



# AJUNTAMENT DE PATERNA

## URBANISME I GABINET TÈCNIC

### PLAN de REFORMA INTERIOR SECTOR MAS DEL ROSARI MODIFICACION PUNTUAL Nº 2

#### 1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

La presente modificación del Plan de Reforma Interior de Mas del Rosari se redacta por petición de los responsables municipales, con el fin de definir las características y dimensiones de los vallados de las parcelas de titularidad privada ubicadas en el ámbito del sector de Mas del Rosari.

#### 2. JUSTIFICACION PROPUESTA MODIFICACIÓN PLAN GENERAL.

El Plan de Reforma Interior de Mas del Rosari remite a las condiciones generales de edificación del Capítulo VIII "Normas Generales para la edificación en suelo urbano" del Plan General de Ordenación Urbana, definiéndose en el artículo 158 las condiciones de vallados para los supuestos de edificación unifamiliar.

La configuración de la edificación unifamiliar desarrollada en el ámbito del sector de Mas del Rosari, se caracteriza por agrupaciones residenciales con elementos comunes vinculados al uso de la comunidad.

Estas viviendas se ubican en un entorno de edificación en altura, perdiéndose la privacidad de los espacios libres vinculados a cada una de las viviendas, así como de los elementos comunes de la promoción. Por este motivo, con el fin de mantener la privacidad de los espacios libres de parcela, que recaen a edificaciones de mayor altura relativamente próximas, se propone el incremento en la altura de los vallados de las parcelas, exclusivamente con elementos ligeros, que pudiesen servir de sustento a los elementos vegetales de vallado.

Este cambio en la configuración de los vallados, requiere la modificación puntual del Plan de Reforma Interior de Mas del Rosari, definiendo de forma concreta la tipología y características de vallados dentro de la normativa urbanística del plan.

#### 3. AMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

El ámbito de aplicación de la modificación puntual se circunscribe exclusivamente al sector Mas del Rosari.

#### 4. PLANEAMIENTO VIGENTE.

El Plan de Reforma Interior remite en las condiciones generales de la edificación al Plan General de Ordenación Urbana, debiendo dejar sin vigencia esta remisión al artículo 158 del PGOU, en el que se regula las condiciones de vallado de las parcelas, pasando a regularse de forma expresa en el propio Plan de Reforma Interior de Mas del Rosari.

---



# AJUNTAMENT DE PATERNA

## URBANISME I GABINET TÈCNIC

### 5. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL PLAN de REFORMA INTERIOR de MAS del ROSARI.

La propuesta de modificación incorpora al artículo 3.2 "Normas particulares de la Zona de Vivienda Unifamiliar Agrupada" del Plan de Reforma Interior de Mas del Rosari, un nuevo apartado **5. Condiciones de los vallados de las parcelas**, con el siguiente contenido:

*1.- Sobre los lindes de las parcelas resultantes de la ordenación, sin perjuicio del régimen de dominio al que vinieren afectadas, podrán disponerse vallas o cercados de altura inferior a 3,50 metros, para delimitación de la propiedad o protección de los bienes que en aquellas se contuvieran.*

*2.- La altura máxima sobre la rasante oficial de los elementos opacos que presenten continuidad horizontal y hubiesen de permanecer a la vista desde vía pública u otros espacios de dominio público por formar parte de vallas o cercados, será de 1,25 metros. Los parámetros vistos de tales elementos deberán presentar acabados en superficie propios de fachada o adecuadamente tratados, si se dispusieran contruidos por arbustos u otra vegetación en orden a asegurar la salubridad y ornato públicos.*

*3.- Para la medición de la altura de vallas y cercados recayentes a vía pública u otros espacios de dominio público, y a espacios privados serán de aplicación las reglas contenidas en los artículos 147, 148 y 156, respectivamente, de estas normas.*

*4. Se deberá aportar proyecto técnico para autorizar la ejecución ejecución de los vallados, así como certificado final de las obras.*

Paterna, a 19 de enero de 2011.  
El Director Técnico del Área de Sostenibilidad.

Fdo. José Luis Pastor Bono.

---