

MEMORIA INFORMATIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DEL SECTOR "ELS MOLINS" DE PATERNA

A.- Antecedentes

Tras la oportuna tramitación administrativa , el Ayuntamiento de Paterna aprobó de forma provisional en fecha 30 de diciembre de 2002, el proyecto de Homologación Modificativa del Sector "Els Molins".

Una vez remitido el expediente administrativo a la Conselleria de Territorio y Vivienda solicitando de ésta la aprobación definitiva de dicho proyecto de homologación, fueron emitidos los correspondientes informes sectoriales, completándose el referido acuerdo municipal mediante acuerdo igualmente plenario del Ayuntamiento de Paterna de 24 de abril de 2004, que incorporó al proyecto inicial la previsión de destinar al menos el 50% de la edificabilidad residencial contemplada en el sector a la construcción de viviendas sometidas al régimen de protección oficial y asumir el compromiso de que los instrumentos de planeamiento que desarrollasen dicha homologación permitiesen moderar la densidad de viviendas hasta equipararla en la medida de lo posible a la media establecida en el PGOU de Paterna.

El 2 de julio de 2004 la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia acordó supeditar la aprobación definitiva de la homologación del citado sector a la acreditación de determinadas actuaciones, considerándose cumplimentada dicha condición mediante Resolución del Director General de Planificación y Ordenación Territorial de 3 de mayo de 2005 , por la que se declaró definitivamente aprobada la Homologación Modificativa del Sector Els Molins redactada a instancias del Ayuntamiento de Paterna, y se ordenó la publicación de dicho acuerdo en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana (8-6-2005).

Tras la aprobación definitiva de la Homologación del sector Els Molins , el 1 de abril de 2005 el Ayuntamiento de Paterna, acordó someter a información pública el proyecto de Plan de Reforma Interior del sector Els Molins de forma conjunta con el Proyecto de Urbanización de dicho ámbito.

Mediante Decreto nº 1369 de la Alcaldía de 1 de abril de 2005 se dispuso someter a información pública ambos instrumentos urbanísticos , realizándose los correspondientes avisos a los titulares de derechos afectados por el citado Plan de Reforma Interior y Proyecto de Urbanización, y publicándose el oportuno edicto en el diario Levante de fecha 21 de abril de 2005 y en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana de 18 de abril de 2005.

Informadas las alegaciones presentadas en dicho trámite, el Pleno del Ayuntamiento de Paterna, en sesión celebrada el 28 de julio de 2005, acordó contestar las alegaciones presentadas en los términos indicados en los informes municipales emitidos a tal efecto y aprobó provisionalmente el Plan de Reforma Interior del Sector Els Molins , así el Proyecto de Urbanización de dicho ámbito (con las modificaciones introducidas por los informes técnicos municipales).

Mediante Decreto de la Alcaldía de fecha 23 de febrero de 2006, el Ayuntamiento de Paterna expidió la Cédula de Urbanización del Plan de Reforma Interior del sector Els Molins, y en consecuencia, la aprobación de dicho instrumento de planeamiento devino definitiva.

Las normas urbanísticas del Plan de Reforma Interior del sector Els Molins fueron objeto de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia nº 61 de fecha 13 de marzo de 2.006 .

Así mismo, y por lo que se refiere a la gestión y ejecución de dicho planeamiento debe señalarse que dicho instrumento urbanístico fue objeto del oportuno Programa de Actuación Integrada redactado a instancias de la SOCIEDAD URBANISTICA MUNICIPAL DE PATERNA S.A. (SUMPA) para el desarrollo conjunto de las dos Unidades de Ejecución previstas en dicho Plan de Reforma Interior , el cual fue sometido a información pública mediante Decreto de la Alcaldía nº 4.270 de 26 de octubre de 2005 .

En fecha 26 de enero de 2006 el Ayuntamiento Pleno de Paterna acordó aprobar la programación de las Unidades de Ejecución 1 y 2 del Plan de Reforma Interior del sector Els Molins, disponiendo la gestión directa de dicha actuación y designando a la SOCIEDAD URBANISTICA MUNICIPAL DE PATERNA S.A. agente Urbanizador de la aquélla sobre la base de la Proposición jurídico-económica planteada por ésta con las modificaciones establecidas en el referido acuerdo (con posterioridad, el 30 de marzo de 2006, se efectuó una corrección de errores de dicho acuerdo).

Posteriormente, mediante Decreto de la Alcaldía del Ayuntamiento de Paterna de fecha 6 de octubre de 2006, se dispuso someter a información pública el Proyecto de reparcelación de las Unidades de Ejecución nº 1 y 2 del sector Els Molins (Diario Oficial de la Generalitat Valenciana de 16-11-2006).

Tras informarse las alegaciones presentadas por los interesados en dicho trámite, mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 20 de marzo de 2007 se dispuso estimar o desestimar aquéllas, requiriendo a la Sociedad Urbanística Municipal de Paterna SA (SUMPA) para que incorporase las modificaciones derivadas de los citados informes y concediendo un plazo de audiencia a los interesados afectados por dichas modificaciones.

Finalizado el plazo de audiencia antes citado, se informaron nuevamente las alegaciones presentadas en éste siendo aprobado definitivamente el Proyecto de reparcelación del sector Els Molins por acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Paterna de fecha 3 de Agosto de 2007.

Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Paterna de fecha 15 de octubre de 2007 se dispuso desestimar los recursos de reposición interpuestos contra la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación del sector Els Molins, y se aprobó el Texto refundido de dicho instrumento de gestión, siendo el mismo objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad de Paterna.

Por último debe señalarse que mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Paterna de 16 de marzo de 2009 se dispuso someter a información pública la propuesta de modificación puntual del citado Plan de Reforma Interior instada por varios propietarios del sector cuyo objeto principal es el aumento del número de viviendas de régimen libre, estando en la actualidad pendiente de aprobarse dicha solicitud.

B.- Situación urbanística actual.

El Plan de Reforma Interior del Sector Els Molins de Paterna, contempla en su ordenación pormenorizada la regulación de los usos, tipos de edificación, condiciones mínimas de las parcelas, dimensiones máximas de los edificios a construir, y otras normas de necesario cumplimiento (aplicándose en lo relativo a las definiciones urbanísticas y arquitectónicas que intervienen en la regulación de la edificación y usos del suelo que no estén definidas en dicho Plan, lo dispuesto en las Normas de Ordenación del Plan General de Ordenación Urbana de Paterna)

Por lo que se refiere a la manzana M15 el referido Plan de Reforma Interior sujeta la misma a las condiciones urbanísticas de la zona de ordenación propia del uso pormenorizado residencial plurifamiliar en edificación abierta (RPF-EDA), y que se contienen en el art 37.1 del mencionado Plan de Reforma Interior, que señala lo siguiente:

“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, 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, TO1 y TO2.

Ganadería y Caza, Energía y Agua, Extracción y Transformación de minerales, Industrias, Almacenes, Comercio al por mayor, Agrícola, Talleres de Categoría 3ª a 6ª, actividades anexas a Transporte, Cementerio y Gasolineras.

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

Condiciones de la parcela:

A) Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

La superficie mínima de parcela será de 500,00 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 anexo I.)

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

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

No computarán como superficie de techo:

-Las plantas sótano y semisótano, definidas en el apartado D) anterior.

-La superficie de planta baja diáfana, excepto la ocupada por elementos de edificación no sustentantes, tales como zaguanes y demás cuerpos cerrados de carácter privativo.

En estos casos, la superficie de planta baja libre de edificación no podrá ser objeto de aprovechamiento, debiéndose garantizar, en la solicitud de la Licencia de Obras de Edificación, la imposibilidad de edificar en dicha superficie diáfana, debiendo constar tal limitación como condición de la Licencia otorgada, y extendiendo la misma a la Declaración de Obra Nueva que se lleve a efecto sobre el inmueble.

Condiciones de la Edificación:

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

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

$$N = n^{\circ} \text{ de plantas}$$

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

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

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

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

Por encima de la altura máxima permitida 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.

B) Cuerpos y Elementos Salientes:

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

C) Emplazamiento de la Edificación en la Parcela:

Será la definida por la línea exterior de la parcela. La planta baja se retranqueará 2,00 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.

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 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.

c.- Objeto de la modificación.

La modificación que se propone efectuar sobre la ordenación del Plan de Reforma Interior del sector Els Molins de Paterna, consiste en asegurar la implantación de vivienda protegida en régimen de alquiler en el citado ámbito (ausente en la actualidad) mediante la alteración de las condiciones urbanísticas de la manzana M-15 del referido sector propiedad de la mercantil CASAS BIOCLIMATICAS S.L. , la atribución del uso dotacional-residencial (DR) en parte de la citada manzana (subparcela M15-1), asignando a dicha sub-parcela las determinaciones urbanísticas necesarias para permitir la implantación efectiva de dicha dotación (edificabilidad, parcela mínima, altura cornisa, plazo vinculación del suelo a dicho uso...) , manteniendo para el resto de la parcela M15 (sub-parcela M15-2) la misma edificabilidad y usos previstos originariamente en el Plan de Reforma Interior y en el Proyecto de reparcelación del sector Els Molins para la totalidad de la citada manzana.

Como consecuencia de dicha operación, se altera la ordenación aplicable a dicha manzana no sólo mediante la atribución de un nuevo uso no contemplado anteriormente (dotacional-residencial), que pese a afectar a parte de aquélla (subparcela M15-1) comporta la exigencia de desarrollar su correspondiente normativa, sino también al resto de la manzana (subparcela M15-2), la cual ve alterada la anterior previsión relativa a las alturas edificables como consecuencia del "desplazamiento" de la totalidad de la edificabilidad y usos previstos en el actual Plan para toda la manzana M15 a parte de ella (M15-2). El resto de parámetros se mantienen inalterados.

d.- Procedimiento y alcance de la modificación.

De conformidad con lo dispuesto en el art 120.2 del Decreto 67/2006 del Consell por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística "La regulación pormenorizada de la edificación se remitirá preferiblemente a la terminología y conceptos del Reglamento de Zonas o en el Plan General. En cualquier caso, la ordenación pormenorizada no modificará el aprovechamiento, uso y tipología que corresponda globalmente al sector o zona."

En este sentido es de destacar que la presente modificación NO comporta desde el punto de vista urbanístico, un aumento del aprovechamiento del sector afectado por la misma respecto del previsto en el planeamiento anterior, por lo que se considera que la naturaleza de la **modificación** es **de carácter pormenorizado** como más adelante se justifica.

En este sentido debemos comenzar señalando que la regulación urbanística del suelo dotacional-residencial , viene básicamente recogida en el Decreto 67/2006 del Consell por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística , que al respecto contiene las siguientes determinaciones:

- **Artículo 108. b):** “En relación al suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y dedicadas a residencia permanente en régimen de alquiler para personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años, el suelo podrá ser de dominio público o privado. En este último caso no computarán a los efectos de la red primaria ni secundaria de suelo dotacional. Si es de dominio público podrán computar a los efectos de red secundaria en un 25%. En todo caso formarán parte del sector correspondiente, a los efectos de su gestión y reparcelación, computando a los efectos de edificabilidad en un 50%. Ello no dispensará la obligación de cumplir con el resto de los estándares establecidos en la legislación vigente” .

- **Artículo 126.2:** “El suelo dotacional debe clasificarse en alguna de las siguientes categorías:

- a) Recreativo deportivo (RD)
- b) Educativo cultural (ED)
- c) Asistencial (AT)
- d) Administrativo Institucional (AD)
- e) Infraestructura servicio urbano (ID)

f) Dotacional residencial (DR)

- g) Dotacional múltiple (DM)” .

- **Artículo 132:** “Restantes dotaciones públicas y equipamiento (en referencia al artículo 60 de la Ley Urbanística Valenciana).

1. Los otros usos dotacionales públicos son los siguientes

a) Recreativodeportivo (RD): son los recintos cubiertos o descubiertos, para la práctica del deporte, e instalaciones fijas y edificios para concentraciones públicas o contemplación de espectáculos.

b) Educativocultural (ED): son los centros docentes, bibliotecas, museos y otros servicios de análoga finalidad.

c) Asistencial (TD): son los servicios sanitarios, los de asistencia y bienestar social, o los de carácter religioso.

d) Servicio administrativo (AD): son las sedes institucionales y dependencias administrativas, judiciales, militares y otras análogas

e) Servicio urbano infraestructuras (ID): son las instalaciones de protección civil, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, centros de transformación, subestaciones eléctricas, cementerios, abastos, infraestructuras o aparatos de vigilancia y control de la contaminación lumínica, acústica y atmosférica, infraestructura del transporte y otras análogas.

f) Dotacional residencial (DR): son viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y dedicadas a residencia habitual y permanente en régimen de alquiler para personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años.

g) Dotacional de uso múltiple (MD): comprende aquellos suelos dotacionales cuyo uso específico y asignación debe ser pospuesto a un momento posterior de la gestión del instrumento de planeamiento.

2. Podrán calificarse suelos con destino dotacional y de dominio privado de las siguientes categorías:

a) Recreativodeportivo (RD)

b) Educativocultural (ED)

c) Asistencial (TD)

d) Servicio urbano infraestructuras (ID)

e) Dotacional- residencial (DR)".

Artículo 125. Otras determinaciones de ordenación pormenorizada (en referencia al artículo 60 de la Ley Urbanística Valenciana)

1. Es una determinación de la ordenación pormenorizada la asignación de usos y tipologías edificatorias, en desarrollo de los previstos por la ordenación estructural. Siempre que sea posible se efectuará por remisión al Reglamento de Zonas, desarrollando los usos permitidos, compatibles y prohibidos para cada parcela, y las condiciones limitativas de su máxima y mínima edificabilidad, volumen o altura y ocupación, sobre y bajo rasante, así como su dotación de aparcamiento. Cada una de las áreas en las que sea aplicable una misma normativa se denominará Zona de Ordenación.

2. La ordenación determinará las alineaciones que delimitan el espacio público del privado, y la parcelación de éste, o las condiciones para efectuarla. La parcelación se fijará atendiendo al tipo de edificación previsto y, si no queda dibujada en el Plan, éste determinará la superficie mínima y, en su caso, máxima, de las parcelas, o las dimensiones exigibles en su frente o linderos.

3. La calificación de un terreno como suelo dotacional público requiere que el Plan especifique, en su ordenación pormenorizada, si dicha afección atañe a la totalidad del inmueble, o si la afección demanial se limita al suelo y al vuelo con exclusión total o parcial del subsuelo. En tal caso, el subsuelo tendrá la consideración de bien patrimonial, que podrá ser enajenado por la Administración titular para el uso y destino que el planeamiento expresamente regule, que en ningún caso podrá ser el propio de un uso o servicio público determinante de la demanialidad del subsuelo. En todo caso, la calificación de un terreno como suelo dotacional público exige la cesión obligatoria y gratuita del inmueble en su conjunto, o bien su expropiación conforme a la legislación aplicable. Del mismo modo, en la reparcelación, podrá ser configurado el subsuelo con finca independiente del suelo y adjudicado con total separación o independencia de éste.

4. Los usos, tipos edificatorios y aprovechamientos de los suelos dotacionales privados serán análogos a los equivalentes de los de dominio público, salvo regulación expresa del planeamiento. La ordenación pormenorizada debe establecer el plazo de tiempo mínimo durante el que esos suelos quedarán vinculados a los usos dotacionales, que no podrá ser inferior a 30 años.

Artículo 198. Parámetros de edificabilidad bruta (en referencia a los artículos 40, 52 y 63 de la Ley Urbanística Valenciana).

1. La **edificabilidad bruta (EB) de un ámbito de actuación** es la suma de todas las edificabilidades, destinadas a cualquier uso lucrativo (**sin incluir la edificabilidad dotacional privada permitida por el Plan**), que pueden materializarse en dicho ámbito. Se expresa en metros cuadrados de techo (m²t) o en Unidades de Aprovechamiento (UA) cuando la edificabilidad está afectada por coeficientes de ponderación.

Artículo 208. Reservas de suelo dotacional en actuaciones de uso dominante residencial (en referencia a los artículos 40, 52 y 63 de la Ley Urbanística Valenciana)

1. La **reserva de suelo con destino dotacional público**, sin contar el viario, debe superar los 35 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de **techo potencialmente edificable de uso residencial**.

2. Deben destinarse a zonas verdes públicas, al menos, 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial. Y deben destinarse a equipamientos, al menos, 10 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial.

3. En los jardines, deberá disponerse un área específica de juego de niños por cada tramo completo de 5.000 metros cuadrados de superficie total de jardines. En los parques, la proporción mínima será de un área específica de juego de niños por cada 20.000 metros cuadrados completos de dotación de parque público. Las condiciones dimensionales y funcionales serán las definidas en este Reglamento.

4. La reserva de plazas de aparcamiento diferenciará entre plazas de aparcamiento privadas, situadas en el interior de las parcelas privadas, y plazas de aparcamiento públicas, dispuestas en los viales públicos o en zonas específicas de aparcamiento público. Por cada 100 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad residencial se exigirá, como mínimo, 1 plaza de aparcamiento privada y 0,5 plazas de aparcamiento de uso público, en red viaria, reservas específicas o subsuelo.

5. A la **edificabilidad de otros usos no residenciales que pueda existir en el ámbito de actuación** se le aplicarán los **estándares** exigidos en este Reglamento a la edificabilidad de cada uso, con las siguientes reglas:

a) La edificabilidad terciaria computará sólo a efectos de zonas verdes, incrementándose la reserva resultante para uso residencial a razón de 5 metros cuadrados de zona verde adicionales por cada 100 metros cuadrados construidos de uso terciario ubicados en parcela de uso exclusivo y 3 metros cuadrados de zona verde por cada 100 metros cuadrados de uso terciario, cuando éste se ubique en bajos de edificios de uso dominante residencial.

b) La edificabilidad de uso industrial se regirá por las mismas reglas que la de uso terciario.

c) La **edificabilidad dotacional privada no computará a efectos de estándar dotacional**.

Conclusión:

La calificación de una parcela como Dotacional-residencial (DR) comporta:

a.- Destino de la misma a construcción de viviendas o alojamientos sujetos a algún régimen de protección pública

b.- Obligatoriedad de dedicar dichos inmuebles a residencia permanente en régimen de alquiler

c.- Destino de los inmuebles : personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años

d.- Titularidad del suelo puede ser de dominio público o privado.

e.- Al igual que el resto de suelos dotacionales (públicos o privados), no computan a efectos de estándares urbanísticos ni de edificabilidad bruta del sector .

f.- Tipología edificatoria y aprovechamiento análogos a los equivalentes para los equipamientos de dominio público, salvo regulación expresa del planeamiento.

g.- Plazo de tiempo mínimo durante el que esos suelos quedarán vinculados a los usos dotacionales : a establecer en ordenación pormenorizada (mínimo 30 años).

h.- Ordenación pormenorizada al no computar a efectos del cálculo de la **edificabilidad bruta (EB) de un ámbito de actuación** , toda vez que ésta se obtiene por la suma de todas las edificabilidades, destinadas a cualquier uso lucrativo que pueden materializarse en dicho ámbito **sin incluir la edificabilidad dotacional privada permitida por el Plan.**

De acuerdo con lo anterior, y según lo dispuesto en la Ley 16/2005 de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana , la competencia para la aprobación definitiva de la presente modificación, corresponde pues al Ayuntamiento de Paterna.

Respecto del procedimiento a seguir debemos recordar que el art 223 del Decreto 67/2006 del Consell por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística establece que "1. Las modificaciones de los Planes se llevará a cabo según el procedimiento establecido para cada tipo de Plan, sin necesidad de reiterar aquellas actuaciones propias de la exposición al público de los Programas, y ello sin perjuicio de que quien tenga adjudicada la gestión indirecta pueda tramitar por sus propios medios la publicación y la notificación de esa exposición al público."

Así pues, deberá respetarse el mismo procedimiento que el previsto para la aprobación de un Plan de Reforma Interior modificativo de la ordenación pormenorizada, y seguir por tanto los trámites establecidos a tal efecto en la Ley 16/2005 de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana .

Respecto de la iniciativa en la formulación del Plan (o en el presente caso, de la modificación de éste), debe recordarse que el art 82.1 de la Ley 16/2005 de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana establece que "Los particulares podrán formular documentos de avance del planeamiento y solicitar al ayuntamiento la modificación del plan general, mediante la presentación de la documentación técnica necesaria a este fin. En ningún caso pueden tramitarse planes de elaboración particular simulando que se trata de iniciativas formuladas de oficio"; por tanto, de acuerdo con dicha determinación legal, la mercantil CASAS BIOCLIMATICAS S.L. presenta ante el Ayuntamiento de Paterna una propuesta de modificación del Plan de Reforma Interior del sector Els Molins para que sea tramitada por dicho Ayuntamiento según dispone la legislación vigente, evitándose con ello el supuesto expresamente previsto en el inciso final del artículo indicado .

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DEL SECTOR ELS MOLINS DE PATERNA

A.- Justificación de la propuesta

La presente propuesta no puede sino entenderse en relación con la actual situación económica y del mercado inmobiliario, así como con la reciente aprobación de las últimas medidas administrativas en materia de política de vivienda (tanto desde el punto de vista estatal como autonómico)

Así, debe recordarse que el reciente Real Decreto 2066/2008 de 12 de diciembre que aprueba el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, considera entre sus líneas estructurales, los siguientes objetivos "de primera magnitud":

"1.- Garantizar a todas las familias y ciudadanos la libertad de elegir el modelo de acceso a la vivienda que mejor se adapte a sus circunstancias, preferencias, necesidades o capacidad económica, estableciendo que el alquiler sea posible para los mismos niveles de renta que los definidos para el acceso a la propiedad.

2.- Lograr que el esfuerzo de las familias para acceder a una vivienda no supere la tercera parte de sus ingresos.

3.- Facilitar que la vivienda protegida se pueda obtener tanto por nueva promoción, como por rehabilitación del parque existente ...

4.- Conseguir que **del total de actuaciones relacionadas con la oferta de vivienda protegida -de nueva producción, o de reconversión del parque existente no menos del 40 % sea destinada al alquiler.**

5.- **Alentar la participación e implicación de los ayuntamientos en el Plan de Vivienda, contribuyendo, entre otros aspectos, con la oferta de suelos dotacionales para la construcción de alojamientos para colectivos específicos y especialmente vulnerables, el fomento de áreas de rehabilitación y de renovación urbana, y la potenciación de las actuaciones prioritarias de urbanización de suelo con destino a la construcción preferente de viviendas protegidas en alquiler."**

Así mismo, el art 1 del citado plan considera "beneficiarios con derecho a protección preferente" a los siguiente colectivos:

- a. Unidades familiares con ingresos que no excedan de 1,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (en adelante, IPREM), a efectos del acceso en alquiler a la vivienda, y de 2,5 veces el mismo indicador, a efectos del acceso en propiedad a la vivienda.
- b. Personas que acceden por primera vez a la vivienda.
- c. **Jóvenes, menores de 35 años.**

- d. **Personas mayores de 65 años.**
- e. Mujeres víctimas de la violencia de género.
- f. Víctimas del terrorismo.
- g. Afectados por situaciones catastróficas.
- h. Familias numerosas.
- i. Familias monoparentales con hijos.
- j. **Personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, y las familias que las tengan a su cargo.**
- k. Personas separadas o divorciadas, al corriente del pago de pensiones alimenticias y compensatorias, en su caso.
- l. Personas sin hogar o procedentes de operaciones de erradicación del chabolismo.
- m. Otros colectivos en situación o riesgo de exclusión social determinados por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla

Igualmente el art 2 del antedicho Real Decreto 2066/2008 considera como "actuaciones protegidas", entre otras, las siguientes:

1. La **promoción de viviendas protegidas de nueva construcción**, o procedentes de la rehabilitación, **destinadas a la venta**, el uso propio o **el arrendamiento**, incluidas, en este último supuesto, las promovidas en régimen de derecho de superficie o de concesión administrativa, **así como la promoción de alojamientos protegidos para grupos especialmente vulnerables y otros grupos específicos.**

Por su parte, el art 35 del citado Plan estatal define los **alojamientos protegidos para colectivos especialmente vulnerables** como aquellos que se destinan a albergar a las personas con derecho a protección preferente a que se refieren las letras a, **c**, **d**, e, f, g, **j**, k, l y m del apartado 2 del artículo 1", mientras que "Los alojamientos protegidos para otros colectivos específicos se destinarán a albergar a personas relacionadas con la comunidad universitaria, o investigadores y científicos."

De acuerdo con lo anterior queda claro que los grupos indicados en los apartados c), d) y j) del apartado 2 del artículo 1 del Real Decreto 2066/2008 encajan completamente en los colectivos a los que se refiere los artículos 126.2.f) , 132.1.f) y 132.2.e) del Decreto 67/2006 del Consell por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística cuando define el uso dotacional-residencial

Así mismo debe citarse igualmente en este sentido otras normas reguladoras de esta materia como son el REAL DECRETO 1472/2007, de 2 de noviembre, por el que se regula la renta básica de emancipación de los jóvenes, el reciente Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento, o el DECRETO 66/2009, de 15 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Plan Autonómico de Vivienda de la Comunitat Valenciana 2009-2012, cuyos fines son, entre otros:

1. **Potenciar las medidas que posibiliten la oferta de vivienda a precios asequibles** con mayor eficacia en el mantenimiento de la actividad en la construcción de viviendas en la actual coyuntura económica.
2. Medidas orientadas a **crear una oferta de vivienda mejor adaptada a las necesidades de viviendas en alquiler y en especial de los jóvenes demandantes de vivienda**, reforzando las ayudas a las **promociones de viviendas destinadas a jóvenes en alquiler de régimen especial**, a unos precios competitivos.
3. **Ajuste y adecuación de las condiciones de las viviendas en alquiler** para posibilitar su accesibilidad por la demanda.
4. Medidas para la **mejora de la calidad de la edificación y eficiencia energética de las viviendas con protección pública** de nueva construcción.

Con posterioridad a la aprobación del referido Plan de Reforma Interior, y tras constatarse la necesidad de adoptar medidas que permitan la real implantación de viviendas y alojamientos protegidos en régimen de alquiler en dicha zona, el titular de la manzana sobre la que se plantea esta modificación, plantea al Ayuntamiento de Paterna una propuesta para hacer posible el antedicho objetivo de disponer de viviendas y alojamientos protegidos en régimen de alquiler en el sector ELS MOLINS.

Los objetivos que se persiguen pues con la presente modificación pueden resumirse en:

1º.- Implantación real de viviendas y alojamientos protegidos en régimen de alquiler en el citado sector: la medida permite hacer efectivo el derecho constitucional a una vivienda digna a través del acceso a las viviendas y alojamientos de protección pública en alquiler a implantar en la citada subparcela de la manzana M15.

2º.- Mantenimiento del equilibrio entre la edificabilidad bruta del sector y las dotacionales públicas de éste.

3º.- Aumento de ingresos públicos : la construcción de las viviendas y/o alojamientos protegidos en régimen de alquiler y la participación del Ayuntamiento en

el 10% del valor del aprovechamiento generado comporta un aumento de los ingresos públicos (tasas, ICIO...)

4º.- Participación del Ayuntamiento de Paterna en la selección y adjudicación de los inmuebles protegidos en régimen de alquiler.

5º.- Ejecución de las obras de construcción de las viviendas y alojamientos protegidos en el ámbito de la modificación con carácter inmediatamente posterior a la aprobación de la propuesta (= medida no especulativa) .

B.- Cumplimiento de la normativa urbanística en la presente modificación del Plan Parcial del sector ELS MOLINS.

De acuerdo con lo dispuesto en el art 94.1 de la Ley 16/2005 de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana " Las modificaciones de los Planes se llevarán a cabo según el procedimiento establecido en cada tipo de Plan", expresándose en el mismo sentido el art 223.1 del Decreto 67/2006 del Consell por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística .

Por su parte el apartado 2 de la citada norma legal establece que " Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio de las dotaciones públicas, suplementando en su caso la red primaria y secundaria de dotaciones de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos en esta Ley".

Tal y como se ha justificado anteriormente , la presente modificación no comporta una alteración del equilibrio de las dotaciones públicas del sector, toda vez que la calificación de parte de la manzana M15 como suelo dotacional-residencial no afecta ni a la edificabilidad bruta (EB) del ámbito de actuación (recordemos que según el Artículo 198 del Decreto 67/2006 del Consell por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística , aquélla es la suma de todas las edificabilidades, destinadas a cualquier uso lucrativo que pueden materializarse en dicho ámbito, sin incluir la edificabilidad dotacional privada permitida por el Plan), ni a las reservas de suelo dotacional en actuaciones de uso dominante residencial (recordemos igualmente que el Artículo 208.5.c) del Decreto 67/2006 del Consell por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística señala que la edificabilidad dotacional privada no computará a efectos de estándar dotacional).

Por tanto, acreditado el cumplimiento previo del Plan de Reforma Interior del sector Els Molins con los estándares mínimos exigidos al planeamiento de desarrollo en la normativa urbanística, no siendo necesario aumentar aquéllos como consecuencia de la implantación del uso dotacional-residencial en la subparcela M15-1, y manteniéndose el mismo aprovechamiento bruto del sector, resulta evidente que la presente propuesta de modificación de la ordenación de éste (de carácter pormenorizado) cumple con la regla contenida en el art 212.2 del Decreto 67/2006

del Consell por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística que establece que " Como, referidos al ámbito de la modificación, o al ámbito de regla general, la ordenación modificada cumplirá o mantendrá los estándares urbanísticos de la ordenación vigente análisis que se defina a este fin, sin perjuicio de las específicas situaciones o modos de cómputo reguladas en este Reglamento."

Así mismo debe señalarse que la citada modificación de planeamiento no ofrece problema legal alguno respecto del ámbito al que se circunscribe la misma (no todo el sector sino únicamente alguna parcela del mismo), ya que como indica el propio Real Decreto Legislativo 2/2008 que aprueba el texto refundido de la ley del suelo estatal (art 14) , se considera actuaciones de dotación aquellas que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas (aunque sean de titularidad privada) de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística A UNA O MÁS PARCELAS DEL ÁMBITO y no requieran la reforma o renovación integral de la urbanización de éste.

b.- Determinaciones urbanísticas del Plan de Reforma Interior del sector ELS MOLINS que resultan modificadas.

Como consecuencia de la modificación operada, resultan alterados las siguientes determinaciones y documentos

b.1.- Normas urbanísticas.

Resultan modificados los siguientes artículos , quedando redactadas como sigue (modificación en rojo):

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 m²s.
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
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 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, **salvo en el caso de parcelas con uso dotacional-residencial.**

La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta no será inferior , **con carácter general**, a 2,25 metros. **Por el contrario la altura libre por encima y por debajo de la entreplanta en la totalidad de la manzana M-15 no será inferior a 2,80 metros** Se admite la construcción de entreplantas en planta baja siempre que no superen el 50 por ciento de la superficie útil del local **en planta baja**, al cual se **podrán** vincular registralmente.

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

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)
- f) **Dotacional-Residencial (DR) : Es el que se desarrolla en edificios destinados a viviendas o alojamientos sujetos a algún régimen de protección pública y dedicadas 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 en materia de política de vivienda.

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

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

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, Cementerio 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).

En la zona dotacional residencial es incompatible cualquier otro uso distinto del definido en el art 33.8.f) del presente Plan de Reforma Interior

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.

37.1.3.- 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 500,00 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 80° 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: (Anexo I)

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:

- B) Alturas: La altura reguladora se establece en función del número de plantas, de acuerdo con la siguiente formula:

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

Hc = altura de cornisa

N = nº de plantas

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

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 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.

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

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

6- Los remates de la edificación de carácter decorativo.

Quedan prohibidos los sobreáticos u otros espacios habitables.

B) Cuerpos y Elementos Salientes:

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

C) Emplazamiento de la Edificación en la Parcela:

Será la definida por la línea exterior de la parcela. La planta baja se retranqueará 2,00 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.

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 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 37.4.- Uso pormenorizado dotacional residencial privado (DR).

37.4.1.- Ambito y Tipología Edificatoria.

El Ambito 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:

A) 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.

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

C) 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 m²techo, reflejándose en el plano nº 2-2:

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

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

No computarán como superficie de techo:

- Las plantas sótano y semisótano, definidas en el apartado D) anterior.
- La superficie de planta baja diáfana, excepto la ocupada por elementos de edificación no sustentantes, tales como zaguanes y demás cuerpos cerrados de carácter privativo.

En estos casos, la superficie de planta baja libre de edificación no podrá ser objeto de aprovechamiento, debiéndose garantizar, en la solicitud de la Licencia de Obras de Edificación, la imposibilidad de edificar en dicha superficie diáfana, debiendo constar tal limitación como condición de la Licencia otorgada, y extendiendo la misma a la Declaración de Obra Nueva que se lleve a efecto sobre el inmueble.

Condiciones de la Edificación:

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:

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 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.

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

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

6- Los remates de la edificación de carácter decorativo.

Quedan prohibidos los sobreáticos u otros espacios habitables.

B) Cuerpos y Elementos Salientes:

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

C) Emplazamiento de la Edificación en la Parcela:

Será la definida por la línea exterior de la parcela. La planta baja se retranqueará 2,00 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. 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).

El resto de las normas urbanísticas del Plan Parcial quedan inalteradas.

b.2.- Planos de ordenación.

La modificación del Plan de Reforma Interior implica la modificación de los planos del mismo que se acompañan al presente documento.

Paterna , octubre de 2009.