

TEXTO REFUNDIDO
DOCUMENTO MODIFICADO SEGUN ACUERDO
DE LA COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO
DE FECHA 15 DE NOVIEMBRE DE 2006



PLAN DE REFORMA INTERIOR
SECTOR "RIO"
P.G.O.U. PATERNA

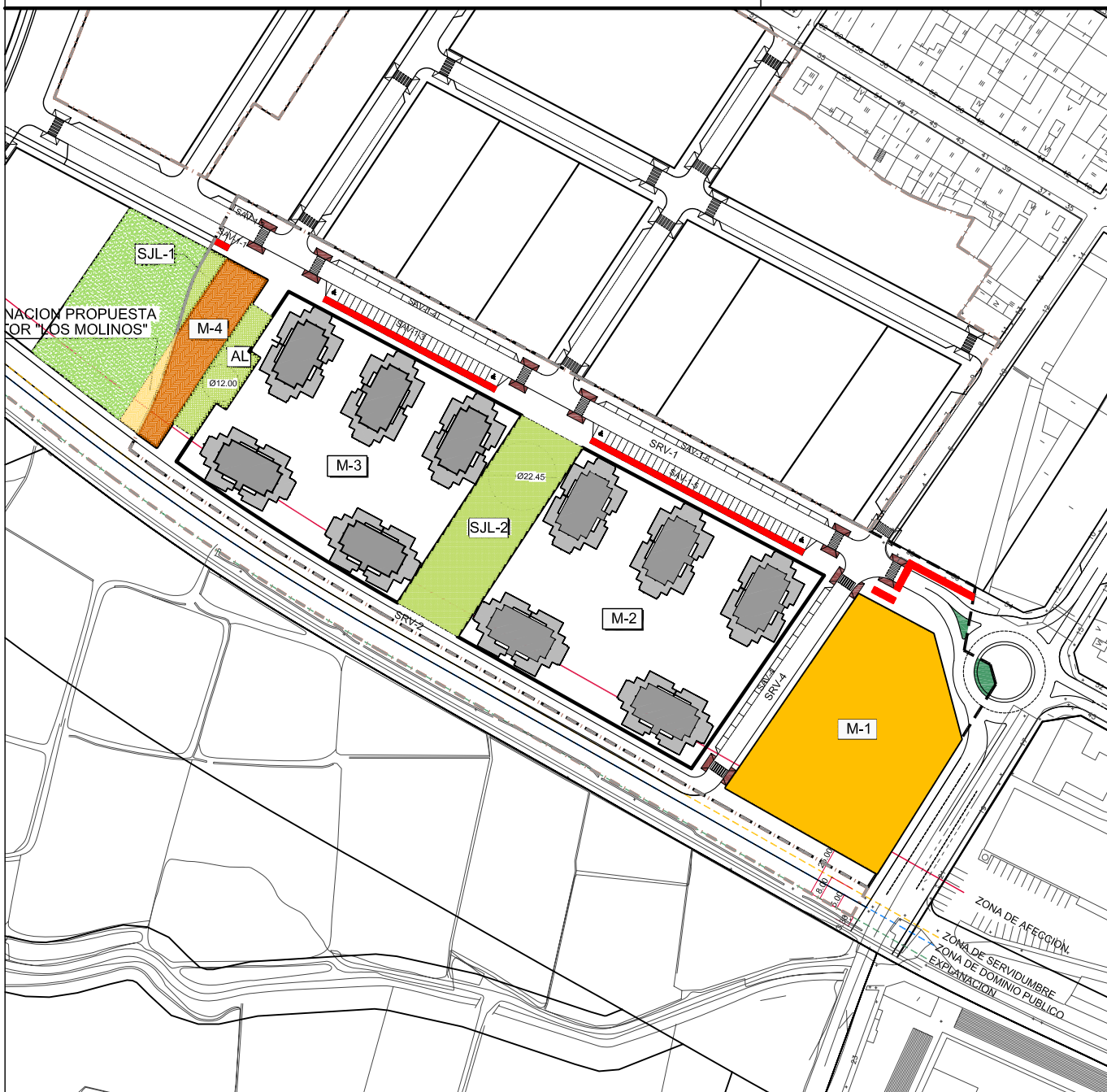
PROYECTOS PATERNA S.L.

FECHA

NOVIEMBRE-2006

REF.

0588



J. R. DAMIAN
J.A. GONZALEZ
J. NADAL

C/ SAN ANTONIO 1-2 46980 (PATERNA) - VALENCIA
Tel. 96 138 10 34 - Fax. 96 136 50 80 - E-Mail : eap@eap.e.telefonica.net



ANTONIO
CONEJERO
URBAN

Pº PINTOR ROSALES 38 28008 MADRID
Tel. 91 454 78 00 - Fax. 91 454 78 17 - E-Mail : acu@arquired.es

ZONA DE USO Y DOMINIO PRIVADO-EDIFICABILIDAD												
MANZANAS		USOS	SUPERFICIE PLANTA m²	Nº PLANTAS	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD				Nº VIVIENDAS		
TIPO	m²					TERCIARIO m2T	RESIDENCIAL V. LIBRE m2T	RESIDENCIAL V.P.O m2T	TOTAL m2T	LIBRES uds.	V.P.O uds.	TOTAL uds.
M-1	3.959,42	T-EDA Y USOS COMPATIBLES	3.959,42	VII + ATICO	1,0000	3.959,42	-	-	3.959,42	-	-	-
M-2	6.745,30	RPF-EDA Y USOS COMPATIBLES	6.745,30	VIII + ATICO	2,7568	210,58	18.385,20	-	18.595,78	158	-	158
M-3	6.092,68	RPF-EDA Y USOS COMPATIBLES	6.092,68	VIII + ATICO	3,3240	830,00	14.882,80	4.539,00	20.251,80	143	41	184
TOTAL	16.797,40	-	16.797,40	-	-	5.000,00	33.268,00	4.539,00	42.807,00	301	41	342
						37.807,00						

CALCULO Y REPARTO DEL APROVECHAMIENTO			
SIMBOLO	CONCEPTO	SECTOR RIO	UNIDADES
SS	SUPERFICIE DEL SECTOR	28.538,00	m ² S
S _{RPI}	SUPERFICIE RED PRIMARIA INTERIOR	---	m ² S
S _{RPA}	SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA	---	m ² S
SDE	SUELO DOTACIONAL EXISTENTE	0,00	m ² S
SDA	SUPERFICIE CON DERECHO A APROVECHAMIENTO	28.538,00	m ² S
	TIPOLOGÍAS	RESIDENCIAL Y TERCARIO	
IEB	INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	1,5000	m ² T/m ² S
AO	APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL SECTOR	42.807,00	m ² T
CP	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	1,00	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 (-) COMPESACIÓN (+)	0,00	m ² T
		0,00	UDA
AT	APROVECHAMIENTO TIPO	1,500000	UDA/m ² S

CUADRO COMPARATIVO ENTRE EL P.G.O.U. DE PATERNA Y EL P.R.I.M. SECTOR RIO EN EL AMBITO DEL SECTOR		
	P.G.O.U. VIGENTE	P.R.I. DE MEJORA
EQUIPAMIENTO PUBLICO	2.353,03	MANZANA VPO PROMOCION PUBLICA (ART. 99 LRAU) 830,00
ZONA VERDE	0,00	2.393,99
VIARIO Y APARCAMIENTOS	5.604,00	8.516,61
MANZANA DE USO PRIVADO	20.580,97	16.797,40
SUPERFICIE TOTAL	28.538,00	28.538,00

TOTAL SUELO PUBLICO	7.957,03	11.740,60
TOTAL SUELO PRIVADO	20.580,97	16.797,40
% SUELO PUBLICO/SUP. UE	27,88%	41,14%
IEB (INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA)	1,5000	1,5000
EDIFICABILIDAD (m2. techo)	30.871,46	42.807,00
ISD / IEB	0,2577	0,2743

DENSIDAD DE VIVIENDAS /Ha	0	120,00
Nº VIVIENDAS TOTALES	0	342
EDIFICABILIDAD / VIVIENDA	0	125,17
Nº VIVIENDAS P.O.	0	41
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL V.P.O.	0	4.539,00
SUP. CONSTRUIDA / VIVIENDA P.O.	0	110,71
Nº VIVIENDAS LIBRES	0	301
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL VIV. LIBRES	0	33.268,00
SUP. CONSTRUIDA / VIVIENDA LIBRE	0	110,52

FICHA DE PLANEAMIENTO

DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	
-------------------------------	--

SECTOR	RIO
CLASE DE SUELO	SUELO URBANO

PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD		
-------------------------------------	--	--

SUPERFICIE DEL SECTOR	28.538,00	m² S
EDIFICABILIDAD BRUTA	42.807,00	m² T
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	1,5000	m²T/m²S
DENSIDAD MÁXIMA	120	VIV./Ha
Nº MÁXIMO 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 3ª a 6ª, Actividades anexas a Transportes, Cementerio.
TIPOLOGÍA DOMINANTE	EDIFICACION ABIERTA

FICHA DE GESTION

DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

SECTOR	RIO
CLASE DE SUELO	SUELO URBANO

GESTIÓN

SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR	28.538,00	m² S		
SUPERFICIE RED PRIMARIA INTERIOR	0,00	m² S		
SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA	0,00	m² S		
SUPERFICIE DOTACIONAL EXISTENTE	0,00	m² S		
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	42.807,00	UDA	42.807,00	m² T
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	42.807,00	UDA	42.807,00	m² T
APROVECHAMIENTO TIPO	1,500000	UDA/m² S		
COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	1,00	UDA/m² T		
AREA DE REPARTO	SECTOR RIO			
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA DE REPARTO	28.538,00	m² S		
GESTIÓN	INDIRECTA			
UNIDADES DE EJECUCIÓN	UNA ÚNICA UNIDAD DE EJECUCIÓN			

CONDICIONES

CONEXIÓN E INTEGRACIÓN:

- La Unidad de Ejecución o, en su caso, Unidades de Ejecución que se programen deberán conectar con las redes de servicios existentes; bien directamente, bien ejecutando las obras necesarias para ello, debiendo incluir, cuando aún no se hubiera ejecutado el suelo colindante, la superficie de viario necesaria para que las parcelas edificables adquieran la condición de solar.

- Se realizará por parte del Sector la conexión de aguas pluviales al cauce del río Turia, posibilitando la ejecución de una conexión provisional a la red existente en el límite del Sector, hasta la ejecución del colector de pluviales definitivo. Este colector definitivo se realizará coordinadamente entre los sectores del P.R.I.M. "Los Molinos" y el P.R.I.M. "Santa Rita"-UE-1 y 2

- La programación del Sector requiere la ejecución simultánea del 100% de las obras de urbanización de la glorieta de conexión entre la C/ del Cristo y la carretera de Manises.
El coste de su ejecución será repercutido proporcionalmente al aprovechamiento objetivo de todo el Sector.

OTRAS CONDICIONES:

- Parte de la superficie del sector se encuentra situada sobre una zona de protección arqueológica y durante la obra urbanizadora se realizará un seguimiento arqueológico de las mismas, conforme a lo dispuesto en la Ley 11/98 de Patrimonio Cultural Valenciano. En los costes de urbanización del programa que desarrolle las unidades de ejecución se tendrá en cuenta esta circunstancia.

- El propietario del Sector ejecutará a su costa el necesario cerramiento ferroviario, corriendo a su cargo los posteriores gastos de conservación y mantenimiento.

CAPITULO VII.- CUADROS ESTADISTICOS.

- **USOS Y SUPERFICIES.**
- **RESUMEN DE PARAMETROS.**

USOS					SUPERFICIES m² S		
DOTACIONAL DE USO Y DOMINIO PÚBLICO	ZONA VERDE	JARDINES	SJL	SJL-1	121,47		
			SJL	SJL-2	1.724,92		
			SJL	AL-1	547,60		
			TOTAL SJL		2.393,99		
	TOTAL ZONA VERDE					2.393,99	
	RED VIARIA	VIARIO DE TRANSITO	RED SECUNDARIA	SRV-1	4.981,40		
				SRV-2	1.345,39		
				SRV-4	873,76		
				SAP-1	169,66		
					7.370,21		
		TOTAL VIARIO DE TRANSITO					7.370,21
		APARCAMIENTO VIARIO	RED SECUNDARIA	SAV-1	1.015,90		
				SAV-4	130,50		
					1.146,40		
			TOTAL APARCAMIENTO VIARIO				
	TOTAL RED VIARIA					8.516,61	
	EQUIPAMIENTO	EQUIPAMIENTO		M-4	830,00		
				830,00			
TOTAL EQUIPAMIENTO					830,00		
TOTAL					11.740,60		
ZONA DE USO Y DOMINIO PRIVADO	RESIDENCIAL Y USOS COMPATIBLES	RESIDENCIAL	M-2	RPF-EDA	6.745,30		
			M-3	RPF-EDA	6.092,68		
			PARCIAL RESIDENCIAL		12.837,98		
		TOTAL RESIDENCIAL					12.837,98
	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES	TERCIARIO	M-1	T-EDA	3.959,42		
			PARCIAL TERCIARIO		3.959,42		
		TOTAL TERCIARIO					3.959,42
TOTAL					16.797,40		
TOTAL SECTOR					28.538,00		

CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS									
ZONA VERDE	2.393,99	m² S	8,39%	DOTACIONES NO VIARIAS	3.223,99	m² S	DOTACIONES PÚBLICAS	11.740,60	m² S
EQUIPAMIENTOS	830,00	m² S	2,91%		8,39%				
RED VIARIA	7.370,21	m² S	25,83%	DOTACIONES VIARIAS	8.516,61	m² S		38,23%	
APARCAMIENTOS	1.146,40	m² S	4,02%		29,84%				
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA				1,5000	m² T/m² S		DOTACIONES PÚBLICAS NO VIARIAS	3.223,99	m² S
EDIFICABILIDAD BRUTA				42.807,00	m² T				
INDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL				1.324795	m² T/m² S			11,30%	
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL				37.807,00	m² T				
INDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA				0,175204	m² T/m² S				
EDIFICABILIDAD TERCIARIA				5.000,00	m² T				
DENSIDAD DE VIVIENDAS				120	VIV./Ha		SUPERFICIE COMPUTABLE SECTOR	28.538,00	m² S
NÚMERO DE VIVIENDAS				342	VIV.		RED PRIMARIA INTERIOR	0,00	m² S
							SUPERFICIE SECTOR	28.538,00	m² S
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS				124	PLAZAS		RED PRIMARIA ADSCRITA	0,00	m² S
							SUPERFICIE DOTACIONAL EXISTENTE	0,00	m² S
							SUPERFICIE CON DERECHO A APROVECHAMIENTO	28.538,00	m² S