Ayuntamiento de Paterna

Edicto del Ayuntamiento de Paterna sobre aprobación TR PRI Sector Molins que incluye MP 2 del citado PRI y publicación de normativa.

EDICTO

Por Resolución de Alcaldía n.º 4767 de fecha 10 de noviembre de 2010 se ha acordado aprobar el Texto Refundido del Plan de Reforma Interior del Sector Els Molins, que incluye la modificación puntual n.º 2, cuyo objeto es la modificación del texto, del articulado y los planos, para recoger los cambios propuestos en la modificación puntual n.º 2 del citado PRI, según acuerdo plenario de fecha 29-03-2010 y cuyo tenor literal es el siguiente:

ÍNDICE GENERAL

DOCUMENTO I.- MEMORIA INFORMATIVA.

CAPITULO I.- INFORMACION URBANISTICA.

Art. 1.- Identificación del Plan de Reforma Interior de Mejora.

Art. 2.- Características Naturales de los Terrenos.

Art. 3.- Usos del Suelo.

Art. 4.- Edificaciones Existentes.

Art. 5.- Infraestructuras Existentes.

Art. 6.- Estructura de la Propiedad del Suelo.

Art. 7.- Conexiones con el Entorno.

Art. 8.- Relación con el Planeamiento de Rango Superior.

DOCUMENTO II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

CAPITULO I.- ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA A LAS DIRECTRICES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL.

Art. 9.- Aspectos Generales.

Art. 10.- Ámbito del Plan de Reforma Interior de Mejora.

Art. 11.- Plazos de Programación.

CAPITULO II.- ADECUACION DE LA ORDENACION URBANISTICA PORMENORIZADA A LOS OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.

Art. 12.- Objetivos y criterios de la Ordenación.

Art. 13.- Correlación entre la Ordenación y los Objetivos Propuestos.

Art. 14.- Análisis de las Alternativas de la Ordenación y Justificación de la opción adoptada.

Art. 15.- Correlación entre la Información y la Ordenación Propuesta.

CAPITULO III.- DESCRIPCION DE LA ORDENACION URBANISTICA PORMENORIZADA.

Art. 16.- Usos Pormenorizados y Delimitación de Zonas.

Art. 17.- Régimen aplicable a las zonas de Ordenación.

Art. 18.- Unidades de Ejecución.

Art. 19.- Edificabilidad.

Art. 20.- Establecimiento de Áreas de Reparto, Cálculo del Aprovechamiento Tipo y Reparto del Aprovechamiento.

CAPITULO IV.- CUMPLIMIENTO DE ESTANDARES.

CAPITULO V.- FICHA DE PLANEAMIENTO Y FICHA DE GESTION.

CAPITULO VI.- DELIMITACION DE ZONAS SUJETAS A ESTUDIO DE DETALLE.

Art. 21.- Objetivos y ámbito de los Estudios de Detalle.

CAPITULO VII.- CUADROS ESTADISTICOS.

DOCUMENTO III.- NORMAS URBANISTICAS

CAPITULO I.- DISPOSICIONES PRELIMINARES

Art. 22.- Ámbito de aplicación.

Art. 23.- Normas Complementarias

Art. 24.- Vigencia.

Art. 25.- Obligatoriedad.

Art. 26.- Contenido e interpretación del Plan.

Art. 27.- Publicidad.

CAPITULO 2.- TERMINOLOGIA.

Art. 28.- Condiciones de la parcela.

Art. 29.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Art. 30.- Condiciones funcionales de los edificios.

CAPITULO 3.- CONCEPTO Y CLASIFICACION DE LOS USOS.

Art. 31.- Calificación del suelo.

Art. 32.- Parcela – Manzana.

Art. 33.- Zona.

CAPITULO 4.- REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Art. 34.- Calificación del suelo.

Art. 35.- Desarrollo del Plan de Reforma Interior de Mejora.

Art. 36.- Régimen General del suelo.

CAPITULO 5.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.

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

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

Art. 39.- Dotación de aparcamiento.

CAPITULO 6.- REGIMEN APLICABLE A LA EDIFICACIÓN FUERA DE ORDENACIÓN Y NO COMPATIBLE PLENAMENTE CON EL PLAN.

Art. 40.- Edificaciones no ajustadas al planeamiento.

PLANOS DE INFORMACION

1.0.- Plano de Situación.

1.1.- Plano Catastral de la Propiedad.

1.2.- Plano Topográfico.

1.3.- Plano de Usos y Aprovechamientos del Suelo.

1.4.- Plano de Infraestructuras Existentes.

1.4.1.- Plano de Infraestructuras Existentes – Red de Saneamiento, Acequias y Gas.

1.4.2.- Plano de Infraestructuras Existentes – Red de Telefonía, Energía y Agua Potable.

1.5.1.- Homologación Modificativa “Los Molinos” – Ordenación Estructural – Clasificación del suelo, Delimitación Sector y Afecciones.

1.5.2.- Homologación Modificativa “Los Molinos” – Ordenación Estructural – Red Primaria, Area de Reparto y Aprovechamiento Tipo.

1.5.3.- Homologación Modificativa “Los Molinos” - Ordenación Pormenorizada – Red Secundaria, Zonificación, Usos, Unidades de Ejecución, Catálogo de Edificios y Protección Arqueológica.

PLANOS DE ORDENACION

2.1.- Plano de Zonificación.

2.2.- Plano de Edificabilidad, Aprovechamiento Privado, Regulación de Usos, Sistema de Ordenación y Tipología Edificatoria.

2.3.- Plano de Reserva del Suelo con Destino Dotacional Público.

2.4.- Plano de Sistema Viario, Alineaciones y Rasantes.

2.5.- Imagen del Sector (sin efecto normativo).

2.6.- Normalización de Fachadas de Edificación Industrial.

DOCUMENTO 1.- MEMORIA INFORMATIVA.-

CAPITULO I.- INFORMACION URBANISTICA.

Art. 1.- Identificación del Plan de Reforma Interior de Mejora.

El presente Plan de Reforma Interior de Mejora desarrolla y da cumplimiento a la Homologación Modificativa Parcial del Sector “Los Molinos”, aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión celebrada el 2 de julio de 2.004.

Art. 2.- Características Naturales de los Terrenos.

El Sector objeto del presente P.R.I.M., está situado al Suroeste del suelo urbano del Término Municipal de Paterna.

Limita al Norte y al Este con el Suelo Urbano consolidado; al Sur con el suelo no urbanizable y con la línea de ferrocarril Valencia-Liria; y al Oeste con la zona verde del Plan General.

El aspecto paisajístico del Sector es de un suelo de cultivo de regadío, con edificaciones discontinuas de uso residencial e industrial.

El terreno tiene desniveles apreciables, oscilando entre 60,55 y 52,63 m.

Art. 3.- Usos del Suelo.

Apartado 3.1.- Cultivos.

En la superficie del sector existen cultivos de regadío en explotación.

Apartado 3.2.- Caminos.

El Sector está atravesado de Este a Oeste y de Norte a Sur por caminos públicos.

Art. 4.- Edificaciones Existentes.

Dentro del ámbito del Sector existen unas edificaciones de uso residencial e industrial, que serán objeto de tratamiento particularizado.

Las edificaciones existentes están grafiadas en el Plano de Información nº 1-3.- Usos y Aprovechamiento del Suelo.

En el noreste del ámbito se encuentra el acueducto de aguas potables.

En relación a la expuesto, tenemos el “Catálogo del Patrimonio Arquitectónico del término municipal de Paterna” en el que consta que el Acueducto de aguas potables “sirve para atravesar el “Barranc de Sau” desde la fuente hasta la población y está realizado en fábrica de ladrillo sin lucir, solucionándose mediante el trazado de arcos de medio punto”. En dicho Catálogo se le otorga al acueducto una Protección Estructural (PIRS) por su valor artístico y pintoresco y ambiental, por lo que con la ejecución de las obras del urbanización a ejecutar en el ámbito del Sector se conservarán las condiciones volumétricas, estructurales, tipológicas y estéticas de los restos de canalización del monumento que están incluidos en el Sector, sin perjuicio de la realización, para el caso que sea necesario, de las obras de reforma y saneamiento que mejoren su condición funcional y sean compatibles con su uso y función urbana, todo ello de acuerdo con los artículos 3, 4 y ss. De las “Ordenanzas Especiales de protección del casco antiguo de Paterna, edificios y conjuntos de interés”.

Todas las edificaciones existentes excepto el acueducto, con la Ordenación Pormenorizada, pasan a estar FUERA DE ORDENACIÓN, aplicándose a las mismas el régimen previsto en el capítulo 6 de las presentes normas.

Art. 5.- Infraestructuras Existentes.

Como hemos indicado en apartados anteriores el suelo objeto de esta modificación, está rodeado de suelo urbano consolidado, por lo que las infraestructuras de Saneamiento, Abastecimiento de Agua, Energía Eléctrica, Red de Gas y Red de Teléfono se encuentran en los límites del citado suelo.

Por todo lo expresado anteriormente se llega a la conclusión de que la implantación de los servicios anteriormente mencionados y las conexiones con los servicios existentes, es posible, dada la proximidad al Sector de todas las redes que suministran dichos servicios.

Garantizando por tanto, la extensión de las redes de estos servicios básicos.

Todas las infraestructuras existentes están grafiadas en los Planos de Información nº 1.4.1 y 1.4.2. – Infraestructuras Existentes.

Art. 6.- Estructura de la Propiedad del Suelo.

Según la información que se desprende de los planos del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria de la Gerencia Territorial de Valencia y Provincia, del Ministerio de Economía y Hacienda, la propiedad del suelo está situada en los Polígonos catastrales de urbana del Término Municipal de Paterna 93611-91625-92612-91622. Así como los antiguos de rústica núm. 30 y 24.

La propiedad del suelo la configuran las parcelas catastrales de urbana, aunque en la actualidad algunas de éstas se han segregado y en otras se han producido agrupaciones, variando por tanto la estructura de la propiedad actual, según se grafia en el Plano de Información nº 1.1 “Plano Catastral de la Propiedad”.

Este plano catastral de la propiedad tiene carácter informativo y habrá de ser verificado por los correspondientes títulos de propiedad y medido con precisión sobre el terreno a la hora de efectuar el reparto de beneficios y cargas.

Art. 7.- Conexiones con el Entorno.

El Sector objeto de este P.R.I.M. se encuentra interconexionado con el resto del Suelo Urbano de Paterna, de modo que por la prolongación de la trama urbana del Suelo Urbano colindante (C/ Alfonso X el Sabio, C/ Los Molinos y C/ del Cristo), se produce una conexión real con el entorno del sector.

Art. 8.- Relación con el Planeamiento de Rango Superior.

Apartado 8.1.- Calificación Jurídica otorgada por el Plan General de Ordenación Urbana.

La Homologación Modificativa Parcial del Sector “Los Molinos”, aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 2 de julio de 2.004, califica el suelo como Suelo Urbano sometido a Planeamiento Diferido a desarrollar mediante un Plan de Reforma Interior de Mejora.

Apartado 8.2.- Ámbito del Plan de Reforma Interior de Mejora.

El Sector queda configurado por el Norte con el límite de la zona verde nº 84 y 86, y la C/ de los Molinos; por el Sur con la zona de dominio público de la línea de ferrocarril Valencia-Liria; por el Este con la C/ Mallent y Meri y suelo urbano industrial (Fábrica Galletas Río); y por el Oeste con la Zona Verde de Red Primaria nº 19 colindante con el Apeadero de Santa Rita.

La delimitación del nuevo sector abarca una superficie de 130.196,47 m².

Apartado 8.3.- Parámetros Tipológicos Básicos de la Edificación.

FICHA DE PLANEAMIENTO**DESCRIPCIÓN DEL SECTOR**

SECTOR	"LOS MOLINOS"
CLASE DE SUELO	SUELO URBANO SOMETIDO A PLANEAMIENTO DIFERIDO

PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD

SUPERFICIE DEL SECTOR	130.196,47	m ² s
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	1,4382	m ² T /m ² .s.
EDIFICABILIDAD BRUTA	187.250,00	m ² T
INDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	1,13674	m ² T /m ² .s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	148.000,00	m ² T
INDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA Y USOS COMPATIBLES	0,23426	m ² T /m ² .s
EDIFICABILIDAD TERCIARIA Y USOS COMPATIBLES	30.500,00	m ² T
INDICE DE EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL Y USOS COMPATIBLES	0,06720	m ² T /m ² .s
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL Y USOS COMPATIBLES	8.750,00	m ² T

DENSIDAD MÁXIMA	99	VIV./Ha
Nº MÁXIMO VIVIENDAS	1.287	VIV.
Nº VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL	740	VIV.
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL EN VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL	74.000,00	m ² T
Nº VIVIENDAS LIBRES	547	VIV.
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL EN VIVIENDAS LIBRES	74.000,00	m ² T

USOS Y TIPOLOGÍAS

USO DOMINANTE	RESIDENCIAL
USOS COMPATIBLES	TERCIARIO - INDUSTRIAL
TIPOLOGÍA DOMINANTE	EDIFICACION POR ALINEACION DE VIAL Y EDIFICACION ABIERTA
COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGIA	1 / 1,6019 / 1,7198 / 0,8686

FICHA DE GESTIÓN	
DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	
SECTOR	"LOS MOLINOS"
CLASE DE SUELO	SUELO URBANO SOMETIDO A PLANEAMIENTO DIFERIDO
GESTIÓN	
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR	130.196,47 m ² S
SUPERFICIE RED PRIMARIA INTERIOR	20.732,81 m ² S (Viario y Zona Verde)
SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA	0,00 m ² S
SUPERFICIE DOTACIONAL EXISTENTE	0,00 m ² S
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	252.594,75 UDA 187.250,00 m ² T
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	252.594,75 UDA 187.250,00 m ² T
APROVECHAMIENTO TIPO	1,9401044 UDA/m ² S
COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	1,00 / 1,6019 / 1,7198 UDA/m ² T / 0,8686
AREA DE REPARTO	SECTOR LOS MOLINOS
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA DE REPARTO	130.196,47 m ² S
GESTIÓN	DIRECTA
UNIDADES DE EJECUCIÓN	DOS UNIDADES DE EJECUCIÓN
CONDICIONES OBJETIVAS DE INCORPORACIÓN DEL SECTOR AL CONTEXTO GLOBAL DEL TERRITORIO	
ELEMENTOS DE LAS REDES ESTRUCTURALES QUE SE DOTARÁN PREVIAMENTE, Ó SIMULTÁNEAMENTE A LA PROGRAMACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 1	RED ESTRUCTURAL VIARIA Y DE ZONAS VERDES - La programación de la Unidad de Ejecución n° 1 requiere la ejecución simultánea del 100% de la Red Primaria Viaria (PRV-1), de Zonas Verdes (PJJ) y de Infraestructuras (PID-1) incluidas en el Sector. - El coste de su ejecución será repercutido proporcionalmente al aprovechamiento objetivo de todo el Sector.
OTRAS CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN	
-La Homologación destinará el 50% de la edificabilidad residencial a viviendas de Protección Oficial, es decir 74.000,00 m ² T. -La Ordenación Pormenorizada destinará 10.000 m ² S a jardines de la red primaria (PJJ) -La programación de las Unidades de Ejecución UE-1 y UE-2 requieren la ejecución simultánea del 100% de las obras de urbanización externas al Sector adscritas a cada Unidad de Ejecución (OE-1 y OE-2), grafadas en los planos de Ordenación 2.2 y 2.3. El coste de su ejecución será repercutido proporcionalmente al aprovechamiento objetivo de todo el Sector. - Las 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. - Parte de la superficie del Sector se encuentra situada sobre zona de protección arqueológica. En los costes de la urbanización de los programas que desarrollen las Unidades de Ejecución, se tendrá en cuenta esta circunstancia.	

DOCUMENTO II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

CAPITULO I.- ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA A LAS DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

Art. 9.- Aspectos Generales.

El P.R.I.M. desarrolla las determinaciones impuestas por:

Plan General de Ordenación Urbana de Paterna aprobado definitivamente el 15 noviembre de 1.990.

Homologación Modificativa Sector "Los Molinos" aprobada por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 2 de julio de 2.004.

Ley 6/1994, de 15 de Noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Decreto 201/1.98 de 15 de Diciembre del Gobierno Valenciano por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Orden del 26 de Abril de 1.999 del Conseller de Obras Publicas, Urbanismo y Transportes, por el que se aprueba el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

Real Decreto Legislativo 1/1.992, de 26 de Junio, (en su articulado vigente) por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Normativa de protección arqueológica del P.G.O.U.

En todo caso la redacción de este Plan de Reforma Interior de Mejora se efectúa bajo la supervisión del Ayuntamiento de Paterna, teniendo en cuenta las observaciones manifestadas al respecto por el mismo.

Art. 10.- Ámbito del Plan de Reforma Interior de Mejora.

El Sector queda configurado por el Norte con el límite de la zona verde nº 84 y 86, y la C/ de los Molinos; por el Sur con la zona de dominio público de la línea de ferrocarril Valencia-Liria; por el Este con la C/ Mallent y Meri y suelo urbano industrial (Fábrica Galletas Río); y por el Oeste con la Zona Verde de Red Primaria nº 19 colindante con el Apeadero de Santa Rita.

La delimitación del nuevo sector abarca una superficie de 130.196,47 m².

La delimitación del Sector está grafiada en los Planos de Información nº 1.0.- Situación y el plano nº 1.5.1.- Homologación Modificativa – Ordenación estructural, Clasificación del Suelo, Delimitación del Sector y Afecciones.

Se cumple de esta manera con los criterios de sectorización establecidos en el artículo 20 de la L.R.A.U. y 17 del R.P.C.V.

Art. 11.- Plazos de Programación.

De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 6 y 8 de la Ley 6/1994, de 15 de Noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística La actividad urbanística de ejecución del Plan se realizará mediante Actuaciones Aisladas o Actuaciones Integradas en el ámbito de Unidades de Ejecución de Gestión Directa o Indirecta.

La urbanización y la posterior o simultánea edificación del suelo urbano incluido en unidades de ejecución, requiere, la programación para ejecutar la ordenación pormenorizada de los terrenos, mediante la aprobación del correspondiente Programa para el Desarrollo de Actuaciones Integradas, todo ello de acuerdo con la legislación de aplicación en la Comunidad Valenciana.

El Programa abarcará una o varias Unidades de Ejecución completas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 29.3 de la Ley 6/94, así como los terrenos exteriores a las mismas para hacer posible su conexión con las redes estructurales viarias y de abastecimiento de agua, energía y evacuación de aguas.

POR TANTO, LOS PLAZOS DE PROGRAMACIÓN PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN, LOS DETERMINAN LOS PROGRAMAS PARA EL DESARROLLO DE ACTUACIONES INTEGRADAS.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 23-2 de la L.R.A.U. y 74-2 del R.P.C.V., la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito del

presente P.R.I.M., quedan sujetas al régimen de las actuaciones integradas, de acuerdo con la definición y características de éstas, contempladas en la Legislación Urbanística.

CAPITULO II.- ADECUACION DE LA ORDENACION URBANISTICA PORMENORIZADA A LOS OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.

Art. 12.- Objetivos y criterios de la Ordenación.

1.- Cambiar el Uso Industrial del Sector G por un Uso Dominante Residencial.

2.- Unificar en un mismo sector los antiguos sectores G y E del Plan General y las zonas verdes nº 84,86 y 19 del P.G.O.U.

3.- Completar, mediante la gestión urbanística, el 100% del suelo de la Zona Verde de Red Secundaria nº 84 y 86 del P.G.O.U.

4.- Obtener, mediante la gestión urbanística, el 100% de la superficie del vial paralelo a la línea férrea Valencia-Liria, la Zona Verde de Red Primaria nº 19, colindante al Apeadero de Santa Rita, al objeto de habilitar un aparcamiento ajardinado que sirva de intercambiador de vehículos privados con el transporte público y el 100% de la superficie ocupada por el carril bici y el trazado del colector que conecta con la depuradora de nueva construcción.

5.- Modificar los índices de edificabilidad bruta en el ámbito del nuevo Sector para asignar recursos suficientes que posibiliten la gestión de todo el Sector.

6.- Modificar la densidad residencial del Sector de nueva delimitación, aproximándola a los índices del suelo urbano colindante, de modo que posibilite la construcción de V.P.O.

Art. 13.- Correlación entre la Ordenación y los Objetivos Propuestos.

Con la ordenación propuesta se consiguen los objetivos propuestos y entre los que cabe reseñar:

La ordenación propuesta para el ámbito del presente P.R.I.M., establece una sola zona de ordenación para todos los terrenos de uso y dominio privados, siendo ésta la propia de un "Uso Dominante Residencial", en la que se establecen 2 tipologías (edificación abierta y edificación por alineación de vial), estando no obstante previstos como usos compatibles el terciario y el industrial de baja intensidad.

Dicha ordenación, es reflejo de la voluntad del planificador de modificar la anterior calificación del sector G, prevista en el P.G.O.U. de 1990 como un polígono de uso dominante industrial.

En la delimitación del ámbito del P.R.I.M., se consigue unificar en un solo sector (recordemos que este se define como el ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial o P.R.I.M.), los antiguos polígonos, G y E del P.G.O.U de 1990, así como las Z.U. 84, 86 y 19 de éste, mejorando la ordenación de dichos terrenos y posibilitando su efectiva urbanización.

La incorporación de la Z.U. nº 84 y 86 del P.G.O.U. al ámbito del sector, permite que la gestión urbanística del mismo, obtenga para el Ayuntamiento de Paterna, la cesión y urbanización gratuitas de dichas dotaciones de forma que dichos costes se absorben por las plusvalías generadas con la actividad urbanística, participando así la colectividad de las mismas (art. 1.1. I L.R.A.U.)

Mediante la gestión urbanística del sector delimitado, se obtiene así mismo la total superficie de dichas dotaciones, permitiendo que las mismas sean una realidad a disposición de los vecinos y usuarios de tales elementos públicos, lo que sin duda favorece el aumento de la calidad de vida y la eficacia de los servicios públicos.

Las dotaciones públicas antes señaladas, exigen para su efectiva implantación que la edificabilidad bruta del sector (contenido patrimonializable con destino privado), aumente respecto del inicialmente contemplado en el P.G.O.U., hasta conseguir que se generen los recursos necesarios para acometer dichas operaciones.

El aumento del número de viviendas de Protección Oficial en 740 viviendas, con una edificabilidad para la vivienda protegida de 74.000,00 m²t., lo que equivale al 50% de la edificabilidad total del sector, sin que en ningún caso se supere la densidad media residencial, ni el índice de edificabilidad fijado por el planeamiento.

Art. 14.- Análisis de las Alternativas de la Ordenación y Justificación de la opción adoptada.

Con la Ordenación que se propone, se cumplen los objetivos marcados en el Plan y la Ordenación es la resultante del análisis de las

alternativas posibles, eligiendo entre ellas la más conveniente para el cumplimiento de los objetivos iniciales.

Art. 15.- Correlación entre la Información y la Ordenación Propuesta.

La Ordenación que se propone, constituye una unidad funcional perfectamente conectada con las áreas colindantes, mediante la adecuada inserción con la trama urbana existente, a través de la prolongación de los viales que confluyen en el límite del Sector del P.R.I.M.

CAPITULO III.- DESCRIPCION DE LA ORDENACION URBANISTICA PORMENORIZADA.

Art. 16.- Usos Pormenorizados y Delimitación de Zonas.

El presente P.R.I.M. distingue las siguientes zonas de Ordenación en función del uso y dominio de los terrenos indicados en cada uno de ellos.

Apartado 16.1.- Zona de Uso y Dominio Privado.

A.- Usos Globales.

Uso Residencial Plurifamiliar (RPF).

Uso Terciario (TER).

Uso Industrial (IND).

Uso Dotacional-Residencial (DR)

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).

Dotacional-Residencial Privado (DR)

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 3ª a 6ª, actividades anexas a Transportes, Cementerio y Gasolineras.

En cumplimiento de estos preceptos, en el Documento III “Normas Urbanísticas” del presente Plan, se desarrollan pormenorizadamente los Usos para cada una de estas zonas.

El Uso Residencial, el Industrial, el Dotacional-Residencial Privado y los Usos Compatibles se configuran en veinte manzanas (M-1 a M-20), donde se ubica la edificabilidad permitida, regulada por las Ordenanzas contenidas en el presente Plan de Reforma Interior de Mejora.

Las superficies pormenorizadas de cada una de las manzanas quedan establecidas en el cuadro siguiente:

MANZANA	SUPERFICIE m ² s.
M-1	436,09
M-2	1.065,15
M-3	1.065,15
M-4	1.065,15
M-5	1.718,52
M-6	1.388,55
M-7	1.657,27
M-8	1.867,38
M-9	2.138,50
M-10	2.538,28

MANZANA	SUPERFICIE m ² s.
M-11	3.211,41
M-12	2.698,21
M-13	4.785,93
M-14	2.776,56
M-15	1.691,53
M-16	1.693,60
M-17	1.694,33
M-18	1.699,52
M-19	2.261,84
M-20	148,99
TOTALES	37.601,96

Apartado 16.2.- Zona correspondiente al Sistema de Dotaciones del Uso y Dominio Público.

1.- Zona Verde (ZV).

2.- Equipamiento (EQ).

3.- Red Viaria

- Viario de tránsito (RV).

- Aparcamiento viario (AV).

4.- Infraestructuras.

1.- Zona Verde (ZV).

El Plan de Reforma Interior de Mejora destina a Zona Verde – Jardín de la Red Primaria de Dotaciones Públicas:

Jardín (PJL-1) con una superficie de 6.581,80 m².

Jardín (PJL-2) con una superficie de 3.204,01 m².

Jardín (PJL-3) con una superficie de 1.991,07 m².

Jardín (PJL-4) con una superficie de 1.774,97 m².

Jardín (PJL-5) con una superficie de 2.860,71 m².

Total Zona Verde – Jardín de la Red Primaria . 16.412,56 m².

El Plan de Reforma Interior de Mejora destina a Zona Verde – Jardín de la Red Secundaria de Dotaciones Públicas:

Jardín (SJL-1) con una superficie de 13.824,01 m².

Jardín (SJL-2) con una superficie de 1.445,78 m².

Jardín (SJL-3) con una superficie de 1.925,53 m².

Jardín (SJL-4) con una superficie de 2.814,65 m².

Total Zona Verde – Jardín de la Red Secundaria . 20.009,97 m².

La superficie total de Zona Verde, tanto de la Red Primaria como de la Red Secundaria es de 36.422,53 m².

2.- Equipamiento (EQ).

El Plan de Reforma Interior de Mejora destina a Equipamiento de la Red Secundaria de Dotaciones Públicas:

Equipamiento Educativo Cultural (SED-1) con una superficie de 10.555,20 m².

La superficie total de Equipamientos es de 10.555,20 m².

3.- Red Viaria (RV + AV).

. Viario de Tránsito.

El Plan de Reforma Interior de Mejora destina a Viario de Tránsito de la Red Primaria:

Viario PRV-1 con una superficie de 12.232,23 m².

Total Viario de Tránsito de la Red Primaria.12.232,23 m².

El Plan de Reforma Interior de Mejora destina a Viario de Tránsito de la Red Secundaria:

Viario SRV-1 con una superficie de 2.836,75 m².

Viario SRV-2 con una superficie de 829,73 m².

Viario SRV-3 con una superficie de 5.128,85 m².

Viario SRV-4 con una superficie de 993,58 m².

Viario SRV-5 con una superficie de 1.215,17 m².

Viario SRV-6 con una superficie de 1.659,62 m².

Viario SRV-7 con una superficie de 3.261,37 m².

Viario SRV-8 con una superficie de 1.078,12 m².

Viario SRV-9 con una superficie de 1.485,48 m².

Viario SRV-10 con una superficie de 1.549,80 m².

Viario SRV-11 con una superficie de 225,09 m².

Viario SRV-12 con una superficie de 2.208,97 m².

Viaro SRV-13 con una superficie de 125,88 m².
 Viario SRV-14 con una superficie de 1.132,60 m².
 Viario SRV-15 con una superficie de 1.818,72 m².
 Total Viario de Tránsito de la Red Secundaria . 25.549,73 m².

La superficie total de Viario de Tránsito, tanto de la Red Primaria como de la Red Secundaria es de 37.781,96 m².

. Aparcamiento Viario.

El Plan de Reforma Interior de Mejora destina una superficie de 3.067,34 m². para ubicar en ella un total de 452 plazas, 13 de ellas son plazas adaptadas para minusválidos, repartidas tal como se relaciona a continuación:

Aparcamiento Viario SAV-3 con una superficie de 1.151,46 m².

Aparcamiento Viario SAV-4 con una superficie de 182,74 m².

Aparcamiento Viario SAV-5 con una superficie de 253,39 m².

Aparcamiento Viario SAV-6 con una superficie de 405,73 m².

Aparcamiento Viario SAV-7 con una superficie de 330,88 m².

Aparcamiento Viario SAV-8 con una superficie de 148,38 m².

Aparcamiento Viario SAV-9 con una superficie de 143,72 m².

Aparcamiento Viario SAV-10 con una superficie de 157,45 m².

Aparcamiento Viario SAV-11 con una superficie de 293,59 m².

Total Aparcamiento Viario . 3.067,34 m².

La superficie total de Aparcamiento Viario es de 3.067,34 m².

La superficie total de Red Viaria (Viario de Tránsito y Aparcamiento Viario), tanto de la Red Primaria como de la Red Secundaria, es de 40.849,30 m².

Fuera del ámbito del Sector, situadas en el perímetro del mismo, se habilitan 87 plazas de aparcamiento más.

4.- Infraestructuras.

El Plan de Reforma Interior de Mejora destina a Red Primaria de Infraestructuras el trazado del colector de la depuradora y el trazado del carril bici de La cañada a Paterna, contenido dentro de la delimitación del Sector:

PID-1 con una superficie de 4.229,11 m².

La superficie total destinada a Red Primaria de Infraestructuras es de 4.229,11 m².

Apartado 16.3.- Zona de Dominio Privado y Uso Público.

Centro de Transformación.

El P.R.I.M. destina una reserva de suelo con la abreviatura CT para ubicar en ellos los Centros de Transformación, con una superficie de:

CT-1 76,91 m².

CT-2 76,91 m².

CT-3 76,91 m².

CT-4 76,91 m².

CT-5 76,91 m².

CT-6 76,91 m².

CT-7 76,91 m².

La superficie total destinada a Centros de Transformación es de 538,37 m².

El suelo será de propiedad privada y su uso se cederá a la Compañía Eléctrica suministradora correspondiente.

Art. 17.- Régimen aplicable a las zonas de Ordenación.

Los terrenos incluidos en cada una de las anteriores zonas, quedarán sujetos al Régimen Urbanístico previsto en las normas del presente P.R.I.M.

Art. 18.- Unidades de Ejecución.

En virtud del art. 33 de la L.R.A.U. y de los arts. 67.E, 114, 115, 116 y 118 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana:

EL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DELIMITA DOS ÚNICAS UNIDADES DE EJECUCIÓN:

UE-1 con una superficie de 66.564,69 m².

UE-2 con una superficie de 63.631,78 m².

La delimitación de las Unidades de Ejecución se contiene en los planos de Información N° 1-5-3 y en los planos de Ordenación.

Art. 19.- Edificabilidad.

PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD		
SUPERFICIE DEL SECTOR	130.196,47	m² S
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	1,4382	m²T /m².s.
EDIFICABILIDAD BRUTA	187.250,00	m² T
INDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	1,13674	m²T /m².s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	148.000,00	m² T
INDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA Y USOS COMPATIBLES	0,23426	m²T /m².s
EDIFICABILIDAD TERCIARIA Y USOS COMPATIBLES	30.500,00	m² T
INDICE DE EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL Y USOS COMPATIBLES	0,06721	m²T /m².s
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL Y USOS COMPATIBLES	8.750,00	m² T
EDIFICABILIDAD DOTACIONAL-RESIDENCIAL PRIVADA	5.235,00	m² T
DENSIDAD MÁXIMA	124	VIV./Ha
Nº MÁXIMO VIVIENDAS	1.608	VIV.
Nº VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL	740	VIV.
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL EN VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL	74.000,00	m² T
Nº VIVIENDAS LIBRES	868	VIV.
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL EN VIVIENDAS LIBRES	74.000,00	m² T

En el siguiente cuadro se relaciona: la Superficie de Parcela Neta de las Manzanas Edificables. Superficie en planta del uso residencial y los usos compatibles. Número de Plantas. Edificabilidad . N.º viviendas.

ZONA DE USO Y DOMINIO PRIVADO-EDIFICABILIDAD											
MANZANAS		N.º PLANTAS	USOS	COEF. DE EDIFICABILIDAD EN PARCELA NETA	EDIFICABILIDAD					N.º VIVIENDAS LIBRES	N.º VIVIENDAS VPO
TIPO	m²				TERCIARIO m2 TECHO	RESIDENCIAL LIBRE m2 TECHO	RESIDENCIAL V.P.O m2 TECHO	TOTAL RESIDENCIAL Y TERCIARIO m2 TECHO	INDUSTRIAL m2 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										
M-6	1.388,55	VII + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES RESIDENCIAL	7,1281	1.290,29			9.897,70			86
						8.607,41					
M-7	1.657,27	VII + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES RESIDENCIAL	7,0941	1.529,88			11.756,90			
						10.227,02				120	
M-8	1.867,38	VII + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES RESIDENCIAL	7,1429	1.733,69			13.338,47			
						11.604,78					116
M-9	2.138,50	VII + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES RESIDENCIAL	7,1129	1.975,03			15.210,92			
						13.235,89				155	
M-10	2.538,28	VII + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES RESIDENCIAL	7,1744	2.362,26			18.210,75			
						15.848,49					158
M-11	3.211,41	VII + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES RESIDENCIAL	7,1292	2.965,30			22.894,86			
						19.929,56				234	
M-12	2.698,21	III + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES RESIDENCIAL	2,6263	2.698,21			7.086,29			
						4.388,08				51	
M-13	4.785,93	IV + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES RESIDENCIAL	3,6075	4.785,93			17.265,07			
							12.479,14				125
M-14	2.776,56	IV + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES RESIDENCIAL	3,3193	2.776,56			9.216,11			
						6.439,55				76	
M-15-2	1.190,89	VIII + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES RESIDENCIAL	8,7946	1.566,26			10.473,38			
						8.907,12				104	

M-16	1.693,60	VI + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES RESIDENCIAL	6,1915	1.568,11			10.485,89			
							8.917,78				89
M-17	1.694,33	VI + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES RESIDENCIAL	6,1918	1.568,85			10.490,89			
						2.272,05	6.649,99			27	66
M-18	1.699,52	VI + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES RESIDENCIAL	6,1916	1.573,60			10.522,77			
							8.949,17				89
M-19	2.261,84	VII + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES RESIDENCIAL	4,6678	1.957,04			10.557,77			
						8.600,73				101	
M-20	148,99	VII + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES RESIDENCIAL	7,3309	148,99			1.092,23			
							943,24				9
TOTAL RESIDENCIAL	31.751,26										
TOTAL	37.101,32	-	-		30.500,00	74.000,00	74.000,00	-	8.750,00	868	740
TOTAL EDIFICABILIDAD						187.250,00					
TOTAL VIVIENDAS										1.608	
MANZANAS		Nº PLANTAS	USOS	COEF. DE EDIFICABILIDAD EN PARCELA NETA	EDIFICABILIDAD						
TIPO	m²				DOTACIONAL RESIDENCIAL PRIVADA m2 TECHO						
M-15-1	500,64	VIII + ATICO	DOTACIONAL RESIDENCIAL PRIVADO	10,4560	5.235,00						

Art. 20.- Establecimiento de Áreas de Reparto, Cálculo del Aprovechamiento Tipo y Reparto del Aprovechamiento.

Áreas de Reparto.

En cumplimiento del art. 63 de la L.R.A.U. se establece una única Área de Reparto, coincidente con la Delimitación del Sector “Los Molinos”.

b) Coeficientes correctores según el Uso y la Tipología.

Los coeficientes correctores de ponderación de los usos dominantes, usos compatibles y de las distintas tipologías de edificación incluidas en el ámbito del Sector, son:

Uso Residencial Vivienda P.O. en Alineación de Vial y Edificación Abierta = 1,0000 uda/m²t.

Uso Residencial Vivienda Libre en Alineación de Vial y Edificación Abierta= 1,6019 uda/m²t.

Uso Terciario y Usos Compatibles en Planta Baja = 1,7198 uda/m²t.

Uso Industrial y Usos Compatibles en dos Plantas = 0,8686 uda/m²t.

c) Determinación del Aprovechamiento Tipo.

Se determina un Aprovechamiento Tipo de 1,9401044 uda/m²s. para toda el Area de Reparto.

En el cuadro siguiente CALCULO Y REPARTO DEL APROVECHAMIENTO se relaciona la superficie del sector, superficie de red primaria interior, superficie de red primaria adscrita, suelo dotacional existente, superficie con derecho a aprovechamiento, aprovechamiento objetivo, aprovechamiento subjetivo, excedente de aprovechamiento y aprovechamiento tipo.

CUADRO DE APROVECHAMIENTO OBJETIVO PONDERADO

APROVECHAMIENTO OBJETIVO PONDERADO													
MANZANAS		Nº PLANTAS	USOS	EDIFICABILIDAD					COEFICIENTES CORRECTORES POR USO Y TIPOLOGIA				APROVECHAMIENTO OBJETIVO PONDERADO UDA
TIPO	m²			TERCIARIO m2 TECHO	RESIDENCIAL LIBRE m2 TECHO	RESIDENCIAL AL V.P.O m2 TECHO	RESIDENCIAL AL Y TERCIARIO m2 TECHO	INDUSTRIAL m2 TECHO	1,7198 UDA/M2t	1,6019 UDA/M2t	1,0000 UDA/M2t	0,8686 UDA/M2t	
M-1	436,09	II	INDUSTRIAL					713,22				0,8686	619,51
M-2	1.065,15	II	INDUSTRIAL					1.742,05				0,8686	1.513,14
M-3	1.065,15	II	INDUSTRIAL					1.742,05				0,8686	1.513,14
M-4	1.065,15	II	INDUSTRIAL					1.742,05				0,8686	1.513,14
M-5	1.719,52	II	INDUSTRIAL					2.810,63				0,8686	2.441,31
TOTAL INDUSTRIAL	5.350,06												
M-6	1.388,55	VII + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES	1.290,29		8.607,41	9.897,70		1,7198				2.219,04
			RESIDENCIAL								1,0000		8.607,41
M-7	1.657,27	VII + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES	1.529,88			11.756,90		1,7198				2.631,09
			RESIDENCIAL		10.227,02					1,6019			16.382,66
M-8	1.867,38	VII + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES	1.733,69		11.604,78	13.338,47		1,7198				2.981,60
			RESIDENCIAL								1,0000		11.604,78
M-9	2.136,50	VII + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES	1.975,03			15.210,92		1,7198				3.396,66
			RESIDENCIAL		13.235,89					1,6019			21.202,57
M-10	2.538,28	VII + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES	2.362,26			18.210,75		1,7198				4.062,61
			RESIDENCIAL			15.848,49					1,0000		15.848,49
M-11	3.211,41	VII + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES	2.965,30			22.894,86		1,7198				5.099,72
			RESIDENCIAL		19.929,56					1,6019			31.925,16
M-12	2.698,21	III + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES	2.698,21			7.086,29		1,7198				4.640,38
			RESIDENCIAL		4.388,08					1,6019			7.029,27
M-13	4.785,93	IV + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES	4.785,93			17.265,07		1,7198				8.230,84
			RESIDENCIAL			12.479,14					1,0000		12.479,14
M-14	2.776,56	IV + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES	2.776,56			9.216,11		1,7198				4.775,13
			RESIDENCIAL		6.439,55					1,6019			10.316,52
M-15	1.691,53	VI + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES	1.566,26			10.473,38		1,7198				2.693,65
			RESIDENCIAL		8.907,12					1,6019			14.268,32
M-16	1.693,60	VI + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES	1.568,11			10.485,89		1,7198				2.696,84
			RESIDENCIAL			8.917,78					1,0000		8.917,78
M-17	1.694,33	VI + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES	1.568,85			10.490,89		1,7198				2.698,11
			RESIDENCIAL		2.272,05	6.649,99				1,6019	1,0000		10.289,59
M-18	1.699,52	VI + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES	1.573,60			10.522,77		1,7198				2.706,28
			RESIDENCIAL			8.949,17					1,0000		8.949,17
M-19	2.261,84	VII + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES	1.957,04			10.557,77		1,7198				3.365,72
			RESIDENCIAL		8.600,73					1,6019			13.777,51
M-20	148,99	VII + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES	148,99			1.092,23		1,7198				256,23
			RESIDENCIAL			943,24					1,0000		943,24
TOTAL RESIDENCIAL	32.251,90												
TOTAL	37.601,96				30.500,00	74.000,00	74.000,00		8.750,00				252.594,75
TOTAL EDIFICABILIDAD							187.250,00						
TOTAL APROVECHAMIENTO OBJETIVO PONDERADO													252.594,75

CALCULO Y REPARTO DEL APROVECHAMIENTO			
SIMBOLO	CONCEPTO	PRIM "LOS MOLINOS"	UNIDADES
SS	SUPERFICIE DEL SECTOR	130.196,47	m ² S
S _{RPI}	SUPERFICIE RED PRIMARIA INTERIOR	32.873,90	m ² S
S _{RPA}	SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA	0	m ² S
SDE	SUELO DOTACIONAL EXISTENTE	0	m ² S
SDA	SUPERFICIE CON DERECHO A APROVECHAMIENTO	130.196,47	m ² S
	TIPOLOGÍAS	RESIDENCIAL, TERCIARIO E INDUSTRIAL ALINEACION DE VIAL Y EDIFICACION ABIERTA	
IEB	INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	1,4382	m ² T/m ² S
AO	APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL SECTOR	187.250,00	m ² T
CP	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	1 / 1,6019 / 1,7198 / 0,8686	UDA/m ² T
AOP	APROVECHAMIENTO OBJETIVO PONDERADO	252.594,75	UDA
AS	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	187.250,00	m ² T
ASP	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO PONDERADO	252.594,75	UDA
	EXCEDENTE (-) COMPESACIÓN (+)	0,00	m ² T
		0,00	UDA
AT	APROVECHAMIENTO TIPO	1,9401044	UDA/m ² S

CAPITULO IV.- CUMPLIMIENTO DE ESTANDARES.

En virtud del art. 17 sección f, del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, en relación a los estándares aplicables a las modificaciones de planeamiento, y puesto que ni la antigua ordenación (a) ni la nueva (n) cumple dichos estándares del anexo de planeamiento, la relación entre el índice de suelo dotacional

(ISD) y el índice de edificabilidad bruta (IEB) de la nueva ordenación, es mayor que la misma relación en la antigua ordenación, de modo que:

$$ISD_n / IEB_n > ISD_a / IEB_a$$

A fin de verificar el cumplimiento de lo anterior, se medirá la superficie computable de referencia sobre el área del sector.

CALCULO DEL ISD/IEB COMPARATIVO ENTRE EL AMBITO DEL PGOU COLINDANTE Y SECTOR "LOS MOLINOS"			
	AMBITO DEL PGOU COLINDANTE	AMBITO SECTOR "LOS MOLINOS"	AMBITO SECTOR "LOS MOLINOS" CONSIDERANDO SOLAMENT COMO EQUIPAMIENTO DOTACIONAL
DOTACIONAL- EQUIPAMIENTO PUBLICO (m2)	10.642,55	14.784,31	0
DOTACIONAL-ZONA VERDE (m2)	3.091,10	36.422,53	0
DOTACIONAL-VIARIO Y APARCAMIENTO VIARIO (m2)	54.905,35	40.849,30	40.849,30
MANZANAS EDIFICABLES DE USO PRIVADO (m2)	105.055,00	37.601,96	37.601,96
SUPERFICIE TOTAL DEL AMBITO (m2)	173.694,00	130.196,47	130.196,47
TOTAL SUELO PUBLICO (m2)	68.639,00	92.056,14	40.849,30
TOTAL SUELO PRIVADO (m2)	105.055,00	37.601,96	37.601,96
ISD SUELO PUBLICO/SUP. SECTOR	0,3952	0,7071	0,3138
EDIFICABILIDAD (m2T)	354.474,00	187.250,00	187.250,00
IEB	2,0408	1,438211036	1,4382
ISD / IEB	0,1936	0,4916	0,2182

CUADRO DEL AMBITO PGOU COLINDANTE						
USOS					SUPERFICIES m² S	
	ZONA VERDE	ZONA VERDE	ZV-1	1.578,32		
			ZV-2	1.512,78		
	RED VIARIA	VIARIO DE TRANSITO Y APARCAMIENTO VIARIO	V+AV	54.905,35		
			TOTAL VIARIO DE TRANSITOY APARCAMIENTO VIARIO			
	EQUIPAMIENTO	EQUIPAMIENTO	Guarderia	5.820,41		
			Iglesia	473,08		
			Casa juventud	4.349,06		
			TOTAL	10.642,55		
			TOTAL EQUIPAMIENTO			
TOTAL					68.639,00	
ZONA DE USO Y DOMINIO PRIVADO	RESIDENCIAL Y USOS COMPATIBLES	M-1		2.990,00		
		M-2		2.484,00		
		M-3		2.511,00		
		M-4		977,00		
		M-5		4.432,00		
		M-6		2.120,00		
		M-7		2.353,00		
		M-8		1.472,00		
		M-9		1.820,00		
		M-10		2.517,00		
		M-11		2.426,00		
		M-12		125,00		

		M-13	231,00	
		M-14	125,00	
		M-15	134,00	
		M-16	232,00	
		M-17	123,00	
		M-18	1.634,00	
		M-19	1.421,00	
		M-20	2.385,00	
		M-21	3.991,00	
		M-22	4.679,00	
		M-23	1.527,00	
		M-24	943,00	
		M-25	1.306,00	
ZONA DE USO Y DOMINIO PRIVADO	RESIDENCIAL Y USOS COMPATIBLES	M-26	4.627,00	
		M-27	6.151,00	
		M-28	3.382,00	
		M-29	2.451,00	
		M-30	3.682,00	
		M-31	5.088,00	
		M-32	6.907,00	
		M-33	5.572,00	
		M-34	5.325,00	
		M-35	1.298,00	
		M-36	3.882,00	
		M-37	2.403,00	
		M-38	1.681,00	
		M-39	1.073,00	
		M-40	2.245,00	
		M-41	917,00	
		M-42	2.259,00	
		M-43	1.154,00	
			PARCIAL RESIDENCIAL	105.055,00
	TOTAL RESIDENCIAL Y USOS COMPATIBLES		105.055,00	
TOTAL			105.055,00	
TOTAL SECTOR			173.694,00	

JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DEL
ARTICULO 19 DE L.R.A.U.

“A) Cuando en un barrio o núcleo de población y existan más de 75 viviendas, o de 10.000 m². de edificación residencial por Hectárea de terreno, nunca aumentará la edificabilidad media o la densidad

global respecto a las previsiones del planeamiento anterior y procurará que disminuya o, a lo sumo, se mantenga, en su intensidad, la tendencia histórica de consolidación experimentada durante el último medio siglo”.

CAPITULO V.- FICHA DE PLANEAMIENTO Y FICHA DE GESTION.

FICHA DE PLANEAMIENTO		
DESCRIPCIÓN DEL SECTOR		
SECTOR	"LOS MOLINOS"	
CLASE DE SUELO	SUELO URBANO SOMETIDO A PLANEAMIENTO DIFERIDO	
PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD		
SUPERFICIE DEL SECTOR	130.196,47	m² S
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	1,4382	m²T/m²S
EDIFICABILIDAD BRUTA	187.250,00	m² T
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	1,13674	m²T/m²S
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	148.000,00	m² T
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA Y USOS COMPATIBLES	0,23426	m²T/m²S
EDIFICABILIDAD TERCIARIA Y USOS COMPATIBLES	30.500,00	m² T
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL Y USOS COMPATIBLES	0,06721	m²T/m²S
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL Y USOS COMPATIBLES	8.750,00	m² T
DENSIDAD MÁXIMA	124	VIV./Ha
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	1608	VIV.
Nº VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL	740	VIV.
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL EN VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL	74.000,00	m² T

Nº VIVIENDAS LIBRES	868	VIV.
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL EN VIVIENDAS LIBRES	74.000,00	m² T
EDIFICABILIDAD DOTACIONAL RESIDENCIAL PRIVADA	5.235	m²t
USOS Y TIPOLOGÍAS		
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL	
USOS COMPATIBLES	TERCIARIO-INDUSTRIAL	
TIPOLOGIA DOMINANTE	EDIFICACION POR ALINEACION DE VIAL Y EDIFICACION ABIERTA	
COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGIA	1 / 1,6019 / 1,7198 / 0,8686	
FICHA DE GESTION		
DESCRIPCIÓN DEL SECTOR		
SECTOR	"LOS MOLINOS"	
CLASE DE SUELO	SUELO URBANO SOMETIDO A PLANEAMIENTO DIFERIDO	
GESTIÓN		
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR	130.196,47	m² S
SUPERFICIE RED PRIMARIA INTERIOR	32.873,90	m² S (Viario, Zona Verde e Infraestructuras)
SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA	0,00	m² S
SUPERFICIE DOTACIONAL EXISTENTE	0,00	m² S
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	252.594,75 uda	187.250,00 m2t
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	252.594,75 uda	187.250,00 m2t
APROVECHAMIENTO TIPO	1,9401044	UDA/m² S
COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	1 / 1,6019 / 1,7198 / 0,8686	UDA/m² T

AREA DE REPARTO	SECTOR LOS MOLINOS	
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA DE REPARTO	130.196,47	m² S
GESTIÓN	DIRECTA	
UNIDADES DE EJECUCIÓN	DOS UNIDADES DE EJECUCION	
CONDICIONES OBJETIVAS DE INCORPORACION DEL SECTOR AL CONTEXTO GLOBAL DEL TERRITORIO		
ELEMENTOS DE LAS REDES ESTRUCTURALES QUE SE DOTARÁN PREVIAMENTE, Ó SIMULTANEAMENTE A LA PROGRAMACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION Nº1	RED ESTRUCTURAL VIARIA Y DE ZONAS VERDES	
	<p>La programación de la Unidad de Ejecución nº 1 requiere la ejecución simultánea del 100% de la Red Primaria Viaria (PRV-1), de las zonas verdes (P JL) y de la Infraestructura (PID-1) incluidas en el Sector.</p> <p>El coste de su ejecución será repercutido proporcionalmente al aprovechamiento objetivo de todo el Sector.</p>	
OTRAS CONDICIONES DE LA ORDENACION		
<p>- La Homologación destinará el 50% de la edificabilidad residencial a viviendas de Protección Oficial, es decir 74.000,00 m² T.</p> <p>- La Ordenación Pormenorizada destinará 10,000 m² S a jardines de la red primaria (P JL).</p> <p>- La programación de las Unidades de Ejecución UE-1 y UE-2 requieren la ejecución simultánea del 100% de las obras de urbanización Sector adscritas a cada Unidad de Ejecución (OE-1 y OE-2), grafadas en los planos de Ordenación 2.2 y 2.3. El coste de su ejecución será repercutido proporcionalmente al aprovechamiento objetivo de todo el Sector.</p> <p>- Las Unidades de Ejecución que se programen deberán conectar con las redes de servicios existentes, bien directamente, bien ejecutar obras necesarias para ello, debiendo incluir cuando aún no se hubiera ejecutado el suelo colindante, la superficie de viario necesaria para que adquieran la condición de solar.</p> <p>Parte de la superficie del Sector se encuentra situada sobre zona de protección arqueológica. En los costes de la urbanización de los programas que desarrollen las Unidades de Ejecución, se tendrá en cuenta esta circunstancia.</p>		

CAPITULO VI.- DELIMITACION DE ZONAS SUJETAS A ESTUDIO DE DETALLE.

Art. 21.- Objetivos y ámbito de los Estudios de Detalle.

Se podrán formular Estudio de Detalle con los objetivos recogidos en el art. 26 de L.R.A.U. y posteriormente definidos con mayor concreción en el art. 100 de R.P.C.V.

Así mismo, 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% de cada manzana.

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

Igualmente podrá redactarse para modificar la alineación obligatoria prevista en este Plan.

CAPITULO VII.- CUADROS ESTADISTICOS.

USOS					SUPERFICIES m² S				
DOTACIONAL DE USO Y DOMINIO PÚBLICO	ZONA VERDE	JARDINES	RED PRIMARIA	PJL-1	6.581,80				
				PJL-2	3.204,01				
				PJL-3	1.991,07				
				PJL-4	1.774,97				
				PJL-5	2.860,71				
				TOTAL RED PRIMARIA		16.412,56			
				RED SECUNDARIA	SJL-1	13.824,01			
					SJL-2	1.445,78			
					SJL-3	1.925,53			
					SJL-4	2.814,65			
			TOTAL RED SECUNDARIA		20.009,97				
								36.422,53	
			RED VIARIA	VIARIO DE TRANSITO	RED PRIMARIA	PRV-1	12.232,23		

					12.232,23	
		RED SECUNDARIA	SRV-1		2.836,75	
			SRV-2		829,73	
			SRV-3		5.128,85	
			SRV-4		993,58	
			SRV-5		1.215,17	
			SRV-6		1.659,62	
			SRV-7		3.261,37	
			SRV-8		1.078,12	
			SRV-9		1.485,48	
			SRV-10		1.549,80	
			SRV-11		225,09	
			SRV-12		2.208,97	
			SRV-13		125,88	
			SRV-14		1.132,60	
			SRV-15		1.818,72	
					25.549,73	
		TOTAL VIARIO DE TRANSITO				37.781,96
	APARCAMIENTO VIARIO	RED SECUNDARIA	SAV-3		1.151,46	
			SAV-4		182,74	
			SAV-5		253,39	
			SAV-6		405,73	
			SAV-8		330,88	
			SAV-9		148,38	
			SAV-10		143,72	
			SAV-11		157,45	
			SAV-12		293,59	
					3.067,34	
		TOTAL APARCAMIENTO VIARIO				3.067,34
		TOTAL RED VIARIA				40.849,30
	INFRAESTRUCTURAS	RED PRIMARIA	PID-1		4.229,11	
					4.229,11	
		TOTAL RED PRIMARIA INFRAESTRUCTURAS				4.229,11
	EQUIPAMIENTO	EQUIPAMIENTO	SED-1		10.555,20	
					10.555,20	
		TOTAL EQUIPAMIENTO				10.555,20
	TOTAL					92.056,14

ZONA DE USO Y DOMINIO PRIVADO	RESIDENCIAL Y USOS COMPATIBLES	M-6	RPF-EDA	1.388,55		
		M-7	RPF-EDA	1.657,27		
		M-8	RPF-EDA	1.867,38		
		M-9	RPF-EDA	2.138,50		
		M-10	RPF-EDA	2.538,28		
		M-11	RPF-EDA	3.211,41		
		M-12	RPF-MC	2.698,21		
		M-13	RPF-MC	4.785,93		
		M-14	RPF-MC	2.776,56		
		M-15	RPF-EDA	1.691,53		
		M-16	RPF-EDA	1.693,60		
		M-17	RPF-EDA	1.694,33		
		M-18	RPF-EDA	1.699,52		
		M-19	RPF-EDA	2.261,84		
		M-20	RPF-EDA	148,99		
	PARCIAL RESIDENCIAL			32.251,90		
	TOTAL RESIDENCIAL Y USOS COMPATIBLES					32.251,90
	INDUSTRIAL Y USOS COMPATIBLES	M-1	IND-MC	436,09		
		M-2	IND-MC	1.065,15		
		M-3	IND-MC	1.065,15		
M-4		IND-MC	1.065,15			
M-5		IND-MC	1.718,52			
PARCIAL INDUSTRIAL			5.350,06			
TOTAL INDUSTRIAL Y USOS COMPATIBLES					5.350,06	
TOTAL					37.601,96	
ZONA DE DOMINIO PRIVADO Y USO PUBLICO	CENTROS DE TRANSFORMACIÓN	CT-1		76,91		
		CT-2		76,91		
		CT-3		76,91		
		CT-4		76,91		
		CT-5		76,91		
		CT-6		76,91		
		CT-7		76,91		
	TOTAL CENTROS DE TRANSFORMACION			538,37	538,37	
TOTAL					538,37	
TOTAL SECTOR				130.196,47		

Cuadro de parametros

CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS									
ZONA VERDE	36.422,53	m² S	27,98%	DOTACIONES NO VIARIAS	51.206,84	m² S	DOTACIONES PÚBLICAS	92.056,14	m² S
INFRAESTRUCTURAS	4.229,11	m² S	3,25%		39,33%				
EQUIPAMIENTOS	10.555,20	m² S	8,11%						
RED VIARIA	37.781,96	m² S	29,02%	DOTACIONES VIARIAS	40.849,30	m² S	70,71%		
APARCAMIENTOS	3.067,34	m² S	2,36%		31,38%				
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	1.4382	m³ T/m² S		DOTACIONES PÚBLICAS NO VIARIAS	51.206,84	m² S	39,33%		
EDIFICABILIDAD BRUTA	187.250	m² T							
INDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	1.13674	m³ T/m² S							
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	148.000	m² T							
INDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA Y USOS COMPATIBLES	0,23426	m³ T/m² S							
EDIFICABILIDAD TERCIARIA Y USOS COMPATIBLES	30.500	m² T							
INDICE DE EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL Y USOS COMPATIBLES	0,06721	m³ T/m² S							
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL Y USOS COMPATIBLES	8.750	m² T							
DENSIDAD DE VIVIENDAS	124	VIV./Ha		SUPERFICIE COMPUTABLE SECTOR	130.196,47	m² S			
NÚMERO DE VIVIENDAS	1.608	VIV.		RED PRIMARIA INTERIOR	32.873,90	m² S			
				SUPERFICIE SECTOR	130.196,47	m² S			
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	450	TOTAL PLAZAS		RED PRIMARIA ADSCRITA	0,00	m² S			
				SUPERFICIE DOTACIONAL EXISTENTE	0,00	m² S			
	De las cuales	450	PLAZAS MINUSVALIDOS		40				
				SUPERFICIE CON DERECHO A APROVECHAMIENTO	130.196,47	m² S			

DOCUMENTO III.- 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. 22.- 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 P.R.I.M. Sector "Los Molinos".

Art. 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.

Art. 24.- Vigencia.

En concordancia con lo establecido en el art. 59 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, el presente P.R.I.M. 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 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. 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.

Art. 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.

Art. 27.- Publicidad.

Todos los documentos integrantes de este P.R.I.M. 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.

Art. 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 inten-

sidad 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 $\square = 15$ m. y su superficie es superior a 1.000 m²

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 aquella.

Apartado 28.10.- Profundidad edificable.

Es la distancia, entre la alineación exterior y la alineación de fachada interior, medida perpendicularmente a aquella, 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 se 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 solo se podrá modificar mediante Estudio de Detalle en manzana completa.

Art. 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 identificaran tantos puntos de referencia como cuerpos de edificación resulten de la descomposición del volumen de aquella.

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% de su superficie construida, la cara superior del pavimento se encuentra situado entre dos planos horizontales, uno que contiene la cota de rasante y otro situado en la cota de referencia establecida según los criterios del artículo 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 ciento 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% 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 mas del 50% 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 + 1,10 m, por encima de la cota de referencia, ni a cota inferior 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.- Ático.

Ultima planta de un edificio coincidente con la planta de terraza cuando su superficie dedicada es inferior a la de las restantes plantas y su fachada se encuentre retirada de los planos de fachada del edificio, recayentes a vía pública o espacio libre de uso público.

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 solo vano por el que se accede, y que es prolongación del forjado de planta.

Balconada, balcón corrido que sirve a más de un vano.

Terraza, cuerpo saliente totalmente abierto o cerrado por uno o dos laterales.

Mirador, cuerpo saliente exento y acristalado en más de 2/3 partes de superficie que sirve un solo vano, por el cual se accede.

Cuerpo volado, el cuerpo saliente cerrado no incluido en los tipos anteriores.

Apartado 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.

Art. 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 ámbito 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.

CAPITULO 3.- CONCEPTO Y CLASIFICACION DE LOS USOS.

Art. 31.- Calificación del suelo.

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

Art. 32.- Parcela - Manzana.

Unidad territorial mínima susceptible de asumir un uso pormenorizado.

Art. 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 para 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 (T01), 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 (T02).

Locales de oficina situados en edificio exclusivo de oficinas (T03).

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 Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (D.O.G.V. de 20 de abril de 1.990).

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 demanden el interés público.

f) Dotacional-Residencial (DR): Es el que se desarrolla en edificios destinados a viviendas o a alojamientos sujetos a algún régimen de protección pública y dedicados a residencia habitual y permanente en régimen de alquiler para personas mayores, discapacitadas, menores de 35 años y demás colectivos con derecho a protección preferente según la normativa vigente en materia de política de vivienda.

Los usos dotacionales se podrán ubicar en suelos de dominio público o privado.

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.

CAPITULO 4.- REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Art. 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).

Uso Dotacional-Residencial (DR)

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).

Dotacional-Residencial Privado. (DR).

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 3ª a 6ª, actividades anexas a Transportes, Cementerío y Gasolineras, y todo tipo de actividades industriales calificadas en grado medio y alto, en el Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (D.O.G.V. de 20 de abril de 1.990).

Art. 35.- Desarrollo del Plan de Reforma Interior de Mejora.

Las previsiones contenidas en el presente P.R.I.M. 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 art. 70 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística. Precisarán la aprobación administrativa y se tramitarán por el procedimiento previsto en el art. 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 art. 82 de la L.R.A.U., 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 Plan Parcial.

Apartado 35.5.- Estudios de Detalle.

Se podrán formular Estudio de Detalle con los objetivos recogidos en el art. 26 de L.R.A.U. y posteriormente definidos con mayor concreción en el art. 100 de R.P.C.V.

Así mismo, 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% 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 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.

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.

Art. 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 art. 34 de la L.R.A.U. y los arts. 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 P.R.I.M., 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 P.R.I.M.

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

Deberán así mismo 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 Art. 73 de la L.R.A.U.

CAPITULO 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.

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.- Ambito y Tipología Edificatoria.

El Ambito es el contenido en el interior de las manzanas M-6, M-7, M-8, M-9, M-10, M-11, M-15.2, M-16, M-17, M-18, M-19 y M-20 expresamente grafiadas en el plano de Ordenación nº 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, TH, TO1, TO2 y TO3.

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, Cementerío y Gasolineras.

37.1.3.- Condiciones de la parcela y de la edificación.

Condiciones de la parcela:

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

La superficie mínima de parcela será de 500,00 m², excepto en la manzana M-20 que tiene una superficie de 148,99 m².

La forma de la parcela será tal que se podrá inscribir un círculo de 15,00 m. de diámetro mínimo, con un ángulo mínimo entre lados contiguos de 80º y un frente de fachada de 15,00 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 2,00 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.

C) La ocupación máxima de las parcelas 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.

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% 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 1,00 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 nº 2-2 y señalada en el cuadro siguiente:

CUADRO NUEVO ZONA DE USO Y DOMINIO PRIVADO EDIFICABILIDAD

ZONA DE USO Y DOMINIO PRIVADO-EDIFICABILIDAD											
MANZANAS		Nº PLANTAS	USOS	COEF. DE EDIFICABILIDAD EN PARCELA NETA	EDIFICABILIDAD					Nº VIVIENDAS LIBRES uds.	Nº VIVIENDAS VPO uds.
TIPO	m²				TERCIARIO m2 TECHO	RESIDENCIAL LIBRE m2 TECHO	RESIDENCIAL V.P.O m2 TECHO	TOTAL RESIDENCIAL Y TERCIARIO m2 TECHO	INDUSTRIAL m2 TECHO		
M-6	1.388,55	VII + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES	7,1281	1.290,29			9.897,70			
			RESIDENCIAL				8.607,41			86	
M-7	1.657,27	VII + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES	7,0941	1.529,88			11.756,90			
			RESIDENCIAL			10.227,02			120		
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			155		
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			234		
M-12	2.698,21	III + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES	2,6263	2.698,21			7.086,29			
			RESIDENCIAL			4.388,08			51		
M-13	4.785,93	IV + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES	3,6075	4.785,93			17.265,07			
			RESIDENCIAL				12.479,14			125	
M-14	2.776,56	IV + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES	3,3193	2.776,56			9.216,11			
			RESIDENCIAL			6.439,55			76		
M-15-2	1.190,89	VIII + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES	8,7946	1.566,26			10.473,38			
			RESIDENCIAL			8.907,12			104		
M-16	1.693,60	VI + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES	6,1915	1.568,11			10.485,89			
			RESIDENCIAL				8.917,78			89	
M-17	1.694,33	VI + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES	6,1918	1.568,85			10.490,89			
			RESIDENCIAL			2.272,05	6.649,99			27	66
M-18	1.699,52	VI + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES	6,1916	1.573,60			10.522,77			
			RESIDENCIAL				8.949,17			89	
M-19	2.261,84	VII + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES	4,6678	1.957,04			10.557,77			
			RESIDENCIAL			8.600,73			101		
M-20	148,99	VII + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES	7,3309	148,99			1.092,23			
			RESIDENCIAL				943,24			9	
TOTAL RESIDENCIAL	31.751,26										

A los efectos de calculo de la edificabilidad sobre la parcela, se computara como superficie de techo, toda superficie cerrada por el perimetro 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 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:

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

$N = n^\circ$ 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.

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-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.

En la manzana M-15.2 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:

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

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 de 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.

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.

Emplazamiento de la Edificación en la Parcela:

Será la definida por la línea exterior de la parcela. 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.

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 5,00 m. a cada lado de la propiedad, pudiendo modificarse el resto.

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.

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 el Capítulo 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 Ambito es el contenido en el interior de la manzana M-12, M-13 y M-14 expresamente grafiadas en los planos de Ordenación nº 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, TH, TO1, TO2 y TO3.

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, Cementerío.

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 m².

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.

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% 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 nº 2-2 y señalada en el cuadro siguiente:

ZONA DE USO Y DOMINIO PRIVADO - EDIFICABILIDAD

MANZANAS		Nº PLANTAS	USOS	COEF. DE EDIFICABILIDAD EN PARCELA NETA	EDIFICABILIDAD					Nº VIVIENDAS uds
TIPO	m²				TERCIARIO m² TECHO	RESIDENCIAL LIBRE m² TECHO	RESIDENCIAL V.P.O m² TECHO	TOTAL RESIDENCIAL Y TERCIARIO m² TECHO	INDUSTRIAL m² TECHO	
M-12	2.688,21	III + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES	2,688	2.688,21			7.086,29		51
			RESIDENCIAL				4.388,08			
M-13	4.785,93	IV + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES	3,6075	4.785,93			17.265,07		
			RESIDENCIAL						12.479,14	
M-14	2.776,56	IV + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES	3,3193	2.776,56			9.216,11		76
			RESIDENCIAL				6.439,55			

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 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 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.

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 solo se podrá construir una planta de ático.

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

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

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 de 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.

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 1,00 m. impostas, molduras, recercados y demás elementos ornamentales con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

C) 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.

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 el Capítulo 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 Ambito es el contenido en el interior de la manzana M-1, M-2, M-3, M-4 y M-5 expresamente grafiadas en los planos de Ordenación nº 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 Categoría 3ª a 6ª, actividades anexas a Transportes, Cementerio y Gasolineras, y todo tipo de actividades industriales calificadas en grado medio y alto, en el Nomenclador de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas (D.O.G.V. de 20 de abril de 1.990).

37.3.3.- Condiciones de la parcela y de la edificación.

Condiciones de la parcela:

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

La superficie mínima de parcela será de 300 m².

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% 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 tota-

lidad 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 nº 2-2 y señalada en el cuadro siguiente:

ZONA DE USO Y DOMINIO PRIVADO - EDIFICABILIDAD											
MANZANAS		Nº PLANTAS	USOS	COEF. DE EDIFICABILIDAD EN PARCELA NETA	EDIFICABILIDAD					Nº VIVIEN uds.	Nº VIVIE uds.
TIPO	m²				TERCIARIO m2 TECHO	RESIDENCIAL LIBRE m2 TECHO	RESIDENCIAL V.P.O m2 TECHO	TOTAL RESIDENCIAL m2 TECHO	INDUSTRIAL m2 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										

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 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 formula:

II - 2 plantas .7,55 m.

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

La altura de cumbrera 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 solo se podrá construir una planta de ático.

Por encima de la última planta así construida, solo 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 de 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 1,00 m.

Áticos: 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 el Capítulo VII y VIII de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Paterna.

Apartado 37.4.- Uso pormenorizado dotacional-residencia privado (DR)

37.4.1.- Ámbito y Tipología Edificatoria.

El Ámbito es el contenido en el interior de la manzana M-15-1, expresamente grafiado en el plano de Ordenación nº 2-2.

Tipología Edificatoria: Bloque Exento.

37.4.2.- Usos.

Uso Dominante:

El Uso Global o Dominante es el Dotacional-Residencial (DR).

Usos Incompatibles:

Todos los demás

37.4.3.- Condiciones de la parcela y de la edificación.

Condiciones de la parcela:

La parcela edificable debe cumplir las siguientes condiciones:

La superficie mínima de parcela será de 500,00 m².

La forma de la parcela será tal que se podrá inscribir un círculo de 15,00 m. de diámetro mínimo, con un ángulo mínimo entre lados contiguos de 80º y un frente de fachada de 15,00 m.

Retranqueos de la edificación: La planta baja se retranqueará 2,00 m. de la línea exterior de la parcela en los viales indicados en los planos de ordenación.

La ocupación máxima de la parcela 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.

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% 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 1,00 m. de altura, debiendo tener el resto un tratamiento diáfano (verjas, setos, etc.).

F) Edificabilidad y Número de Viviendas: La edificabilidad máxima se fija en 5.235 m2 techo, reflejándose en el plano nº 2-2 y señalada en el cuadro siguiente:

ZONA DE USO DOTACIONAL RESIDENCIAL PRIVADO - EDIFICABILIDAD

MANZANAS		Nº PLANTAS	USOS	COEF. DE EDIFICABILIDAD EN PARCELA NETA	EDIFICABILIDAD
TIPO	m²				DOTACIONAL RESIDENCIAL PRIVADA m2 TECHO
M-15-1	500,64	VIII + ATICO	DOTACIONAL RESIDENCIAL PRIVADO	10,4560	5.235,00

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 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:

Alturas: La altura reguladora se establece, para un número de plantas de VIII, en 26,50 m.

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 50% 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 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.

6- Los remates de la edificación de carácter decorativo.

Quedan prohibidos los sobreáticos u otros espacios habitables.

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 2,00 m. de la línea exterior de la parcela en los viales indicados en los planos de ordenación.

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 5,00 m. a cada lado de la propiedad, pudiendo modificarse el resto.

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.

Condiciones Funcionales de la Edificación:

Las viviendas y/o alojamientos que se construyan en dicha parcela cumplirán las disposiciones contenidas en la normativa aplicable a los inmuebles de protección pública en régimen de alquiler, así como con las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Paterna.

Se establece una vinculación de la parcela al uso dotacional-residencial durante un plazo de 30 años.

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

Las dotaciones locales son aquellas que expresamente se grafían 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 m² 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.

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, de 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda y por cada 100 m² o fracción superior a 50 m² de superficie, para el resto de usos contemplados en este Plan.

En el caso de alojamientos dotacionales, la dotación mínima será de 1 plaza de aparcamiento por cada alojamiento dotacional.

En locales de aparcamiento con superficie superior a 600 m² se reservará un 2% 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 ámbito de la Comunidad Valenciana, aprobadas por Orden de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 22 de abril de 1.991 (HD/91).

CAPITULO 6.- REGIMEN APLICABLE A LA EDIFICACIÓN FUERA DE ORDENACIÓN Y NO COMPATIBLE PLENAMENTE CON EL PLAN.

Art. 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:

Las edificaciones existentes sobre zona verde o suelo otacional siempre que por la naturaleza de la construcción resulte incompatible con el uso asignado.

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.

Las que no respeten la alineación del vial, ocupen vial o zona verde.

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 1.998.

**USO PORMENORIZADO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN EDIFICACIÓN ABIERTA (RPF-EDA)
MANZANAS M-6, M-7, M-8, M-9, M-10, M-11, M-15.2, 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 Principal	o Residencial: Residencial Plurifamiliar (Rpf)
	Usos Incompatibles	Terciario (T), excepto TC1, TH, TO1, TO2 y TO3. 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 ² . excepto M-20 = 148,99 m ² .
	Círculo inscrito mínimo y fachada mínima	Ø 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.)
	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.

PARAMETROS URBANISTICOS RELATIVOS A LA EDIFICACION	Edificabilidad Máxima	M-6 = 9.897,70 m ² t 10.473,38 m ² t M-7 = 11.756,90 m ² t 10.485,89 m ² t M-8 = 13.338,47 m ² t 10.490,89 m ² t M-9 = 15.210,92 m ² t 10.522,77 m ² t M-10 = 18.210,75 m ² t 10.557,77 m ² t M-11 = 22.894,86 m ² t 1.092,23 m ² t	M-15.2 = M-16 = M-17 = M-18 = M-19 = M-20 =
	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-16, M-17 y M-18 = 20,50 m. M-15.2 = 26,50 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-16, M-17 y M-18 = 6 (VI) M-15.2 = 8 (VIII)	
	Alturas libres mínimas	- Planta baja: 3,50 m. - Entreplanta: 2,25 m. - Planta piso: 2,50 m. - Planta sótano o semisótano: 2,20 m.	
	Aticos	Permitidos - Plano de fachada edificio 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 ² . o fracción superior 50 m ² . 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
	Uso Dominante o Principal Residencial: Residencial Plurifamiliar (Rpf)

USOS	Usos Incompatibles	Terciario (T), excepto TC1, TH, TO1, TO2 y TO3. 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 ² .
	Círculo inscrito mínimo y fachada mínima	Ø 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 ² t M-13 = 17.265,07 m ² t M-14 = 9.216,11 m ² 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 ² . o fracción superior 50 m ² . 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 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 ² .
	Círculo inscrito mínimo y fachada mínima	Ø 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 ² t M-2 = 1.742,05 m ² t M-3 = 1.742,05 m ² t M-4 = 1.742,05 m ² t M-5 = 2.810,63 m ² 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 ² . o fracción superior 50 m ² . otros usos

**USO PORMENORIZADO DOTACIONAL-RESIDENCIAL PRIVADO EN EDIFICACIÓN ABIERTA (RPF-EDA)
MANZANA M-15-1**

USO GLOBAL	Dotacional-Residencial	
SISTEMA DE ORDENACION	Edificación Abierta	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Bloque Exento	
USOS	Uso Dominante o Principal	Dotacional-Residencial (DR)
	Usos Incompatibles	Todos los demás
PARAMETROS URBANISTICOS RELATIVOS A LA PARCELA	Superficie mínima	500,00 m ² .
	Círculo inscrito mínimo y fachada mínima	Ø 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	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-15-1 = 5.235,00 m ² t
	Altura Máxima de Cornisa	M-15-1= 26,50 m
	Altura de Cumbrera	3,50 m. sobre altura de cornisa de ático
	Nº máximo de plantas	M-15-1= 8(VIII)

EDIFICACION	Alturas libres mínimas	- Planta baja: 3,50 m. - Entreplanta: 2,25 m. - Planta piso: 2,50 m. - Planta sótano o semisótano: 2,20 m.
	Áticos	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 plaza de aparcamiento por cada alojamiento dotacional.

Lo que se publica para general conocimiento y efectos, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 104.2 de la Ley Urbanística Valenciana.

Paterna, a 15 de febrero de 2011.—El alcalde, Lorenzo Agustí Pons.

2011/5390