuante y con el compromiso del o de los propietarios, inscrito en el Registro de la Propiedad, de demoler lo construido, sin derecho a indemnización cuando lo acordase el Ayuntamiento.

— No podrán efectuarse parcelaciones urbanísticas.

Las obras de infraestructura necesarias para la ejecución del plan, se determinarán mediante el correspondiente proyecto de urbanización que se atenderá a lo dispuesto en el artículo 34 de la LRAU y los artículos 67, 68, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento y las propias especificaciones de este plan.

Apartado 35.2. Obligaciones de los propietarios.

Una vez aprobado este plan de reforma interior de mejora, 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 PRIM.

— Deberán ceder, también obligatoria y gratuitamente, el aprovechamiento urbanístico que legalmente corresponde al Ayuntamiento.

— Deberán, asimismo, costear la urbanización de las infraestructuras y espacios libres en el ámbito del sector, retribuyendo al urbanizador en los términos previstos en el programa de actuación integrada.

Apartado 35.3. 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, ésto es, la conexión de las redes de servicios urbanísticos del sector con las generales del municipio. O 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, constandingo

tal cláusula como condición de la licencia y en las transmisiones de propiedad o uso que se lleven a efecto sobre el inmueble.

Capítulo 5. Normas de edificación.

Artículo 36. Normas generales de edificación.

Será 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.

Artículo 37. Normas de edificación para las distintas zonas de uso y dominio privado.

Apartado 37.1. Uso pormenorizado residencial plurifamiliar en edificación abierta (RPF-EDA).

37.1.1. Ambito y tipología edificatoria.

El ámbito es el contenido en el interior de las manzanas M-2 y M-3, expresamente grafiadas en los planos de ordenación del presente PRIM.

Tipología edificatoria: Bloque exento.

37.1.2. Usos.

• Uso dominante:

El uso global o dominante es el residencial plurifamiliar (RPF).

• Usos compatibles:

Todos aquellos usos que no se señalan a continuación como incompatibles.

• Usos complementarios:

Dotacional espacios libres (DEL).

• Usos incompatibles:

Terciario (T), excepto TC1, TC2, TO1 y TO2.

Ganadería y caza, energía y agua, extracción y transformación de minerales, industrias, almacenes, comercio al por mayor, agrícola, actividades anexas a transporte y cementerio.

37.1.3. Condiciones de la parcela y de la edificación.

Condiciones de la parcela:

A) Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones: La superficie mínima de parcela será de 500 m<sup>2</sup>.

La forma de la parcela será tal que se podrá inscribir un círculo de 12 m de diámetro mínimo, con un ángulo mínimo entre lados contiguos de 80° y un frente de fachada de 15 m.

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 las parcelas M-2 y M-3 será del 75 por 100 de la superficie total, determinándose el resto a espacio libre privado, garantizando un ajardinamiento no inferior al 60 por 100 de dicho espacio libre.

La ocupación máxima de la parcela M-4 será del 100 por 100.

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

Las parcelas M-2 y M-3 se podrán alinear sobre el bulevar SJL-2. La distancia entre bloques no podrá ser inferior a 1/3 de la altura.

C) Se autoriza la construcción, en el subsuelo, de plantas de sótano y semisótano, con uso de aparcamiento. La ocupación de las mismas será del 100 por 100, permitiéndose trasteros, salas de máquinas y otros usos que cumplan con la legislación vigente.

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 y número de viviendas: Queda asignada para cada manzana la edificabilidad máxima y señalada en el cuadro siguiente:

Manzana	Superficie m <sup>2</sup>	Terciario m <sup>2</sup> t	Edificabilidad		Núm. de viviendas		
			Residencial y libre m <sup>2</sup> t	Residencial VPO m <sup>2</sup> t	Libres	VPO	Total
M-2	6.745,30	210,58	18.385,20	—	158	—	158
M-3	6.092,68	830,00	14.882,80	4.539,00	143	41	184
Totales	—	1.040,58	33.268,00	4.539,00	301	41	342

A los efectos de cálculo de la 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 artículo 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.

Condiciones de la edificación:

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

$$H_c = 5,50 \text{ m} + (N - 1) \times 3 \text{ m}, \text{ donde } H_c = \text{altura de cornisa}$$

N = núm. de plantas

I - 1 planta .....	5,50 m
II - 2 plantas .....	8,50 m
III - 3 plantas .....	11,50 m
IV - 4 plantas .....	14,50 m
V - 5 plantas .....	17,50 m
VI - 6 plantas .....	20,50 m
VII - 7 plantas .....	23,50 m
VIII - 8 plantas .....	26,50 m

La altura máxima de cornisa permitida se fija en 26,50 m y el número máximo de plantas en VIII.

Se admitirá una reducción de tres plantas sobre las máximas permitidas.

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

Por encima de la última planta así construida sólo se permitirá:

La cubierta terminal del edificio, inclinada con faldones con pendientes inferiores al 30 por 100 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. La cumbrera se situará a una altura máxima de 3,50 m sobre la altura de cornisa del ático.

Quedan prohibidos los sobreáticos u otros espacios habitables.

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

Para las cajas de escalera y casetones de ascensor no será obligatorio el retranqueo de la alineación de fachada en la planta de ático.

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.

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

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

Los remates de la edificación de carácter decorativo.

B) Cuerpos y elementos salientes:

Sobre las alineaciones exteriores 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:

Serán los proyectos de edificación (4.2.6) los que definan la distancia a linde frontal y la distancia al resto de lindes no podrá ser menor que 1/6 de la altura.

En la manzana M-3 la edificación se separará 2 m del linde colindante con el vial peatonal SAP-1.

La ordenación establecida en las parcelas de uso residencial no podrá implicar distancias entre bloques que resulten inferiores a 8 m.

Podrá disponerse en planta baja elementos constructivos que definan la alineación del vial, tales como pérgolas, soportales o elementos porticados, que responderán a un proyecto unitario para toda la manzana o unidad urbana de las definidas en el plan.

Dichos elementos constructivos podrán coincidir su alineación con el linde frontal de la parcela.

D) Aticos:

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

La planta de ático estará retranqueada 3 m del plano de fachada del edificio recayente a vía pública y 2 m del plano de fachada del edificio recayente a espacio libre privado.

Condiciones funcionales de la edificación:

Las viviendas que se construyan en el ámbito del presente PRIM cumplirán las disposiciones contenidas en las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana (HD-91) y las contenidas en los capítulos VII y VIII de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Paterna.

Apartado 37.3. Uso pormenorizado terciario en edificación abierta (T-EDA).

37.3.1. Ambito y tipología edificatoria.

El ámbito es el contenido en el interior de la manzana M-1 expresamente grafiada en los planos de ordenación del presente PRIM.

Tipología edificatoria: Bloque exento.

37.3.2. Usos.

• Uso dominante:

El uso global o dominante es el terciario (T).

El uso pormenorizado es el terciario (T).

• Usos compatibles:

Todos aquellos usos que no se señalan a continuación como incompatibles.

• Usos complementarios:

— Dotacional espacios libres (DEL).

• Usos incompatibles:

Residencial plurifamiliar (RPF).

Ganadería y caza, energía y agua, extracción y transformación de minerales, industrias, almacenes, comercio al por mayor, agrícola, actividades anexas a transporte y cementerio.

37.3.3. Condiciones de la parcela y de la edificación.

Condiciones de la parcela:

A) Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

La superficie mínima de parcela será de 500 m<sup>2</sup>.

La forma de la parcela será tal que se podrá inscribir un círculo de 12 m de diámetro mínimo, con un ángulo mínimo entre lados contiguos de 80° y un frente de fachada de 15 m.

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

B) Retranqueo de la edificación:

• La fachada recayente a la carretera de Manises, tendrá un retranqueo de 3 m y este espacio será ajardinado.

• El resto de la parcela se podrá edificar a línea de fachada.

La ocupación máxima de la parcela será lo que resulte del cumplimiento del punto anterior.

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

C) Se autoriza la construcción, en el subsuelo, de plantas de sótano y semisótano, con uso de aparcamiento. La ocupación de las mismas será el 100 por 100, permitiéndose trasteros, salas de máquinas y otros usos que cumplan con la legislación vigente.

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: Queda asignada para cada manzana la edificabilidad máxima y señalada en el cuadro siguiente:

Manzana	Superficie m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> techo uso terciario
M-1	3.959,42	3.959,42

A los efectos de cálculo de la 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 artículo 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.

Condiciones de la edificación:

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

$$H_c = 6 \text{ m} + (N - 1) \times 3,30 \text{ m, donde } H_c = \text{altura de cornisa}$$

$$N = \text{núm. de plantas}$$

I - 1 planta .....	5,50 m
II - 2 plantas .....	9,30 m
III - 3 plantas .....	12,60 m
IV - 4 plantas .....	15,90 m
V - 5 plantas .....	19,20 m
VI - 6 plantas .....	22,50 m
VII - 7 plantas .....	25,80 m

La altura máxima de cornisa permitida se fija en 25,80 m y el número máximo de plantas en VII.

Se admitirá una reducción de seis plantas sobre las máximas permitidas.

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

Por encima de la última planta así construida sólo se permitirá:

La cubierta terminal del edificio, inclinada con faldones con pendientes inferiores al 30 por 100 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, a los efectos del cálculo de la edificabilidad. La cumbrera se situará a una altura máxima de 3,50 m sobre la altura de cornisa del ático.

Quedan prohibidos los sobreáticos u otros espacios habitables.

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

En las cajas de escalera y casetones de ascensor no será obligatorio el retranqueo de la alineación de fachada en la planta de ático.

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.

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

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

Los remates de la edificación de carácter decorativo.

B) Cuerpos y elementos salientes:

Sobre las alineaciones exteriores 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:

Serán los proyectos de edificación (4.2.6) los que definen las distancias a linde frontal y resto de lindes.

La ordenación establecida en las parcelas de uso residencial no podrá implicar distancias entre bloques que resulten inferiores a 10 m.

Podrá disponerse en planta baja elementos constructivos que definan la alineación del vial, tales como pérgolas, soportales o elementos porticados, que responderán a un proyecto unitario para toda la manzana o unidad urbana de las definidas en el plan. Dichos elementos constructivos podrán coincidir su alineación con el linde frontal de la parcela.

D) Aticos:

No están permitidos.

Condiciones funcionales de la edificación:

Las edificaciones que se construyan en el ámbito del presente PRIM cumplirán las disposiciones contenidas en los capítulos VII y VIII de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Paterna y las disposiciones específicas dictadas para los establecimientos correspondientes a este tipo de usos.

Artículo 38. Normas de edificación en los sistemas de uso y dominio público.

Las dotaciones locales son aquellas que expresamente se grafian en el plano de «Calificación del suelo y estructura urbana» y están constituidas por:

1. Red viaria (RV).
2. Espacios libres (SJL).
3. Deportivo (SRD).
4. Equipamiento público (EQ).

Apartado 38.1. Condiciones generales.

1. 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.

2. Espacios libres (SJL).

Se destinarán a jardines públicos, quedando autorizada la construcción de quioscos, módulos de mantenimiento, etc., con una superficie construida no superior a 20 m<sup>2</sup> y con un máximo de una unidad cada 2.000 m de jardín.

3. Deportivo (SRD).

Los parámetros urbanísticos serán los que se requieran para dar cumplimiento a la normativa vigente según el uso a que se destine.

4. Equipamiento público (EQ) –manzana M-4– vivienda de promoción pública.

Los parámetros urbanísticos serán los que se requieran para dar cumplimiento a la normativa vigente, según el uso a que se destine. No queda afectada esta manzana a la delimitación fijada para el cómputo del número de viviendas del sector.

Artículo 39. Dotación 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 por 100 de la superficie destinada a espacio libre.

La dotación mínima de plazas de aparcamiento será la siguiente:

Se dispondrán, como mínimo, 1,50 plazas de aparcamiento por vivienda y por cada 80 m<sup>2</sup> o fracción superior a 50 m<sup>2</sup> de superficie, para el resto de usos contemplados en este PRIM.

En locales de aparcamiento con superficie superior a 600 m<sup>2</sup> se reservará un 2 por 100 del total de plazas para minusválidos.

El aparcamiento en superficie no podrá ser superior al 20 por 100 de la superficie de la parcela, siendo aplicable a todas las parcelas del sector.

— Accesos, accesos peatonales, rampas y radios de giro:

Se estará a lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el Ámbito de la Comunidad Valenciana, aprobadas por Orden de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de fecha 22 de abril de 1991 (HD-91).

**USO PORMENORIZADO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN EDIFICACIÓN ABIERTA (RPF-EDA)**
**MANZANAS M-2 y M-3**

USO GLOBAL	Residencial Plurifamiliar	
SISTEMA DE ORDENACION	Edificación Abierta	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Bloque Exento	
USOS	Uso Dominante o Principal	Residencial: Residencial Plurifamiliar (Rpf)
	Usos Incompatibles	Terciario (T), excepto TC1, TC2, TO1 y TO2. Ganadería y Caza, Energía y Agua, Extracción y Transformación de minerales, Industrias, Almacenes, Comercio al por mayor, Agrícola, actividades anexas a Transporte, Cementerio.
	Usos Complementarios	Dotacional espacios libres (DEL).
	Usos Compatibles	Todos aquellos usos que no se señalan como incompatibles
PARAMETROS URBANISTICOS RELATIVOS A LA PARCELA	Superficie mínima	500,00 m <sup>2</sup> .
	Círculo inscrito mínimo y fachada mínima	Ø 12,00 m. 15,00 m.
	Cerramientos de parcela	Altura máxima 2,50 m. con cuerpo de obra macizo no superior a 1,00 m., debiendo tener el resto un tratamiento diáfano (verjas, setos, etc.)
PARAMETROS URBANISTICOS RELATIVOS A LA EDIFICACION	Distancia mínima a linde frontal y resto de lindes	Será la definida en los Proyectos de Edificación artículo 37.1.3. C La separación al linde del vial SAP-1 será de 2,00 m.
	Ocupación máxima	- Sobre rasante: 75% - Ajardinamiento 60% del espacio libre restante. - Bajo rasante, sótanos y semisótanos 100%.
	Edificabilidad Máxima	M-2 = 18.595,78 m <sup>2</sup> t M-3 = 20.251,80 m <sup>2</sup> t
	Altura Máxima de Cornisa	26,50 m.
	Altura de Cumbre	3,50 m. sobre altura de cornisa de ático
	Nº máximo de plantas	OCHO (VIII)
	Alturas libres mínimas	- Planta baja: 3,50 m. - Entreplanta: 2,25 m. - Planta piso: 2,50 m. - Planta sótano o semisótano: 2,20 m.
	Aticos	Permitidos - Plano de fachada edificio a vía pública: 3,00 m. - Plano de fachada edificio a espacio libre privado: 2,00 m. - Escalera y ascensor no será obligatorio el retranqueo
	Sótano y Semisótano	Permitidos
	Cuerpos y Elementos Salientes	Se autorizan los cuerpos volados cerrados, balcones o terrazas, con una longitud máxima de vuelo de 1,50 m.
Reserva de aparcamiento	1,5 plazas por vivienda 1 plaza cada 80 m <sup>2</sup> . o fracción superior 50 m <sup>2</sup> . otros usos	

**USO PORMENORIZADO TERCIARIO EN EDIFICACIÓN ABIERTA (T-EDA)**

**MANZANA M-1**

USO GLOBAL	Terciario	
SISTEMA DE ORDENACION	Edificación Abierta	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Bloque Exento	
USOS	Uso Dominante o Principal	- Terciario (T) - Hotelero (TH). - Deportivo (DD). - Recreativo (TR).
	Usos Incompatibles	Residencial Plurifamiliar (RPF). Ganadería y Caza, Energía y Agua, Extracción y Transformación de minerales, Industrias, Almacenes, Comercio al por mayor, Agrícola, actividades anexas a Transporte, Cementerio.
	Usos Complementarios	Dotacional espacios libres (DEL).
	Usos Compatibles	Todos aquellos usos que no se señalan como incompatibles
PARAMETROS URBANISTICOS RELATIVOS A LA PARCELA	Superficie mínima	500,00 m <sup>2</sup> .
	Círculo inscrito mínimo y fachada mínima	Ø 12,00 m. 15,00 m.
	Cerramientos de parcela	Altura máxima 2,50 m. con cuerpo de obra macizo no superior a 1,00 m., debiendo tener el resto un tratamiento diáfano (verjas, setos, etc.)
PARAMETROS URBANISTICOS RELATIVOS A LA EDIFICACION	Distancia mínima a linde frontal y resto de lindes	Retranqueo a la Carretera Manises 3,00 m. El resto por alineación de vial
	Ocupación máxima	- La que resulte de las distancias a lindes - Bajo rasante, sótanos y semisótanos 100%
	Edificabilidad Máxima	M-1 = 3.959,42 m <sup>2</sup> t
	Altura Máxima de Cornisa	25,80 m.
	Altura de Cumbrera	3,50 m. sobre altura de cornisa de ático
	Nº máximo de plantas	SIETE (VII)
	Alturas libres mínimas	- Planta baja: 3,50 m. - Entreplanta: 2,25 m. - Planta piso: 2,50 m. - Planta sótano o semisótano: 2,20 m.
	Aticos	No están permitidos
	Sótano y Semisótano	Permitidos
	Cuerpos y Elementos Salientes	Se autorizan los cuerpos volados cerrados, balcones o terrazas, con una longitud máxima de vuelo de 1,50 m.
Reserva de aparcamiento	1 plaza cada 100 m <sup>2</sup> . o fracción superior 50 m <sup>2</sup> . otros usos	