

Conselleria de Territorio y Vivienda
Dirección Territorial de Valencia

Edicto de la Conselleria de Territorio y Vivienda sobre resolución de aprobación definitiva del expediente de modificación nº 1 del Plan de Reforma Interior de Mejora del Sector Río del municipio de Paterna.

EDICTO

Resolución de la consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, de 16 de abril de 2015, que aprueba definitivamente el expediente de modificación nº 1 del Plan de Reforma Interior de Mejora del Sector Río del municipio de Paterna

En relación con la modificación nº 1 del Plan de Reforma Interior de Mejora del Sector Río, remitido por el Ayuntamiento de Paterna, se destacan los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO
UNO.- TRAMITACIÓN MUNICIPAL

Mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 29 de mayo de 2013, se sometió a información pública mediante anuncio en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana nº 7.058 de 2 de julio de 2013, y anuncio en el diario no oficial de amplia difusión "Levante EMV" del día 4 de julio de 2013.

Durante la información pública se presentaron tres alegaciones, estimando parcialmente el Ayuntamiento una de ellas y desestimando el resto.

Mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 26 de marzo de 2014, se aprueba provisionalmente la modificación del Plan de Reforma Interior.

El 24 de junio de 2014 se recibe documentación remitida por el Ayuntamiento a este Servicio Territorial, relativa a dicha modificación de Plan de Reforma Interior. Posteriormente, se recibe nuevo Texto Refundido el 23 de febrero de 2015, aprobado provisionalmente en sesión del Pleno de 25 de febrero de 2015.

DOS.- DOCUMENTACIÓN

El Proyecto consta de:

Modificación de Plan de Reforma Interior (Memoria Informativa, Memoria Justificativa, Planos de Información y Ordenación, Normas Urbanísticas, Ficha de Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y Fichas de Planeamiento y Gestión).

Estudio de Integración Paisajística.

TRES.- OBJETO

El Sector objeto del Plan de Reforma Interior está situado al suroeste del suelo urbano de Paterna, limitando al norte con suelo urbano consolidado y el sector "Los Molinos", al este con la carretera de Paterna a Manises, y al oeste y al sur con el sector "Los Molinos".

En el ámbito del sector Río se han realizado varias excavaciones arqueológicas por parte de la Conselleria de Cultura y Deporte. Según el proyecto, tras dichas excavaciones y debido al valor patrimonial de los restos arqueológicos hallados, debe incorporarse en el planeamiento de aplicación la protección de los citados restos arqueológicos.

Por otra parte, el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Paterna, incorpora entre sus determinaciones la consideración del elemento "Villa Romana del Sector Río" dentro de las Áreas de Protección Arqueológica (APA 2 Testar del Moli y Villa Romana del Sector Río) con la categoría de Bien de Relevancia Local.

Según el proyecto presentado, el Pleno del Ayuntamiento de Paterna, el 29 de febrero de 2012 inició la redacción de una modificación de dicho PRI ajustándose a las exigencias derivadas del expediente y a la preservación del yacimiento romano.

El 19 de julio de 2012, el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, emite dictamen según el cual el Ayuntamiento tendría la obligación legal de modificar el PRI adecuándolo a la realidad existente (titularidad municipal del vial).

Por todo ello, se redacta la modificación nº 1 del Plan de Reforma Interior de Mejora del Sector Río, con la finalidad de incorporar al planeamiento los condicionantes establecidos en el Acuerdo Plenario municipal de 29 de febrero de 2012, relativas a la adecuación de diversos parámetros urbanísticos y la protección de los restos patrimoniales hallados en el ámbito del sector, así como las indicaciones

del Dictamen del Consell Jurídic Consultiu de 19 de octubre de 2012.

La modificación del Plan de Reforma Interior pretenden alcanzar los siguientes objetivos:

1. Adecuar la ficha de Planeamiento y Gestión del Plan de Reforma Interior del Sector Río, estableciendo la consideración de vial público al ámbito de la Calle Santísimo Cristo de la Fe incluida en el sector, cuantificada en una superficie de 5.604,00 m².
2. Modificación de la ordenación de las manzanas M2 y M3 con la finalidad de recoger la protección patrimonial atribuida a los restos arqueológicos de la Villa Romana existente, estableciendo las condiciones necesarias para futura puesta en valor de los citados restos arqueológicos.
3. Incorporación de los restos arqueológicos de la Villa Romana del Sector Río al ámbito de la ordenación estructural del municipio.
4. Mantener la función social de la viviendas protegidas, estableciendo, tanto la reserva de vivienda protegida, como la vivienda pública en alquiler previstas en el documento inicial.

CUATRO.- DETERMINACIONES DEL PROYECTO

Con la finalidad de garantizar la protección del yacimiento arqueológico existente en la manzana M3, se proponen las siguientes actuaciones:

1. Calificar el subsuelo de la manzana M3, donde se encuentra los restos arqueológicos protegidos, según la delimitación establecida por la Conselleria de Cultura i Esport, como Equipamiento Privado Educativo-Cultural (EDA), aunque según el proyecto no se contabilice a los efectos de cumplimiento de estándares dotacionales. Dicha consideración como equipamiento cultural, posibilitara su puesta en valor, para disfrute por parte de los vecinos del municipio.
2. Calificar el área noroeste de la manzana M3 (parcela M3.1 de 915,00 m²) como suelo dotacional público, Equipamiento Educativo-Cultural (parcela SED-1 DR), a fin de garantizar la protección de los restos arqueológicos hallados en la parcela y posibilitar un acceso adecuado al resto de elementos arqueológicos protegidos. A su vez, se pretende establecer esta parcela como punto de acceso a la villa romana, para una futura implantación de un espacio cultural de interpretación de la villa, posible desarrollo y ampliación de museo de cerámica municipal, y utilización del subsuelo como elemento positivo de la historia del municipio. Dicha dotación educativa cultural se ubica en planta baja y primera de la edificación. En esta misma parcela, en plantas altas, constituyendo un edificio de uso mixto, se prevé la implantación del uso Dotacional residencial, de carácter público, con viviendas protegidas en alquiler (DR) a fin de mantener el equipamiento público vigente ubicado en la actualidad en la parcela M4.
3. Modificar la calificación de la manzana M4 de 830 m², pasando de tener la consideración de equipamiento público, con el destino de vivienda en alquiler, a suelo uso y dominio privado, edificación residencial EDA.

La propuesta que se realiza en este documento, con la finalidad de situar la edificabilidad de la parcela M3.1, evitando las posibles indemnizaciones derivadas de la alteración de las edificabilidades adjudicadas en la reparcelación, es modificar la parcela M4, trasvasado a la misma la edificabilidad de la parcela M3.1 (4.539,00 m² de uso residencial VPO y 830,00 m² de uso terciario).

Para el cálculo del nuevo aprovechamiento tipo del Sector Río, se han excluido los suelos dotacionales afectos a su destino (vial Santísimo Cristo de la fe, de 5.604,00 m²), dando un nuevo aprovechamiento tipo de 1,86653 UDA/m²s, y manteniéndose el aprovechamiento del sector de 42.807,00 m²t.

FICHA DE PLANEAMIENTO		
DESCRIPCIÓN DEL SECTOR		
Sector	Río	
Clase de suelo	Suelo Urbano	
PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD		
Superficie del Sector	28.538,00	m ² s
Edificabilidad Bruta	42.807,00	m ² t
Índice de Edificabilidad Bruta	1,50	M ² t/m ² s
Densidad Máxima	120	Viv/Ha

Nº Máximo de viviendas	342	Viv.
USOS Y TIPOLOGÍAS		
Uso Dominante	Residencial y Terciario	
Usos Incompatibles	Ganadería y caza, Energía y Agua, Extracción y transformación de minerales, Industrias, Almacenes, Comercio al por mayor, Agrícola, Talleres de Categoría 3º a 6º, Actividades anexas al transporte, cementerio.	
Tipología Dominante	Edificación Abierta	

FICHA DE GESTIÓN			
DESCRIPCIÓN DEL SECTOR			
Sector		Río	
Clase de Suelo		Suelo Urbano	
GESTIÓN			
SS	Superficie del sector	28.538,00	m ² s
SRPI	Superficie red primaria interior	—	m ² s
SRPA	Superficie red primaria adscrita	—	m ² s
SDE	Suelo dotacional existente	5.604,00	m ² s
SDA	Superficie con derecho a aprovechamiento	22.934,00	m ² s
SS	Superficie del sector	28.538,00	m ² s
IEB	Índice de edificabilidad bruta	1,5	m ² t/m ² s
AO	Aprovechamiento objetivo del sector	42.807,00	m ² t
CP	Coefficientes de ponderación	1	UDA/m ² t
AOP	Aprovechamiento objetivo ponderado	42.807,00	UDA
AS	Aprovechamiento subjetivo	42.807,00	m ² t
ASP	Aprovechamiento subjetivo ponderado	42.807,00	UDA
COMP	Excedente (-) Compensación (+)	0,00	m ² t
		0,00	UDA
AT	Aprovechamiento tipo	1,86653	UDA/m ² s
CONDICIONES			
Las condiciones de conexión e integración, así como las restantes condiciones establecidas en la ficha de gestión del Plan de Reforma del Sector Río, aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo, han sido ejecutadas dentro de la programación del sector, no estableciéndose en el presente documento nuevas condiciones específicas.			

Respecto al cumplimiento de los estándares dotacionales del sector, en el siguiente cuadro se justifica la no minoración de los equipamientos públicos del sector:

		PRI vigente (m ² s)	PRI modificado (m ² s)	Diferencias (m ² s)
DOTACIONAL DE USO Y DOMINIO PÚBLICO	Zonas verdes	2.393,99	2.393,99	0,00
	Equipamiento	830,00	915,00	+85,00
	Viarío	8.516,61	8.516,61	0,00
Subtotal		11.740,60	11.834,28	+85,00

La propuesta de planeamiento, incrementa ligeramente el estándar dotacional respecto al establecido en el Plan de Reforma Interior del Sector Río, además, pese a que no se computa por situarse en el subsuelo, se crearía una dotación privada de 2.318,61 m².

Respecto a la justificación de suficiencia de zonas verdes, el Plan de Reforma Interior destina a Jardín y Área de Juego de la Red Secundaria un total de 2.393,99 m², superior al mínimo exigido (10% de la superficie del sector excluyendo el vial existente de la C/ del Cristo), es decir 10% de 22.964,78 m² = 2.296,47 m².

Además, al no variarse la edificabilidad total del sector, no habría aumento poblacional.

CINCO.- TRAMITACIÓN AUTONÓMICA

Durante la tramitación autonómica se han solicitado los siguientes informes:

- Ferrocarriles de la Generalitat Valenciana (04.08.2014, remitiendo informe de DG Patrimonio 21.10.2014).
- Servicio de Evaluación Ambiental Estratégica (04.08.2014).
- Servicio de Evaluación de Impacto Ambiental (04.08.2014).

- Dirección General de Patrimonio. Conselleria de Hacienda y Administración Pública (04.08.2014).
- Unidad de Vías Pecuarias (04.08.2014).
- Sección Forestal (04.08.2014).
- Servicio Territorial de Espacios Naturales (04.08.2014).
- Servicio Territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos (04.08.2014).
- Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje (04.08.2014).
- Dirección Territorial de Cultura (23.10.2014).
- Dirección General del Medio Natural (21.01.2015).
- Servicio de Infraestructuras y Gestión Patrimonial de la Conselleria de Educación, Cultura y Deporte (11.02.2015).

Con relación a los informes sectoriales solicitados, se indica lo siguiente:

1. El Servicio de Ordenación del Territorio, el 25 de septiembre de 2014, emite informe favorable en materia de inundabilidad indicando que la actuación propuesta no está afectada por riesgo de inundación.

2. La Dirección General de Patrimonio de la Conselleria de Hacienda y Administración Pública, el 18 de septiembre de 2014, informa la conveniencia de solicitar informe a FGV, apoyándose en el informe del Servicio de Gestión Inmobiliaria, de 10 de septiembre de 2014, que indica lo siguiente:

“Vista la citada documentación y consultado en Inventario de Bienes y Derechos de la Generalitat Valenciana, se ha constatado la existencia de una parcela adscrita a FGV que puede quedar dentro del ámbito de este Plan de Reforma Interior. Atendiendo a lo dispuesto en el 84.1.a) de la LUV, corresponde a este organismo informar al respecto.”

3. Ferrocarriles de la Generalitat Valenciana, el 15 de octubre de 2014, emite informe favorable, reiterado el 28 de octubre de 2014, indicándose lo siguiente:

“Comprobado que la modificación del PRI no afecta a la parcela adscrita a FGV, nos ratificamos en el informe emitido por el Jefe de Patrimonio en fecha 7 de marzo de 2006, en el que informaba favorablemente al proyecto, al contemplar estas las delimitaciones de los terrenos inmediatos al ferrocarril y sus limitaciones de uso, conforme a legislación vigente.”

4. El Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, el 15 de diciembre de 2014, emite informe favorable respecto al Estudio de Integración Paisajística, indicándose además que “no obstante, con el fin de completar la valoración del paisaje, se deberá incorporar los resultados del Plan de Participación Pública una vez sea ejecutado el mismo”.

5. La Sección Forestal y la Unidad de Vías Pecuarias, el 27 de agosto de 2014, emiten informe favorable, al considerar que la modificación no afecta a suelo forestal ni montes de utilidad pública, y no afecta a ninguna vía pecuaria.

6. La Unidad de Espacios Naturales, en su comunicación interna recibida el 15 de enero de 2015, comunica que:

“de acuerdo con el punto 4 de la Instrucción de la Secretaría Autonómica de Territorio y Medio Ambiente de fecha 13 de diciembre de 2011, relativa a emisión de informes sobre determinadas materias afectando a espacios naturales protegidos y especies silvestres, se trata de un supuesto que debe ser substanciado por la Dirección General del Medio Natural.”

Por ello, se solicitó informe en fecha 21 de enero de 2015 a la Dirección General del Medio Natural. Con fecha 20 de febrero de 2015 el Servicio de Gestión de Espacios Naturales Protegidos de la referida Dirección General emite informe que concluye que

“La zona objeto del proyecto se encuentra fuera de la demarcación del Parque Natural del Turia, y considerando que es una actuación que afecta a suelos urbanos o con un alto grado de consolidación, no es objeto de informe al no ser del ámbito de las competencias de este Servicio de Gestión de Espacios Naturales Protegidos.”

7. La Dirección General de Cultura, el 30 de enero de 2015, emite informe favorable tanto respecto de la modificación puntual nº 1 del PRI, como la inclusión en el Catálogo con la expresa tipificación protectora de Bien de Relevancia Local con la categoría de Espacio de Protección Arqueológica del yacimiento arqueológico denomina-

do APA2 Testar del Moli y Vila Romana del Sector Río, incluyendo el siguiente recordatorio:

“Recordar que la manzana nº2 (M2) no ha sido, hasta la fecha, objeto de intervención arqueológica, por lo tanto y dado que se encuentra dentro del yacimiento arqueológico APA2 Testar del Moli y Vila Romana del Sector Río, cualquier actuación a llevar a cabo estará sujeta a lo establecido en el artículo 62 de la Ley 4/98 de Patrimonio Cultural Valenciano.”

8. El Servicio Territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos, el 23 de marzo de 2015, emite informe favorable indicando lo siguiente:

“Con esta modificación introducida a la propuesta anterior queda justificado tanto el mantenimiento de la reserva de suelo para la construcción de viviendas protegidas, al traspasar la edificabilidad para vivienda protegida reservada en la manzana M3 a la manzana M4, como la reserva de suelo para la dotación pública de vivienda con destino viviendas en régimen de alquiler para personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años, de acuerdo con el artículo 52.d de la LUV.”

9. El Servicio de Infraestructuras de la Consellería de Educación, Cultura y Deporte, el 24 de marzo de 2015, emite informe favorable.

SEIS.- EFECTOS SIGNIFICATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE

La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión celebrada el 18 de diciembre de 2014, acordó no someter a Evaluación Ambiental Estratégica la modificación del Plan de Reforma Interior por considerar que no tiene efectos significativos en el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las siguientes determinaciones previamente a su aprobación definitiva:

1) Se deberá disponer de informe favorable a los efectos patrimoniales contemplados en el art. 11 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano.

2) Los resultados del Plan de Participación Pública se deberán incorporar en el Plan urbanístico.

SIETE.- PLANEAMIENTO VIGENTE

Paterna cuenta con Plan General, aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 15 de noviembre de 1990, además la Homologación y Plan de Reforma Interior del Sector río, se aprobó definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 15 de noviembre de 2006, publicándose en BOP el 17 de febrero de 2007.

OCHO.- INFORME DE LA COMISION INFORMATIVA DE 27 DE MARZO DE 2015

La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 27 de marzo de 2015, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en los art. 6.3 y 6.5 del Decreto 135/2011, de 30 de septiembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales, de Evaluación Ambiental y Urbanísticos de la Generalitat.

NUEVE.- ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO DE 1 DE ABRIL DE 2015.

La Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 1 de abril de 2015, por unanimidad, ACUERDA: INFORMAR FAVORABLEMENTE y ELEVAR a la HBLE. Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, para su APROBACIÓN DEFINITIVA, el expediente de modificación nº 1 del Plan de Reforma Interior de mejora del Sector Río.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- ASPECTOS FORMALES

El expediente se ha tramitado con sujeción a lo previsto en la Ley 16/2005, de 30 de diciembre de la Generalitat Valenciana, Urbanística Valenciana (en adelante LUV), siendo esta la normativa de aplicación conforme a la Disposición Transitoria Primera, apartado 1, de la ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

La tramitación de la modificación del planeamiento ha sido correcta de conformidad con lo establecido en el art. 90 de la LUV.

La documentación está completa y se considera correcta, de conformidad con los art. 71 y 94 de la LUV.

SEGUNDO.- VALORACIÓN GLOBAL.

Mediante la modificación del Plan de Reforma Interior no se reclasifica suelo, ni se aumenta edificabilidad ni población; se adecúa la ficha de planeamiento y gestión, al no tener en cuenta un vial existente y se crean dos nuevos suelos dotacionales educativo culturales (uno en el subsuelo, no compatibilizado), a fin de proteger y dar acceso a los restos arqueológicos de la villa Romana existentes en el ámbito; además, para no generar indemnizaciones por la eliminación de la edificabilidad asignada a esta parcela, se trasvasa a la parcela M4 (4.539,00 m² de uso residencial VPO y 830,00 m² de uso terciario), que según el planeamiento vigente, estaba calificada como equipamiento – vivienda de promoción pública, destino de vivienda en alquiler.

Se ha justificado el mantenimiento del equilibrio de dotaciones públicas necesario según el art. 94.2 de la LUV, ya que la modificación incrementa ligeramente el estándar dotacional respecto al establecido en el Plan de Reforma Interior del Sector Río, además, pese a que no se computa por situarse en el subsuelo, se crearía una dotación privada de 2.318,61 m².

En cuanto a la justificación de suficiencia de zonas verdes, no se modifica la superficie ya vigente, el Plan de Reforma Interior destina a Jardín y Área de Juego de la Red Secundaria un total de 2.393,99 m², superior al mínimo exigido (10% de la superficie del sector excluyendo el vial existente de la C/ del Cristo), es decir 10% de 22.964,78 m² = 2.296,47 m².

La última versión del Texto Refundido presentado, reserva dotacional pública con uso de vivienda social en las plantas superiores de la parcela M.3.1, habiéndose emitido informe favorable del Servicio Territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos.

A instancia del informe favorable del Servicio de Infraestructura Verde, se ha incluido en el documento, mediante Anexo VI “Documento de Síntesis del Proceso de Participación Pública de Integración Paisajística de la Modificación” concluyendo lo siguiente:

“Durante el proceso de participación pública no se ha registrado participación que altere las previsiones recogidas en el estudio, por lo que no procede la incorporación de los resultados al Estudio de Integración Paisajística redactado, considerándose el mismo adecuado a las exigencias normativas vigentes.

También se ha incluido Anexo V, donde la Dirección Técnica del Área de Sostenibilidad del municipio expone la innecesariedad del Informe de Sostenibilidad Económica, ya que la modificación propuesta no supone alteración de las condiciones económicas derivadas del planeamiento vigente.

Por último, para la ejecución del PRI deberá tener en consideración el recordatorio presente en el informe de la Dirección General de Cultura de 30 de enero de 2015, que se transcribe a continuación:

“Recordar que la manzana nº 2 (M2) no ha sido, hasta la fecha, objeto de intervención arqueológica, por lo tanto y dado que se encuentra dentro del yacimiento arqueológico APA 2 Testar del Moli y Vila Romana del Sector Río, cualquier actuación a llevar a cabo estará sujeta a lo establecido en el artículo 62 de la ley 4/98 de Patrimonio Cultural Valenciano.”

Por todo ello, una vez analizada la documentación que obra en el expediente, se considera suficientemente justificado el documento.

Las determinaciones contenidas en la modificación puntual se consideran correctas desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat Valenciana, tal y como se recoge en el artículo 85 LUV.

TERCERO.- ÓRGANO COMPETENTE.

La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del Director General de Evaluación Ambiental y Territorial, es el órgano competente para emitir informe y elevar propuesta de los instrumentos de planeamiento, que sean de aprobación autonómica, de municipios de más de 50.000 habitantes, cuya competencia para aprobación definitiva corresponde a la Hble. Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 85 y 36.3 de la LUV en relación los artículos 6.1, 8.2 y 3.5 del Decreto 135/2011, de 30 de septiembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales, de Evaluación Ambiental y Urbanísticos de la Generalitat, modificado por Decreto 123/2013, del Consell.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación

RESUELVO

APROBAR DEFINITIVAMENTE el expediente de modificación nº 1 del Plan de Reforma Interior de mejora del Sector Río.

Una vez aprobado definitivamente, se deberá comunicar su resolución a la Dirección General de Cultura, y remitir un ejemplar original del documento urbanístico con diligencia de la fecha de aprobación definitiva, a los efectos de propiciar la inscripción definitiva del yacimiento arqueológico denominado APA 2 Testar del Moli y Vila Romana del Sector Río, como Bien de Relevancia Local, con la categoría de Espacio de Protección Arqueológica, en la Sección Segunda del Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, de conformidad con lo que previene el párrafo primero del artículo 48 de la Ley 4/98

Se podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso administrativa.

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

Valencia, a 16 de abril de 2015

LA CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS,
TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE,

Isabel Bonig Trigueros

NORMAS URBANISTICAS

CAPITULO I.- DISPOSICIONES PRELIMINARES.

CAPITULO II.- TERMINOLOGIA.

CAPITULO III.- CONCEPTO Y CLASIFICACION DE LOS USOS.

CAPITULO IV.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

CAPITULO V.- NORMAS DE EDIFICACION.

CAPITULO 1.- DISPOSICIONES PRELIMINARES

Art. 21.- Ámbito de aplicación.

Las presentes ordenanzas tienen por objeto regular la urbanización, edificación y demás actos referidos al uso del suelo que ha de desarrollarse en el ámbito del 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.

Art. 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.

Art. 23.- Vigencia.

El presente P.R.I. será inmediatamente ejecutivo desde el día siguiente de la publicación del contenido del acuerdo de su aprobación definitiva, por lo que se refiere a la legitimación de expropiaciones para ejecutar las obras públicas previstas, así como a la clasificación del suelo y la de este a las normas legales de ordenación, de directa aplicación.

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

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

Art. 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.

Art. 25.- Contenido e interpretación del P.R.I.

El presente P.R.I. 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.

Art. 26.- Publicidad.

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

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

CAPITULO 2.- TERMINOLOGIA.

En Acuerdo Plenario de fecha 22 de febrero de 2.007, se aprueba la modificación puntual nº 40 "Unificación de definiciones", en la que se remite el conjunto de definiciones de los parámetros urbanísticos de las distintas zonas de ordenación, al Reglamento de Zonas de Ordenación de la Comunidad Valenciana, de Orden de 26/04/1.999 de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte.

Manteniendo el criterio expresado por la Corporación, a fin de unificar las definiciones urbanísticas en el municipio, las correspondientes al ámbito del presente documento quedan desarrolladas en la citada modificación nº 40 del Plan General de Ordenación Urbana.

CAPITULO 3.- CONCEPTO Y CLASIFICACION DE LOS USOS.

Art. 30.- Clasificación del suelo.

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

Art. 31.- Parcela - Manzana.

Unidad territorial mínima susceptible de asumir un uso pormenorizado.

Art. 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 por 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 m2.

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).

f) Dotacional residencial (DR): viviendas destinadas a residencia permanente en régimen de alquiler, para colectivos desfavorecidos (personas mayores, discapacitados o menores de 35 años).

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

CAPITULO 4.- REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Art. 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.

Art. 34.- Desarrollo del P.R.I

Las previsiones contenidas en el presente P.R.I. 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 Urbanística Valenciana, 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 Urbanística Valenciana.

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 ubicación definitiva de los mismos. 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 art. 169 de la Ley Urbanística Valenciana 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 art. 201 de la Ley Urbanística Valenciana., toda parcelación quedará sujeta a licencia municipal y se tramitará por el mismo procedimiento previsto para las licencias de obras.

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

Serán indivisibles:

- La parcela definida como mínima en el presente P.R.I.

Apartado 34.5.- Estudios de Detalle.

Se podrán formular Estudio de Detalle en las manzanas M-1, M-2, M-3 y M-4 con los objetivos recogidos en el art. 79 de Ley Urbanística Valenciana y posteriormente definidos con mayor concreción en el art. 190 y 191 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

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%.

Los Estudios de Detalle se podrán redactar en el ámbito de una o varias manzanas completas.

En la parcela sED-1 se admite la redacción de estudios de detalle con el objetivo de aportar mejoras al proyecto edificatorio, en función del programa concreto que se pretenda implantar, posibilitando la adaptación la volumetría de la edificación a las exigencias programáticas.

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. Así mismo, ubicarán el o los edificios a construir, que no necesariamente formarán parte de una misma fase de ejecución, siendo exigible este plano de ordenación para la ejecución del primero de ellos y debiendo ajustarse las diferentes fases a las previsiones establecidas en el plano de ordenación 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 el 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 Urbanística Valenciana o norma que la sustituya

Art. 35.- Régimen General del suelo.

Apartado 35.1. Ejecución del Plan.

Las obras de urbanización del plan ya han sido ejecutadas, rigiendo a efecto de las mismas las condiciones establecidas en la programación del sector.

Apartado 35.2.- Obligaciones de los propietarios.

Las obligaciones de los propietarios de suelo corresponden con las definidas en el artículo 21 de la Ley Urbanística Valenciana, "Deberes de los propietarios de suelo".

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

CAPITULO 5.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.

Art. 36.- Normas generales de edificación.

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

Art. 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.- Ámbito y Tipología Edificatoria.

El Ámbito es el contenido en el interior de las manzanas M-2 ,M-3 y M-4 expresamente grafiadas en los planos de Ordenación del presente P.R.I.M..

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:

Parcela M-2 y M-3 : 500 m².

Parcela M-4: 150 m².

La forma de las parcelas M-2 y M-3 será tal que se podrá inscribir un círculo de 12 m. de diámetro mínimo, con un ángulo mínimo entre lados contiguos de 80º y un frente de fachada de 15 m.

La forma de la parcela M-4 será tal que se podrá inscribir un círculo de 10 m. de diámetro mínimo, con un ángulo mínimo entre lados contiguos de 80º y un frente de fachada de 10 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% de la superficie total, determinándose el resto a espacio libre privado, garantizando un ajardinamiento no inferior al 60% de dicho espacio libre.

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

La proyección sobre la parcela de los cuerpos salientes, computará al 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, mientras que la parcela M-4 podrá se alineara en todos sus lindes con vía pública.

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%, 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:

TIPO	EDIFICABILIDAD				Nº VIVIENDAS		
	SUPERF.	TERCIA- RIO	RESIDENCIAL VIV. LIBRE	RESI- DENCIAL VP	LI- BRES	VP	TOTAL
	m2s	m2t	m2t	m2t	uds	uds	uds
M-2	6.745,30	210,58	18.385,20	--	158	--	158
M-3	5.177,68		14.882,80	--	143	--	143
M-4	830,00	830,00	--	4.539,00	--	41	41
TOTAL		1.040,58	33.268,00	4.539,00	301	41	342

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

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

No computaran 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 formula:

$Hc = 5,50 \text{ m.} + (N-1) \times 3,00 \text{ m.}$, donde Hc = altura de cornisa

N = nº 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 solo se podrá construir una planta de ático.

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

La cubierta terminal del edificio, inclinada con faldones con pendientes inferiores al 30% y arranque desde las líneas horizontales situadas a cotas no superiores a las del plano horizontal que contenga la altura reguladora adoptada en el Proyecto, igual o inferior a la altura reguladora máxima. 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 linder 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 2,00 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 8,00 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) Áticos:

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 3,00 m. del plano de fachada del edificio recayente a vía pública y 2,00 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 P.R.I. cumplirán las disposiciones contenidas en las Condiciones de Diseño y Calidad definidas por el Decreto 151/2.009 de 2 de Octubre del Consell, y Orden de 7 de diciembre de 2009 de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, así como el resto de resoluciones que las complementen o sustituyan y las contenidas en el Capítulo 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 P.R.I.M.

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 m².

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 80º 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 3,00 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%, 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%, 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.).

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

MANZANAS		EDIFICABILIDAD			
TIPO	SUPERF.	TERCIARIO	RESIDENCIAL VIV. LIBRE	RESIDENCIAL VP	TOTAL
	m2s	m2t	m2t	m2t	m2t
M-1	3.959,42	3.959,42	--	--	3.959,42

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

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

No computaran 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 formula:

Hc = 6,00 m. + (N-1) x 3,30 m., donde Hc = altura de cornisa

N = nº de plantas

I - 1 planta 6,00 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 solo se podrá construir una planta de ático.

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

La cubierta terminal del edificio, inclinada con faldones con pendientes inferiores al 30% y arranque desde las líneas horizontales situadas a cotas no superiores a las del plano horizontal que contenga la altura reguladora adoptada en el Proyecto, igual o inferior a la altura reguladora máxima, a los efectos del calculo de la edificabilidad. La cumbre se situará a una altura máxima de 3,50 m sobre la altura de cornisa del ático.

Quedan prohibidos los sobreaticos 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.

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 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 10,00 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) Áticos:

No están permitidos.

Condiciones Funcionales de la Edificación:

Las edificaciones que se construyan en el ámbito del presente P.R.I.M. cumplirán las disposiciones contenidas en el Capítulo 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.

Apartado 37.4.- Uso pormenorizado equipamiento Educativo-Cultural privado.

El uso de esta parcela, ubicada en planta sótano, en la que se encuentra situada las excavaciones arqueológicas de la villa romana, se destinara a usos educativos y culturales, relacionados con la conservación y puesta en valor de las excavaciones, así como todas aquellos relacionados en este fin.

Las condiciones de edificación y volumetría se ciñen a lo actualmente ejecutado, no teniendo cabida modificaciones o alteraciones del

espacio existente, salvo que se realicen con la intención de mejorar las condiciones de la excavación arqueológica.

Apartado 37.5.- Uso pormenorizado Residencial Dotacional.

Se destinara exclusivamente a la construcción de viviendas destinadas a residencia permanente en régimen de alquiler, para colectivos desfavorecidos (personas mayores, discapacitados o menores de 35 años).

Art. 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 (S JL)
- 3.- Equipamiento Público (sED-1 y sED-2))

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 (S JL)

Se destinarán a jardines públicos, quedando autorizada la construcción de quioscos, módulos de mantenimiento, etc., con una superficie construida no superior a 20 m² y con un máximo de una unidad cada 2.000 m² de jardín.

4.- Equipamiento Público (sED).

Los parámetros urbanísticos serán los que se requieran para dar cumplimiento a los usos y normativa vigente según el uso a que se destine. Dada su vinculación a los restos arqueológicos hallados, y protegidos en el catalogo municipal como Bien de Relevancia Local, integrante de la ordenación estructural del municipio, cualquier in-

tervención en el mismo requerirá el informe de los órganos autonómicos competente sobre la materia.

En la parcela sED-1, combina los usos Dotacional cultural educativo, a desarrollar en planta baja y primera, así como el uso DR, Dotacional residencial, a desarrollar en las plantas piso. Sus parámetros urbanísticos se ajustarán a los definidos para la zona RPF-EDA, admitiéndose la redacción de estudios de detalle con el objetivo de aportar mejoras al proyecto edificatorio, en función del programa concreto que se pretenda implantar, posibilitando la adaptación la volumetría de la edificación a las exigencias programáticas. Esta parcela queda eximida de la reserva de aparcamientos, dada su imposibilidad de ejecución al situarse ubicada sobre un yacimiento arqueológico protegido.

Art. 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% de la superficie destinada a espacio libre.

La dotación mínima de plazas de aparcamiento será la siguiente:

Se dispondrá, como mínimo 1,50 plazas de aparcamiento por vivienda y por cada 80 m² o fracción superior a 50 m² de superficie, para el resto de usos contemplados en este P.R.I.M.

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

El aparcamiento en superficie, no podrá ser superior al 20% 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 Condiciones de Diseño y Calidad definidas por el Decreto 151/2.009 de 2 de Octubre del Consell, y Orden de 7 de diciembre de 2009 de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda).

USO PORMENORIZADO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN EDIFICACIÓN ABIERTA (RPF-EDA). MANZANAS M-2,

M-3 y M-4

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	M2-y M-3 = 500,00 m ² s/ M-4 = 150 m ² s.
	Círculo inscrito mínimo y fachada mínima	M-2 y M-3 Ø 12,00 m M-4 Ø 10,00 m. 15,00 m. 10,00 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%, en M-4 el 100% - Ajardinamiento 60% del espacio libre restante. - Bajo rasante, sótanos y semisótanos 100%.
	Edificabilidad Máxima	M-2 = 18.595,78 m ² t M-3 = 14.882,80 m ² t M-4 = 4.539,00 m ² 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.
	Áticos	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 ² . o fracción superior 50 m ² . 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 ² .
	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 ² t
	Altura Máxima de Cornisa	25,80 m.
	Altura de Cumbre	3,50 m. sobre altura de cornisa de ático
	Nº máximo de plantas	SIETE (VII)
	Alturas libres mínimas	- Planta baja: 3,50 m. - Entrepunta: 2,25 m. - Planta piso: 2,50 m.
	Áticos	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 ² . o fracción superior 50 m ² . otros usos	