

**Ayuntamiento de Paterna**  
**Sección de Planeamiento Urbanístico**  
**Negociado de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo**

*Edicto del Ayuntamiento de Paterna publicando Ordenanzas Regulatoras del PRI del Sector Els Molins.*

**EDICTO**

Por el Ayuntamiento pleno, en la sesión ordinaria celebrada el 28 de julio de 2005, se aprobó provisionalmente el Plan de Reforma Interior del Sector Els Molins; con la salvedad de que dicha aprobación devendría definitiva en el momento en que se expidiera la correspondiente cédula de urbanización. Y con fecha 23 de febrero pasado ha sido expedida la cédula de urbanización, mediante Decreto de esta Alcaldía número 795; dándose por aprobado definitivamente el citado instrumento de planeamiento.

Lo que se hace público para general conocimiento y efectos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y artículo 176 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana; quedando así incorporado este plan al Plan General de Ordenación Urbana de Paterna.

Normas urbanísticas:

«Índice general

Capítulo 1. Disposiciones preliminares.

Artículo 22. Ambito de aplicación.

Artículo 23. Normas complementarias.

Artículo 24. Vigencia.

Artículo 25. Obligatoriedad.

Artículo 26. Contenido e interpretación del plan.

Artículo 27. Publicidad.

Capítulo 2. Terminología.

Artículo 28. Condiciones de la parcela.

Artículo 29. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Artículo 30. Condiciones funcionales de los edificios.

Capítulo 3. Concepto y clasificación de los usos.

Artículo 31. Calificación del suelo.

Artículo 32. Parcela-manzana.

Artículo 33. Zona.

Capítulo 4. Régimen urbanístico del suelo.

Artículo 34. Calificación del suelo.

Artículo 35. Desarrollo del plan de reforma interior de mejora.

Artículo 36. Régimen general del suelo.

Capítulo 5. Normas de edificación.

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

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

Artículo 39. Dotación de aparcamiento.

Capítulo 6. Régimen aplicable a la edificación fuera de ordenación y no compatible plenamente con el plan.

Artículo 40. Edificaciones no ajustadas al planeamiento.

Capítulo 1. Disposiciones preliminares.

Artículo 22. 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 Los Molinos.

Artículo 23. 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 24. 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 la sujeción de éste a las normas legales de ordenación de directa aplicación.

Entrará plenamente en vigor a los once 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 25. 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 26. Contenido e interpretación del plan.

El presente plan 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 27. 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 28. Condiciones de la parcela.

Apartado 28.1. 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 28.2. 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 28.3. 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 40 metros lineales, tiene una forma geométrica tal que se pueda inscribir un círculo de  $\varnothing = 15$  m y su superficie es superior a 1.000 m<sup>2</sup>.

Apartado 28.4. 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 28.5. 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 28.6. 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 28.7. 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 28.8. 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 28.9. 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 28.10. 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 28.11. Superficie ocupable.

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

Apartado 28.12. 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 28.13. 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 28.14. Superficie construida por planta.

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

Apartado 28.15. Superficie construida total.

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

Apartado 28.16. Superficie útil.

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

Apartado 28.17. 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 28.18. Coeficiente de edificabilidad.

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

Apartado 28.19. 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 28.20. 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.

Apartado 28.21. Alineación obligatoria de la línea de edificación.

Es la alineación interior que señala el límite de la porción de parcela edificable que puede sustentar la edificación. Y se define como la intersección de la fachada de la planta baja con el terreno.

Esta alineación es de obligado cumplimiento y sólo se podrá modificar mediante estudio de detalle en manzana completa.

Artículo 29. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Apartado 29.1. 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 29.2. 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 referencia 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 29.3. 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 29.4. 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 29.5. Altura total.

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

Apartado 29.6. 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 29.7. 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 29.8. Planta.

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

Apartado 29.9. 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 situada 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 2.2.2.

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

Apartado 29.10. 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 plan parcial.

Apartado 29.11. Planta de piso.

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

Apartado 29.12. Planta de terraza o azotea.

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

Apartado 29.13. 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 29.14. Altura de planta.

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

Apartado 29.15. 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 29.16. 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 2.2.2.

Apartado 29.17. 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 de 1,10 m por encima de la cota de referencia, ni a cota inferior de menos de 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 29.18. Atico.

Última 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.

Apartado 29.19. 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 sólo 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 29.20. 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 29.21. Edificación aislada.

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

Apartado 29.22. Edificación abierta.

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

Apartado 29.23. 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 29.24. 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 30. Condiciones funcionales de los edificios.

Apartado 30.1. Local.

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

Apartado 30.2. Pieza habitable.

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

Apartado 30.3. 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 30.4. 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 30.5. 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 31. Calificación del suelo.

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

Artículo 32. Parcela-manzana.

Unidad territorial mínima susceptible de asumir un uso pormenorizado.

Artículo 33. 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 33.1. Uso dominante.

Es el que define el destino genérico de cada zona.

Apartado 33.2. Uso compatible.

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

Apartado 33.3. 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 33.4. Uso incompatible.

Es aquel cuya implantación no es permitida por el planeamiento.

Apartado 33.5. 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 33.6. Uso terciario (T).

Se distinguen los siguientes:

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).

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 33.7. Uso industrial (I).

Comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación y distribución de productos. Todo tipo de actividades industriales inocuas y las actividades calificadas en grado bajo en el Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas («Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» de 20 de abril de 1990).

Apartado 33.8. 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 33.9. 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 34. Calificación del suelo.

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

A. Usos globales:

—Uso residencial plurifamiliar (RPF).

—Uso terciario (TER).

—Uso industrial (IND).

B. Sistemas de ordenación de la edificación:

—Edificación abierta (EDA).

—Edificación por alineación de vial (MC).

C. Delimitación de zonas:

—Residencial plurifamiliar en edificación abierta (RPF-EDA).

—Residencial plurifamiliar en alineación de vial (RPF-MC).

—Industrial en alineación de vial (IND-MC).

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).

—Dotacional educativo cultural (DEC).

—Dotacional servicio público-interés público social (SP)-(ES).

Podrán intercambiarse los usos específicos, deportivo (DDP)-(PD), socio cultural (DSC), asistencial (DAS), administrativo + (DAD), religioso (DRE), según las necesidades que demande el interés público.

Usos incompatibles:

Ganadería y caza, energía y agua, extracción y transformación de minerales, industrias, almacenes, comercio al por mayor, agrícola, talleres de categoría 3.ª a 6.ª, actividades anexas a transportes, cementerio y gasolineras, y todo tipo de actividades industriales calificadas en grado medio y alto en el Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas («Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» de 20 de abril de 1990).

Artículo 35. Desarrollo del plan de reforma interior de mejora.

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

Apartado 35.1. 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 35.2. 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.

Apartado 35.3. Proyecto de reparcelación.

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

Tendrán por objeto regularizar urbanísticamente la configuración de las fincas, adjudicar a la Administración los terrenos dotacionales y edificables que legalmente le correspondan, 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.

Todo proyecto de reparcelación deberá observar los criterios establecidos en el artículo 70 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística. Precisarán la aprobación administrativa y se tramitarán por el procedimiento previsto en el artículo 69 de la citada ley.

Apartado 35.4. 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 plan parcial.

Apartado 35.5. Estudios de detalle.

Se podrán formular estudio de detalle con los objetivos recogidos en el artículo 26 de la LRAU y posteriormente definidos con mayor concreción en el artículo 100 de RPCV.

Asimismo se podrán formular estudios de detalle para trasvasar viviendas tanto de protección oficial como libres entre unidades urbanas equivalentes y entre las manzanas M-6 a M-20, ambas inclusive. El límite máximo del número de viviendas que puedan trasvasarse se establece en el 50 por 100 de cada manzana.

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

Igualmente podrá formularse para modificar la alineación obligatoria prevista en este plan.

Apartado 35.6. 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 manzana podrá formar un sólo 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.

Apartado 35.7. Instrumentos de gestión.

La gestión del presente plan se realizará mediante programas de actuación integrada para cada una de las unidades de ejecución delimitadas 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.

Artículo 36. Régimen general del suelo.

Apartado 36.1. Ejecución del plan.

En tanto no se aprueben definitivamente los correspondientes proyectos de urbanización y reparcelación, el suelo objeto de este plan parcial 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 36.2. Obligaciones de los propietarios.

Una vez aprobado este PRIM los propietarios incluidos en el 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 correspondiente programa de actuación integrada.

Apartado 36.3. 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, constanding tal cláusula como condición de la licencia y en las transmisiones de propiedad o uso que se lleven a efecto sobre el inmueble. Todo ello de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 73 de la LRAU.

Capítulo 5. Normas 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.

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-6, M-7, M-8, M-9, M-10, M-11, M-15, M-16, M-17, M-18, M-19 y M-20 expresamente grafiadas en el plano de ordenación número 2-2.

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, TO1 y TO2.

Ganadería y caza, energía y agua, extracción y transformación de minerales, industrias, almacenes, comercio al por mayor, agrícola, talleres de categorías 3.<sup>a</sup> a 6.<sup>a</sup>, actividades anexas a transporte, cementerío y gasolineras.

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>, excepto en la manzana M-20 que tiene una superficie de 148,99 m<sup>2</sup>.

La forma de la parcela será tal que se podrá inscribir un círculo de 15 m de diámetro mínimo, con un ángulo mínimo entre lados contiguos de 80° y un frente de fachada de 15 m, excepto en la manzana M-20, que deberá coincidir con la parcela prevista con dicho número en el plan.

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) Retranqueos de la edificación: La planta baja se retranqueará 2 m de la línea exterior de la parcela en los viales indicados en los planos de ordenación, excepto la manzana M-20 donde no existen retranqueos.

C) La ocupación máxima de las parcelas será del 100 por 100 de la superficie resultante una vez efectuados los retranqueos obligatorios.

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

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

E) 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.).

F) Edificabilidad y número de viviendas: Queda asignada para cada manzana la edificabilidad máxima que figura en el plano número 2-2 y señalada en el cuadro siguiente: (Cuadro anexo I.)

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 sótano y semisótano, definidas en el apartado D 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:

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

Donde:

H<sub>c</sub> = altura de cornisa

N = número 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

En las manzanas M-6, M-7, M-8, M-9, M-10, M-11, M-19 y M-20 la altura máxima de cornisa permitida se fija en 23,50 m y el número máximo de plantas en VII.

En las manzanas M-15, M-16, M-17 y M-18 la altura máxima de cornisa permitida se fija en 20,50 m y el número máximo de plantas en VI.

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:

1. La cubierta terminal del edificio, inclinada con faldones con pendientes inferiores al 50 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.

2. 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.

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

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

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

6. Los remates de la edificación de carácter decorativo.

Quedan prohibidos los sobreáticos u otros espacios habitables.

B) Cuerpos y elementos salientes:

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

C) Emplazamiento de la edificación en la parcela:

Será la definida por la línea exterior de la parcela. La planta baja se retranqueará 2 m de la línea exterior de la parcela en los viales indicados en los planos de ordenación, excepto la manzana M-20, donde no existen retranqueos.

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 hacer coincidir su alineación con el linde frontal de la parcela.

Para modificar la alineación obligatoria deberá presentarse estudio de detalle de toda la manzana completa. Entre propiedades colindantes la alineación obligatoria se debe mantener un mínimo de 5 m a cada lado de la propiedad, pudiendo modificarse el resto.

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.

Condiciones funcionales de la edificación:

Las viviendas que se construyan en el ámbito del presente plan 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 37.2. Uso pormenorizado residencial plurifamiliar en alineación de vial (RPF-MC).

37.2.1. Ambito y tipología edificatoria.

El ámbito es el contenido en el interior de la manzana M-12, M-13 y M-14 expresamente grafiadas en los planos de ordenación número 2-2.

Tipología edificatoria: Manzana compacta.

37.2.2. 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 incompatibles:

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

Ganadería y caza, energía y agua, extracción y transformación de minerales, industrias, almacenes, comercio al por mayor, agrícola, talleres de categorías 3.<sup>a</sup> a 6.<sup>a</sup>, actividades anexas a transporte, cementerio.

37.2.3. 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 10 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 la parcela será del 100 por 100 de la superficie total.

C) Se autoriza la construcción, en el subsuelo, de plantas de sótano y semisótano, con uso de aparcamiento, que podrán ocupar la totalidad de la superficie de parcela, permitiéndose trasteros, salas de máquinas y otros usos que cumplan con la legislación vigente.

D) Edificabilidad y número de viviendas: Queda asignada para cada manzana la edificabilidad máxima que figura en el plano de ordenación número 2-2 y señalada en el cuadro siguiente: (Cuadro anexo II.)

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 sótano y semisótano, definidas en el apartado C anterior.

Condiciones de la edificación:

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

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

Donde:

H<sub>c</sub> = altura de cornisa

N = número 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

En las manzanas M-13 y M-14 la altura máxima de cornisa permitida se fija en 14,50 m y el número máximo de plantas en IV.

En la manzana M-12 la altura máxima de cornisa permitida se fija en 11,50 m y el número máximo de plantas en III.

Se admitirá una reducción de una planta 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:

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

2. 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.

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

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

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

6. Los remates de la edificación de carácter decorativo.

Quedan prohibidos los sobreáticos u otros espacios habitables.

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 m impostas, molduras, recercados y demás elementos ornamentales con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

C) 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.

Condiciones funcionales de la edificación

Las viviendas que se construyan en el ámbito del presente plan parcial 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 industrial en alineación de vial (IND-MC).

37.3.1. Ambito y tipología edificatoria.

El ámbito es el contenido en el interior de las manzanas M-1, M-2, M-3, M-4 y M-5 expresamente grafiadas en los planos de ordenación número 2-2.

Tipología edificatoria: Manzana compacta.

37.3.2. Usos.

• Uso dominante:

El uso global o dominante es el industrial (IND).

En los usos industriales la superficie construida de los mismos estará limitada a la resultante en la parcela mínima por su coeficiente de edificabilidad en parcela neta.

• Usos compatibles:

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

• Usos incompatibles:

Residencial.

Ganadería y caza, energía y agua, extracción y transformación de minerales, industrias, almacenes, comercio al por mayor, agrícola, talleres de categorías 3.ª a 6.ª, actividades anexas a transportes, cementerio y gasolineras, y todo tipo de actividades industriales calificadas en grado medio y alto en el Nomenclátor de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas («Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» de 20 de abril de 1990).

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 300 m<sup>2</sup>.

La forma de la parcela 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 15 m.

B) La ocupación máxima de la parcela (M-1, M-2, M-3, M-4 y M-5) será del 100 por 100 de la superficie total.

C) Se autoriza la construcción, en el subsuelo, de plantas de sótano y semisótano, con uso de aparcamiento, que podrán ocupar la totalidad de la superficie de parcela. Permittedose trasteros, salas de máquinas y otros usos que cumplan con la legislación vigente.

D) Edificabilidad: Queda asignada para cada manzana la edificabilidad máxima que figura en el plano número 2-2 y señalada en el cuadro siguiente: (Cuadro anexo III.)

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 sótano y semisótano, definidas en el apartado c anterior.

Condiciones de la edificación:

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

$$\text{II} \quad 2 \text{ plantas} \quad 7,55 \text{ m}$$

La altura máxima de cornisa permitida se fija en 7,55 m y el número máximo de plantas en II.

La altura de cumbre será de 8,45 m.

El número de plantas es obligatorio, y, por lo tanto, no hay tolerancia sobre las alturas 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 del edificio que será plana.

Quedan prohibidos los áticos y sobreáticos u otros espacios habitables.

Las cajas de escalera y casetones de ascensor estarán incluidos en la envolvente del edificio, no pudiendo sobrepasar la altura de cornisa.

Cámaras de aire y elementos de cobertura en edificaciones de azoteas y cubiertas planas cuya elevación sobre el plano inferior del forjado que les dé soporte sea inferior a la altura de coronación de cubierta.

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

—Cuerpos y elementos salientes.

Sobre las alineaciones exteriores de los bloques de edificación se autorizan los cuerpos volados abiertos, con una longitud máxima de vuelo de 1 m.

—Aticos: No se permiten.

Los parámetros de edificación se adecuarán a la normativa gráfica reflejada en el plano de ordenación 2.6, Normalización de fachadas en edificación industrial. Este plano tiene carácter normativo y todas sus determinaciones son de carácter obligatorio.

Condiciones funcionales de la edificación:

Las edificaciones que se construyan en el ámbito del presente plan parcial 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.

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)-(SAL).
3. Educativo cultural (SED).
4. Asistencial (STD).
5. Administrativo institucional (SAD).
6. Deportivo (SRD).

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-SAL).

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.

3-4-5-6. Educativo (SED)-asistencial (STD)-administrativo institucional (SAD)-deportivo (SRD).

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

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 dispondrá, como mínimo, de 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda y por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción superior a 50 m<sup>2</sup> de superficie para el resto de usos contemplados en este plan.

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.

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

Se estará a lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el Ambito 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).

Capítulo 6. Régimen aplicable a la edificación fuera de ordenación y no compatible plenamente con el plan.

Artículo 40. Edificaciones no ajustadas al planeamiento.

1. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 58.6 de la Ley 6/94, en la edificación erigida con anterioridad al plan, se distinguirá entre en situación en fuera de ordenación y no compatible plenamente con el planeamiento.

2. Quedarán en fuera de ordenación por manifiesta incompatibilidad aquellas edificaciones en las que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Las edificaciones existentes sobre zona verde o suelo dotacional siempre que por la naturaleza de la construcción resulte incompatible con el uso asignado.
- b) Las que excedan en dos o más plantas de las permitidas por el planeamiento y sólo respecto a éstas, salvo que el resto del edificio resulte manifiestamente incompatible con la tipología asignada por el plan.
- c) Las que no respeten la alineación del vial, ocupen vial o zona verde.
- d) Aquellas edificaciones cuyo uso sea incompatible con los usos previstos por el plan.

3. El resto de la edificación no ajustada al plan y no comprendida en el párrafo anterior se considerará con la condición de no compatible plenamente con el planeamiento.

—Régimen aplicable a la edificación fuera de ordenación y no compatible plenamente con el plan.

Lo establecido en el artículo 184 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana de 15 de diciembre de 1998.

Paterna, a 24 de febrero de 2006.—El alcalde, Francisco Borruy Palacios.

**USO PORMENORIZADO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN EDIFICACIÓN ABIERTA (RPF-EDA)**
**MANZANAS M-6, M-7, M-8, M-9, M-10, M-11, M-15, M-16, M-17, M-18, M-19 y M-20**

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, TO1 y TO2. 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 Transporte, Cementerio y Gasolineras.
	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> . excepto M-20 = 148,99 m <sup>2</sup> .
	Círculo inscrito mínimo y fachada mínima	15,00 m. excepto M-20 15,00 m. excepto M-20
	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	La planta baja se retranqueará 2,00 m. de la línea exterior de la parcela en los viales indicados en los planos de ordenación, excepto la manzana M-20 donde no existen retranqueos.
	Ocupación máxima	Será del 100% de la superficie resultante una vez efectuados los retranqueos obligatorios. La proyección sobre la parcela de los cuerpos salientes, computará al 100%, a los efectos de ocupación máxima de la parcela.
	Edificabilidad Máxima	M-6 = 9.897,70 m <sup>2</sup> t      M-15 = 10.473,38 m <sup>2</sup> t M-7 = 11.756,90 m <sup>2</sup> t      M-16 = 10.485,89 m <sup>2</sup> t M-8 = 13.338,47 m <sup>2</sup> t      M-17 = 10.490,89 m <sup>2</sup> t M-9 = 15.210,92 m <sup>2</sup> t      M-18 = 10.522,77 m <sup>2</sup> t M-10 = 18.210,75 m <sup>2</sup> t      M-19 = 10.557,77 m <sup>2</sup> t M-11 = 22.894,86 m <sup>2</sup> t      M-20 = 1.092,23 m <sup>2</sup> t
	Altura Máxima de Cornisa	M-6- M-7, M-8, M-9, M-10, M-11, M-19 y M-20 = 23,50 m. M-15, M-16, M-17 y M-18 = 20,50 m.
	Altura de Cumbre	3,50 m. sobre altura de cornisa de ático
	Nº máximo de plantas	M-6- M-7, M-8, M-9, M-10, M-11, M-19 y M-20 = 7 (VII) M-15, M-16, M-17 y M-18 = 6 (VI)
	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 retranqueo: 3,00 m. - Escalera y ascensor no será obligatorio el retranqueo
	Sótano y Semisótano	Permitidos
	Cuerpos y Elementos Salientes	Sobre la alineación de planta baja 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 100 m <sup>2</sup> . o fracción superior 50 m <sup>2</sup> . otros usos

**USO PORMENORIZADO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN ALINEACIÓN DE VIAL – (RPF-MC)  
MANZANA M-12, M-13 Y M-14**

USO GLOBAL	Residencial Plurifamiliar	
SISTEMA DE ORDENACION	Alineación de Vial	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Manzana Compacta	
USOS	Uso Dominante o Principal	Residencial: Residencial Plurifamiliar (Rpf)
	Usos Incompatibles	Terciario (T), excepto TC1, TO1 y TO2. 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 Transporte, Cementerio.
	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	10,00 m. 15,00 m.
PARAMETROS URBANISTICOS RELATIVOS A LA EDIFICACION	Distancia mínima a linde frontal y resto de lindes	Por alineación de vial
	Ocupación máxima	- Sobre rasante: 100% - Bajo rasante: 100%.
	Edificabilidad Máxima	M-12 = 7.086,29 m <sup>2</sup> t M-13 = 17.265,07 m <sup>2</sup> t M-14 = 9.216,11 m <sup>2</sup> t
	Altura Máxima de Cornisa	M-12 = 11,50 m. M-13 y M-14 = 14,50 m.
	Altura de Cumbre	3,50 m. sobre altura de cornisa de ático
	Nº máximo de plantas	M-12 = 3 (III) M-13 y M-14 = 4 (IV)
	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. - 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 1,00 m.
	Reserva de aparcamiento	1,5 plazas por vivienda 1 plaza cada 100 m <sup>2</sup> . o fracción superior 50 m <sup>2</sup> . otros usos

**USO PORMENORIZADO INDUSTRIAL EN ALINEACIÓN DE VIAL - (IND-MC)**  
**MANZANA M-1, M-2, M-3, M-4 y M-5**

USO GLOBAL	Industrial	
SISTEMA DE ORDENACION	Alineación de Vial	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Manzana Compacta	
USOS	Uso Dominante o Principal	Industrial (IND) En usos industriales la superficie construida de los mismos estará limitada a la resultante de la parcela mínima por su coeficiente de edificabilidad en parcela neta.
	Usos Incompatibles	Residencial 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 Transporte, Cementerio, y todo tipo de actividades industriales calificadas en grado medio y alto, en el Nomenclator de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas (DOGV 20-abril-1.990)
	Usos Compatibles	Todos aquellos usos que no se señalan como incompatibles
PARAMETROS URBANISTICOS RELATIVOS A LA PARCELA	Superficie mínima	300,00 m <sup>2</sup> .
	Círculo inscrito mínimo y fachada mínima	10,00 m. 15,00 m.
PARAMETROS URBANISTICOS RELATIVOS A LA EDIFICACION	Distancia mínima a linde frontal y resto de lindes	Por alineación de vial
	Ocupación máxima	- Sobre rasante: 100% - Bajo rasante: 100%.
	Edificabilidad Máxima	M-1 = 713,22 m <sup>2</sup> t M-2 = 1.742,05 m <sup>2</sup> t M-3 = 1.742,05 m <sup>2</sup> t M-4 = 1.742,05 m <sup>2</sup> t M-5 = 2.810,63 m <sup>2</sup> t
	Altura Máxima de Cornisa	7,55 m.
	Altura de Cumbre	8,45 m.
	Nº máximo de plantas	DOS (II)
	Alturas libres mínimas	- Planta baja: 4,50 m. - Planta piso: 2,60 m. - Planta sótano o semisótano: 2,20 m.
	Aticos	No permitidos
	Sótano y Semisótano	Permitidos
	Cuerpos y Elementos Salientes	Se autorizan los cuerpos volados abiertos, con una longitud máxima de vuelo de 1,00 m.
	Reserva de aparcamiento	1 plaza cada 100 m <sup>2</sup> . o fracción superior 50 m <sup>2</sup> . otros usos

## CUADRO ANEXO I

## ZONA DE USO Y DOMINIO PRIVADO - EDIFICABILIDAD

MANZANAS	TIPO	m <sup>2</sup>	Nº PLANTAS	USOS	COEF. DE EDIFICABILIDAD EN PARCELA NETA	EDIFICABILIDAD					Nº VIVIENDAS LIBRES	Nº VIVIENDAS VPO
						TERCIARIO m <sup>2</sup> TECHO	RESIDENCIAL LIBRE m <sup>2</sup> TECHO	RESIDENCIAL V.P.O m <sup>2</sup> TECHO	TOTAL RESIDENCIAL Y TERCIARIO m <sup>2</sup> TECHO	INDUSTRIAL m <sup>2</sup> TECHO		
M-6		1.388,55	VII + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES	7,1281				9.897,70		uds.	uds.
				RESIDENCIAL			8.607,41					
M-7		1.657,27	VII + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES	7,0941	1.529,88			11.756,90			
				RESIDENCIAL			10.227,02			76		
M-8		1.867,38	VII + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES	7,1429	1.733,69			13.338,47			
				RESIDENCIAL			11.604,78			116		
M-9		2.138,50	VII + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES	7,1129	1.975,03			15.210,92			
				RESIDENCIAL			13.235,89			98		
M-10		2.538,28	VII + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES	7,1744	2.362,26			18.210,75			
				RESIDENCIAL			15.848,49			158		
M-11		3.211,41	VII + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES	7,1292	2.965,30			22.894,86			
				RESIDENCIAL			19.929,56			147		
M-15		1.691,53	VI + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES	6,1917	1.566,26			10.473,38			
				RESIDENCIAL			8.907,12			66		



## CUADRO ANEXO II

## ZONA DE USO Y DOMINIO PRIVADO - EDIFICABILIDAD

MANZANAS	TIPO	m <sup>2</sup>	Nº PLANTAS	USOS	COEF. DE EDIFICABILIDAD EN PARCELA NETA	EDIFICABILIDAD					Nº VIVIENDAS LIBRES	Nº VIVIENDAS VPO
						TERCIARIO m <sup>2</sup> TECHO	RESIDENCIAL LIBRE m <sup>2</sup> TECHO	RESIDENCIAL V.P.O m <sup>2</sup> TECHO	TOTAL RESIDENCIAL Y TERCIARIO m <sup>2</sup> TECHO	INDUSTRIAL m <sup>2</sup> TECHO		
M-12		2.698,21	III + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES RESIDENCIAL	2,6263	2.698,21	4.388,08		7.086,29		32	
M-13		4.785,93	IV + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES RESIDENCIAL	3,6075	4.785,93		12.479,14	17.265,07			125
M-14		2.776,56	IV + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES RESIDENCIAL	3,3193	2.776,56	6.439,55		9.216,11		48	

## CUADRO ANEXO III

## ZONA DE USO Y DOMINIO PRIVADO - EDIFICABILIDAD

MANZANAS	TIPO	m <sup>2</sup>	Nº PLANTAS	USOS	COEF. DE EDIFICABILIDAD EN PARCELA NETA	EDIFICABILIDAD					Nº VIVIENDAS LIBRES	Nº VIVIENDAS VPO
						TERCIARIO m <sup>2</sup> TECHO	RESIDENCIAL LIBRE m <sup>2</sup> TECHO	RESIDENCIAL V.P.O m <sup>2</sup> TECHO	TOTAL RESIDENCIAL Y TERCIARIO m <sup>2</sup> TECHO	INDUSTRIAL m <sup>2</sup> TECHO		
M-1		436,09	II	INDUSTRIAL	1,6355					713,22		
M-2		1.065,15	II	INDUSTRIAL	1,6355					1.742,05		
M-3		1.065,15	II	INDUSTRIAL	1,6355					1.742,05		
M-4		1.065,15	II	INDUSTRIAL	1,6355					1.742,05		
M-5		1.718,52	II	INDUSTRIAL	1,6355					2.810,63		
TOTAL INDUSTRIAL		5.350,06										