

JORGE V. VERA GIL, OFICIAL MAJOR DE
L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-
CERTIFIQUE: Que el Plé de l'Ajuntament,
aprovà definitivament el present document
en data:

28 ABR 2005


L'OFICIAL MAJOR

**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA REORDENACION DE VOLUMENES Y DEFINICION DE
ALINEACIONES, EN PARCELAS B-6 Y B-7
P.R.I. "MAS DEL ROSARI", PATERNA. VALENCIA**

INDICE GENERAL

DOCUMENTO 1- MEMORIA

- 1.1.- DATOS GENERALES
- 1.2.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 1.3.- ESTADO ACTUAL Y AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 1.4.- LEGISLACION APLICABLE Y CUMPLIMIENTO DE LAS PRINCIPALES LIMITACIONES DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE.
- 1.5.- JUSTIFICACION DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA
- 1.6.- ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD Y CUMPLIMIENTO DEL RESTO DE ORDENANZAS

JORGE V. VERA GIL, OFICIAL MAJOR DE L'AJUNTAMENT DE PATERNA.- CERTIFIQUE: Que el Plé de l'Ajuntament, aprovà definitivament el present document en data:

2-8 ABR. 2005



L'OFICIAL MAJOR

DOCUMENTO 2 - PLANOS.

INFORMACION

01	S.01	SITUACION Y EMPLAZAMIENTO	E:1/5000-1/500
02	S.02	PLANO DE ORDENACION PORMENORIZADA ESTADO ACTUAL	E:1/500
03	S.03	PLANOS DE TOPOGRAFÍA – PERSPECTIVA DE LAS PARCELAS Y SU ENTORNO ESTADO ACTUAL	E:1/500

ORDENACION

04	O.01	PLANO DE ORDENACION PORMENORIZADA DEFINICION DE PLATAFORMAS INTERIORES	E:1/500
05	O.02	PLANO DE ORDENACION PORMENORIZADA DEFINICION DE ENCUENTROS CON LINDES	E:1/500
06	O.03	PLANO DE ORDENACION PORMENORIZADA NUEVA ORDENACION	E:1/500

JORGE V. VERA GIL, OFICIAL MAJOR DE
L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-
CERTIFIQUE: Que el Plé de l'Ajuntament,
aprova definitivament el present document
en data:

28 ABR. 2005



OFICIAL MAJOR

DOCUMENTO 1

MEMORIA

1.1.- DATOS GENERALES

- Emplazamiento:** - Parcela **B-6**, del P.R.I. "Mas del Rosari". Paterna
- Parcela **B-7**, del P.R.I. "Mas del Rosari". Paterna
- Promotor:** - Parcela **B-6**: Promociones Peris Vila S.L.
- Parcela **B-7**: Binaria Compañía General de Construcciones S.L.
- Arquitecto:** D^a. Lourdes García Sogo
- Superficies:** - Parcela **B-6** 4.298,00 m²
- Parcela **B-7** 4.789,00 m²
- Clasificación:** Suelo Urbano
- Zona:** Plurifamiliar Bloque
- Ordenanza:** P.R.I. Mas del Rosari – Art. 3.1.2.: Plurifamiliar Bloque
P.G.O.U. Paterna – Capítulo VIII, Sección 3^a: Edificación abierta (Clave 03)

JORGE V. VERA GIL, OFICIAL MAJOR DE
L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-
CERTIFIQUE: Que el Plé de l'Ajuntament,
aprova definitivament el present document
en data:

2-8 ABR. 2005



L'OFICIAL MAJOR

1.2.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto de este Estudio de Detalle es reordenar la edificación de las parcelas anteriormente reseñadas, pertenecientes al Plan de Reforma Interior y Homologación Modificativa "Mas del Rosari", en el municipio de Paterna, de modo que se definan las alineaciones ajustando las alineaciones de referencia establecidas en el plano de "Ordenación Pormenorizada" de dicho Plan, con la nueva disposición volumétrica propuesta, así como la reorganización de la edificabilidad terciaria, para que, dentro de las limitaciones del Plan, resulte una distribución más acorde a las necesidades reales y a su relación con el uso residencial.

sogo@infonegocios.com

tf/fax: +34 963 915 228

C/ NAVELLOS 8, 19. VALENCIA – 46003 (SPAIN)

LOURDES GARCIA SOGO - ARQUITECTO

JORGE V. VERA GIL, OFICIAL MAJOR DE
L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-
CERTIFIQUE: Que el Plé de l'Ajuntament,
aprovà definitivament el present document
en data:

28 ABR, 2005



L'OFICIAL MAJOR

1.3.- ESTADO ACTUAL Y AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El ámbito de este Estudio de Detalle es de las parcelas **B-6** y **B-7**, cuyas dimensiones y límites están establecidas en las fichas urbanísticas del P.R.I "Mas del Rosari".

La superficie total es de 9.087,00 m².

La parcela B-6 es propiedad de Promociones Peris Vila S.L. y la parcela B-7 es propiedad de Binaria Compañía General de Construcciones S.L.

Las parcelas pertenecen al suelo urbano de Paterna y están sujetas a las ordenanzas definidas en el P.R.I. Mas del Rosari.

El conjunto de las dos parcelas tiene desniveles considerables, siendo la cota más baja de aproximadamente 89.50 m. y la más alta de aproximadamente 99.15 m.

En cuanto al vial dónde se sitúa el frente de fachada de las parcelas también tiene un importante desnivel de un extremo a otro de fachada, siendo las cotas mínimas y máximas de 96.00 m. y 99.15 m. respectivamente.

En cuanto al estado de la urbanización y dotación de servicios, las calles están en proceso avanzado de urbanización.

En estos momentos, no existe edificación alguna tanto en las parcelas objeto de este estudio, como en las colindantes.

JORGE V. VERA GIL, OFICIAL MAJOR DE
L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-
CERTIFIQUE: Que el Plé de l'Ajuntament,
aprovà definitivament el present document
en data:



2-8 ABR. 2005

OFICIAL MAJOR

1.4.- LEGISLACION APLICABLE Y CUMPLIMIENTO DE LAS PRINCIPALES LIMITACIONES DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

La procedencia, oportunidad y objetivo del Estudio de Detalle está definido en:

1.4.1.- REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO PARA EL DESARROLLO DE LA LEY SOBRE REGIMEN DEL SUELO Y ORDENACION URBANA

R. D. 2159/78, B.O.E. de 15 y 16-09-78
- *Capítulo VI, art. 65 y 66*

1.4.2.- REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/92, DE 16 DE JUNIO QUE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY SOBRE EL REGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA

R. D. 1/92, B.O.E. 156, de 30-6-92
- *Art. 91*
DEROGADO

1.4.3.- LEY DEL SUELO Y VALORACIONES

Ley 6/1998 de 13 de abril, B.O.E. nº 89 de 14-4-98
- *Título II, Capítulo I, art. 8 y Capítulo II, art. 13 y 14*

1.4.4.- LEY REGULADORA DE LA ACTIVIDAD URBANISTICA

Ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, D.O.G.V. nº 2394, de 24-11-94
- *Título I, Capítulo I, art. 12 y Sección 5ª art. 26*

1.4.5.- REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano D.O.G.V. 29-1-99
- *Título II, Capítulo IX, art. 100 y 101*

1.4.6.- PRI MAS DEL ROSARI. ORDENANZAS Y NORMAS URBANÍSTICAS

Aprobación definitiva: C.T.U. en sesión de 27/07/2001

1.4.7.- PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE PATERNA

Aprobado definitivamente por la C. T. de U. de la C.O.P.U.T., en sesión de 15 de noviembre de 1990

JORGE V. VERA GIL, OFICIAL MAJOR DE
L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-
CERTIFIQUE: Que el Plé de l'Ajuntament,
apròva definitivament el present document
en data: 28 JUN 2005



L'OFICIAL MAJOR

1.4.1.- REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO PARA EL DESARROLLO DE LA LEY SOBRE REGIMEN DEL SUELO Y ORDENACION URBANA

CAPITULO VI. DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

Artículo 65

1. Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.

b) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.

c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.

2. La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan o Norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél.

3. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias, Plan Parcial o Proyecto de Delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres.

En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

4. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.

5. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

6. Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias de Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

Artículo 66

Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:

1. Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.

2. Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el número 3 del artículo anterior.

3. Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

JORGE V. VERA GIL, OFICIAL MAJOR DE
L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-
CERTIFIQUE: Que el Plé de l'Ajuntament,
aprova definitivament el present document
en data: 23 ABRIL 05



OFICIAL MAJOR

1.4.2. REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/92, DE 16 DE JUNIO QUE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY
SOBRE EL REGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA

R. D. 1/92, B.O.E. 156, de 30-6-92

DEROGADO PARCIALMENTE

1.4.3.- LEY DEL SUELO Y VALORACIONES

TÍTULO II.

RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

CAPÍTULO I.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 8. Suelo urbano.

Tendrán la condición de suelo urbano. a los efectos de esta Ley:

- a. El suelo ya transformado por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar consolidadas por la edificación en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística.
- b. Los terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

CAPÍTULO II.

DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Artículo 13. Derechos de los propietarios de suelo urbano.

Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y a edificar éstos en las condiciones que en cada caso establezca la legislación urbanística y el planeamiento.

Artículo 14. Deberes de los propietarios de suelo urbano.

1. Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado por la urbanización deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen -si aún no la tuvieran- la condición de solar, y edificados en plazo si se encontrarán en ámbitos para los que así se haya establecido por el planeamiento y de conformidad con el mismo.
2. Los propietarios de terrenos de suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán asumir los siguientes deberes:
 - a. Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.
 - b. Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general en su caso, incluya en el ámbito correspondiente, a efectos de su gestión.
 - c. Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 % del aprovechamiento del correspondiente ámbito; este porcentaje, que tiene carácter de máximo, podrá ser reducido por la legislación urbanística. Asimismo, esta legislación podrá reducir la participación de la Administración actuante en las cargas de urbanización que correspondan a dicho suelo.
 - d. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

JORGE V. VERA GIL, OFICIAL MAJOR DE
L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-
CERTIFIQUE: Que el Plé de l'Ajuntament,
aprovà definitivament el present document
en data:

28 ABR. 2005



L'OFICIAL MAJOR

- e. Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.
- f. Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca el planeamiento.

sogo@infnegocio.com

tif/fax: +34 963 915 228

C/NAVELLOS 8, 19. VALENCIA - 46003 (SPAIN)

LOURDES GARCIA SOGO . ARQUITECTO

JORGE V. VERA GIL, OFICIAL MAJOR DE
L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-
CERTIFIQUE: Que el Plé de l'Ajuntament,
aprova definitivament el present document
en data: 26 ABR. 2005



L'OFICIAL MAJOR

JORGE V. VERA GIL, OFICIAL MAJOR DE
L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-
CERTIFIQUE: Que el Plé de l'Ajuntament,
apròva definitivament el present document
en data:

1.4.4.- LEY REGULADORA DE LA ACTIVIDAD URBANISTICA

TITULO PRIMERO: LA ORDENACION URBANISTICA DEL TERRITORIO.

CAPÍTULO I.

INSTRUMENTOS Y DISPOSICIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA



23 ABR. 2005

L'OFICIAL MAJOR

Artículo 12. Instrumentos de ordenación.

Los actos de uso o transformación del suelo se realizarán en los términos previstos por esta Ley, los Reglamentos generales que la desarrollen, las demás disposiciones dictadas en su ejecución y, en el marco de las anteriores normas, por los siguientes Instrumentos:

- A) Planes de Acción Territorial de finalidad urbanística, que establecen criterios de coordinación para la redacción de los diversos Planes municipales, conforme a la Ley 6/1989, de la Generalitat, de 7 de junio.
- B) Planes Generales, que definen la estrategia de utilización del territorio y su ordenación urbanística estructural, para términos municipales completos, y las desarrollan detalladamente en suelo urbano y en el urbanizable de ejecución más inmediata.
- C) Planes Parciales, que, desarrollando el Plan General, ordenan pormenorizadamente sectores concretos del suelo urbanizable.
- D) Planes de Reforma Interior, que, en áreas consolidadas, complementan la ordenación pormenorizada de los Planes Generales para acometer operaciones de renovación urbana a fin de moderar densidades, reequipar barrios enteros o modernizar su destino urbanístico, preservando el patrimonio arquitectónico de interés.
- E) Planes Especiales, que -en desarrollo, complemento o, incluso, modificación del planeamiento general y parcial- cumplen cualquiera de los siguientes cometidos: crear o ampliar reservas de suelo dotacional; definir y proteger las infraestructuras o vías de comunicación, el paisaje o el medio natural; adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles de interés cultural o arquitectónico; concretar el funcionamiento de las redes de infraestructuras; y vincular áreas o parcelas, urbanas o urbanizables, a la construcción o rehabilitación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública cuando el Plan General se hubiera limitado a prever su destino residencial.
- F) Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos, que identifican y determinan el régimen de preservación o respeto para las construcciones, conjuntos, jardines u otro tipo de espacios, cuya alteración se someta a requisitos restrictivos, acordes con la especial valoración colectiva que merezcan dichos bienes. Los Catálogos se podrán aprobar como Planes independientes o como simples documentos de los Planes antes referidos.
- G) Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas, que regulan el proceso de ejecución de éstas, fijando sus plazos, especificando su alcance y modalidad, designando el Urbanizador y concretando sus compromisos.
- H) Estudios de Detalle, que completan o adaptan determinaciones establecidas en los Planes Generales y Parciales.

SECCIÓN 5ª. ESTUDIOS DE DETALLE

Artículo 26. Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas o en los supuestos previstos por los Planes Generales, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.
2. Los Estudios de Detalle tendrán por objeto prever o reajustar, según proceda:
 - A) El señalamiento de alineaciones y rasantes.
 - B) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.
3. Los Estudios de Detalle no pueden alterar el destino del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas específicas que para su redacción ha de prever el Plan que reclame elaborarlos. Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos por dicho Plan.

JORGE V. VERA GIL, OFICIAL MAJOR DE
L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-
CERTIFIQUE: Que el Plé de l'Ajuntament,
aprova definitivament el present document
en data:

1.4.5.- REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

TITULO II. Función, determinaciones y documentación de los instrumentos de ordenación

25 ABR. 2005

CAPITULO IX.
ESTUDIOS DE DETALLE



L'OFICIAL MAJOR

Artículo 100. Función de los Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas o en los supuestos previstos por los Planes Generales, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.
2. No se permite aprobar Estudios de Detalle fuera de los ámbitos o supuestos concretos en que el Plan General, Plan Parcial o de Reforma Interior los haya previsto y regulado de modo expreso y pormenorizado.
3. Los Estudios de Detalle tendrán por objeto prever o reajustar, según proceda:
 - A) El señalamiento de alineaciones y rasantes, completando y adaptando las que ya estuvieren señaladas en el Plan General o en el Parcial.
 - B) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.

Los Estudios de Detalle no pueden alterar el destino del suelo, aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas específicas que para su redacción ha de prever el Plan que reclame elaborarlos.

Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos por dicho Plan.

4. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
5. Los Estudios de Detalle no pueden trasvasar edificabilidades entre manzanas.

SECCION B. DOCUMENTACION

Artículo 101. Documentación de los Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:

- A) Planos de información:
 - a) Plano de la ordenación pormenorizada del ámbito afectado según el planeamiento vigente.
 - b) Plano de la perspectiva de la manzana y su entorno visual.
- B) Memoria justificativa:
 - a) Justificación de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del Plan que los reclame.
 - b) Si modifica la disposición de volúmenes se efectuará un estudio comparativo de la edificabilidad propia de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle.
- C) Planos de ordenación:
 - a) Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anterior.
 - b) Análisis gráfico de los volúmenes ordenados comprensivo de su ámbito mínimo y su entorno.

1.4.6. **PRI MAS DEL ROSARI. ORDENANZAS Y NORMAS URBANÍSTICAS**

Aprobación definitiva: C.T.U. en sesión de 27/07/2001

JORGE V. VERA GIL, OFICIAL MAJOR DE
L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-
CERTIFIQUE: Que el Plé de l'Ajuntament,
apravà definitivament el present document
en data:



2 DE JUL, 2005

L'OFICIAL MAJOR

ORDENANZAS

CAPITULO 3.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

Artículo 3.1.- Normas Particulares de la Zona Residencial Plurifamiliar.

1.- Definición

Son aquellas zonas que corresponden a la edificación residencial preexistente, o bien a las que el Plan de Reforma Interior destina a este tipo de edificación porque habrán de contribuir a conformar los ejes de mayor actividad y de relativa centralidad del área.

2.- Tipo de Ordenación

Es el de "ordenación por edificación aislada", de los tipos definidos en el Capítulo VIII del Plan General de Paterna, Sección 3ª.

3.- Condiciones de Uso y de la Edificación

Para su regulación se definen 3 categorías en función de la intensidad y forma de la edificación:

3.1.- Plurifamiliar Existente

3.2.- Plurifamiliar en Bloque

3.3.- Plurifamiliar en Torre

En general serán de aplicación las condiciones establecidas en la Sección 3ª del Capítulo IX del Plan General de Paterna: Edificación abierta (clave 03), con las particularidades que se indican a continuación:

Artículo 3.1.2. Plurifamiliar Bloque

- Parámetros de la edificación

- Coeficiente de Edificabilidad Neta y Coeficiente de Ocupación: es la que se indica para cada zona en el cuadro de intensidades de la edificación.
- Nº Máximo de Plantas: 5 plantas
- Altura Reguladora Máxima: 16,5 m.

- Línea de Referencia

- La edificación debe ajustarse en su frente principal a la Alineación de Referencia establecida en el plano de "Ordenación Pormenorizada", al menos en un 70%.
- Profundidad Máxima Edificable: 15 m.
- Estos parámetros pueden ser modificados mediante la tramitación del correspondiente Estudio de Detalle, donde se justifique la nueva línea de referencia, así como su continuidad con las colindantes, de modo que no quede desvirtuado el concepto de bloque lineal estructurante de la ordenación.
- Los terrenos que queden libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, deberán ser urbanizados (ajardinados) y conservados por la Comunidad de Propietarios, y tendrán la consideración de espacios libres al servicio de la edificación abiertos al público por dar acceso a los comerciales situados en Planta Baja.

- Dotación de aparcamientos

- Será obligatoria como mínimo la dotación de una plaza de aparcamiento por cada vivienda; una plaza más adicional por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se edifiquen en la parcela y 1 plaza adicional por cada 100 m² construidos de uso terciario.

EN NUESTRO CASO:

No se modifica el coeficiente de edificabilidad neta

No se modifica el coeficiente de ocupación

No se modifica el número de plantas

No se modifica la altura reguladora máxima, si bien se prevé un margen de 0.70 m por encima de la altura reguladora en previsión de las posibles soluciones constructivas, dados los condicionantes de configuración de los bloques que pretenden la continuidad de sus forjados en el punto donde se produce el salto entre plataformas, con el fin de no romper la unidad del edificio, tal y como se muestra en el plano nº 06 O 03.

Se presenta el Estudio de Detalle con el fin de definir la nueva Alineación de Referencia, modificando ligeramente la definida en la Ordenación Pormenorizada actual, de tal modo que no desvirtúa el concepto de bloque lineal estructurante de la ordenación.

Los bloques de viviendas modifican la profundidad máxima prevista de 15 m sin desvirtuar el concepto de bloque lineal. Se define de forma genérica la envolvente de la volumetría de edificación residencial, incluyendo los cuerpos y elementos salientes.

Dentro de esta envolvente, se plantea como posible solución una tipología de bloque formado por dos cuerpos longitudinales que discurren paralelos y separados entre sí dejando un patio abierto de aproximadamente 3 metros de anchura. Debido a esta configuración, en la que las viviendas no son pasantes, sino que vuelcan a una de las fachadas y al patio que se sitúa entre los dos cuerpos, se aumenta la profundidad edificable.

JORGE V. VERA GIL, OFICIAL MAJOR DE
L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-
CERTIFIQUE: Que el Plé de l'Ajuntament,
aprovà definitivament el present document
en data:



2024. 2024

L'OFICIAL MAJOR

1.4.7.- PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE PATERNA

CAPITULO III.
DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO

Sección 2ª Desarrollo del plan general

Artículo 16

1.-El desarrollo del plan general se instrumentara mediante las siguientes figuras de planeamiento:

- a) Programas de actuación urbanística para el suelo urbanizable no programado.
- b) Planes parciales de ordenación para el suelo urbanizable programado y en desarrollo de los programas de actuación urbanística para el suelo urbanizable no programado.
- c) Planes especiales de reforma interior y de mejora del medio en suelo urbano y para desarrollo de los sistemas generales y de protección en cualquier clase de suelo.
- d) Estudios de detalle, como complemento del plan general o de planes especiales en suelo urbano y de los planes parciales en suelo urbanizable.
- e) Normas especiales de protección en cualquier clase de suelo para los fines previstos en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
- f) Ordenanzas especiales, para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por remisión expresa del plan general, bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.
- g) Catálogos de bienes protegidos.

Artículo 20

(REEMPLAZADO POR LA MODIFICACION PUNTUAL Nº 9 DEL PGOU). SE PONE A CONTINUACION EL NUEVO TEXTO.

1.- Los estudios de detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el plan general para el suelo urbano y en los planes parciales para el suelo urbanizable.

2.- Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar, según los casos:

- a) El señalamiento de alineaciones y rasantes.
- b) La ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

3.- Los estudios de detalle estarán sujetos a las siguientes limitaciones:

- a) No podrán comportar la reducción del espacio viario diseñado por los planes de rango superior, ni suponer alteraciones en su continuidad.
- b) No podrán imponer retranqueos que no guarden una justificada articulación morfológica con el entorno.
- c) El señalamiento de alineaciones complementarias de las existentes que, en su caso, sirvan a la nueva ordenación de volúmenes, no podrá comportar perjuicio, ni alterar la ordenación de los predios colindantes, de conformidad con el artículo 65.5 del Reglamento de Planeamiento.
El ancho de los viales que pudieran diseñarse será coherente con la altura de las edificaciones que recaigan sobre los mismos, con un mínimo de (10) metros.
- d) No podrán reducir los espacios libres públicos previstos en el planeamiento de rango superior, ni suprimir o menguar las superficies reservadas a uso dotacional, público o privado.
- e) No podrán introducir usos no autorizados en las ordenanzas particulares de las zonas ni alterar el uso pormenorizado, previsto por el planeamiento de rango superior.
- f) No podrán aumentar el volumen ni la edificabilidad previstos en el planeamiento de rango superior, sin perjuicio de que puedan redistribuirlo dentro de su ámbito.

Esta redistribución de volumen solamente podrá implicar aumento del número de plantas en casos justificados, en las zonas con tipo de ordenación por alineación de vial, cuando la excesiva profundidad edificable haga imposible agotar la edificabilidad máxima permitida.

JORGE V. VERA GIL, OFICIAL MAJOR DE
L'AJUNTAMENT DE PATERNA,-
CERTIFIQUE: Que el Plé de l'Ajuntament,
aprova definitivament el present document
en data:



2 JUN 2015

L'OFICIAL MAJOR

Dicho aumento podrá ser como máximo de una sola planta. Se considera excesiva profundidad edificable, a los efectos de la aplicación de la regla anterior, aquella que supera los (40) metros lineales, medidos ortogonalmente a las alineaciones de la fachada en todos sus frentes.

g) Los estudios de detalle que comporten aumento del número de plantas, además de cumplir con las limitaciones previstas en el apartado anterior, deberán referirse a manzanas completas o en caso contrario no ocasionar perjuicios ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes conforme al artículo 65.5 del Reglamento de Planeamiento.

h) No podrán suponer aumento global de la ocupación en planta prevista por el plan, salvo que la misma esté definida de forma gráfica y también normativa, en cuyo caso será suficiente con que se ajuste al parámetro normativo, siempre que ello no comporte aumento de volumen.

i) No podrán contener determinaciones propias de un plan de rango superior, sin perjuicio de que por razones de interés público, social o comunitario, el Ayuntamiento pueda aceptar la cesión gratuita de terrenos para destinos públicos no previstos en principio.

j) En las zonas de ordenanza en las que se declara compatible el uso de vivienda unifamiliar agrupada, se requerirá la formación del oportuno estudio de detalle para ordenación del volumen de la edificación que sustituya a los bloques de vivienda colectiva previstos en el plan como uso dominante.

k) Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación del Patrimonio Histórico Español, el Ayuntamiento de Paterna, cuando las circunstancias lo aconsejen, podrá establecer la obligatoriedad de redactar estudios de detalle con objeto de conservar en su emplazamiento original construcciones o estructuras de interés histórico-artístico o arqueológico.

l) Los estudios de detalle no podrán alterar las condiciones de los predios colindantes debiendo garantizar una adecuada incidencia estética y funcional en el entorno que la haga compatible con el interés público y sea congruente con los principios generales del planeamiento.

4.- Los estudios de detalle deberán observar, en todo caso, las determinaciones del planeamiento de rango superior no mencionadas en los apartados anteriores y en especial las normas urbanísticas correspondientes a cada zona y las determinaciones en materia de protección.

5.- Los estudios de detalle no podrán comportar en ningún caso disminución de las obligaciones urbanizadoras o de cesiones que resulten de lo previsto en el planeamiento de rango superior y en la legislación urbanística, aunque sí podrán ampliar la cuantía de dichas cargas cuando fueran de iniciativa particular o vinieran a introducir mayores dotaciones y/o espacios libres que los originalmente previstos.

A estos efectos los estudios de detalle nunca podrán reducir el nivel de cargas que resulta de la aplicación del artículo 27 del texto refundido de la Ley del Suelo, independientemente de que se reduzca el aprovechamiento máximo previsto en el plan general mediante la nueva ordenación de volúmenes.

En este caso el exceso de aprovechamiento a computar, si lo hubiere, será la diferencia entre el que se deriva de la aplicación de los parámetros del plan general y el resultante de aplicar sobre la superficie reordenada el ochenta y cinco (85) por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente."

EN NUESTRO CASO: Se formula el presente Estudio de Detalle para adaptar las determinaciones establecidas en el Plan. Tiene como fin el señalamiento de alineaciones y rasantes y la ordenación de volúmenes de acuerdo con el planeamiento.

No comporta reducción del espacio viario.

No comporta perjuicio, ni altera la ordenación de los predios colindantes.

No reduce los espacios libres públicos, ni introduce usos no autorizados.

No aumenta el volumen ni la edificabilidad previstos por el planeamiento.

No aumenta del número de plantas.

No supone aumento global de la ocupación en planta prevista por el plan.

No contiene determinaciones propias de un plan de rango superior.

No se modifican las obligaciones urbanizadoras.

JOSE MATEO ROSARI, OFICIAL MAJOR DE
L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-
CERTIFIQUE: Que el Plé de l'Ajuntament,
aprovà definitivament el present document
en data:

23 ABR. 2005



L'OFICIAL MAJOR

CAPITULO VIII.

NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO

Sección 1ª Disposiciones generales

Artículo 131

- 1.- En orden a lo dispuesto en el párrafo 1 del artículo 11 de la Ley del Suelo, la regulación detallada de la edificación, en base a los parámetros que son propios de cada sistema de ordenación, será la que se contenga en estas normas.
- 2.- En suelo urbano y para cada zona, el plan establece los valores de los parámetros a los que debe ajustarse la edificación.
- 3.-En suelo urbanizable y también en suelo urbano sujeto a reforma interior o a previa ordenación volumétrica serán los planes parciales, planes especiales y estudios de detalle los que, en base a las normas de cada zona, fijaran los valores de los parámetros a los que debe ajustarse la edificación.
- 4.-Los sistemas básicos de ordenación de la edificación a los que se refieren estas normas son:
 - ordenación por alineaciones de vial.
 - ordenación por edificación aislada en parcela.
- 5.-Las normas o determinaciones de valor de algunos parámetros que se expresan en este capítulo no serán de aplicación en aquellos casos en que la norma específica de la zona contenga determinaciones distintas referentes a los mismos parámetros.

Artículo 132

- 1.-Índice de edificabilidad bruta de zona y uso es el cociente cuyo numerador y denominador son, respectivamente: La cantidad de edificación destinada a cada uso, que el plan prevé, en cada zona y la superficie total de la misma.
- 2.-Índice de edificabilidad neta de parcela es el resultado de dividir la edificación máxima permitida por el plan en cada parcela por la superficie total de esta.
- 3.-En el computo de la edificación, a efectos de lo dispuesto en el párrafo 2, anterior, se incluirán las superficies de todas las plantas por encima de la planta de sótano así como la de los cuerpos salientes cerrados. No obstante, esta última, y la correspondiente a minoraciones presumibles por la disposición de patios de luces, no serán tenidas en cuenta a efectos, a su vez, del cálculo a que el párrafo 1 se refiere.

Artículo 133

- 1.-Es planta baja la que ocupa el piso bajo del edificio a nivel del suelo o dentro de los límites que con referencia a la rasante señalan estas normas.

En el tipo de ordenación según alineaciones de vial, la planta baja para cada parcela es aquella cuyo pavimento se halle situado entre 0,60 metros por encima y 0,60 metros por debajo de la rasante del vial, en los puntos de mayor y menor cota, respectivamente, que a la parcela corresponden. En los casos que a consecuencia de la pendiente, exista más de una planta, en el tipo de ordenación según alineaciones, que se sitúe dentro de los límites establecidos en el párrafo anterior, se entenderá por planta baja para cada tramo de frente de parcela el de posición inferior.

Para el mismo tipo de ordenación, en los casos de parcelas con frente a dos viales opuestos, se referirá la cota planta baja a cada frente, como si se tratase de distintas parcelas, cuya profundidad alcance el punto medio de la manzana.

- 2.-Siempre que las normas específicas de cada zona no la determinen, la altura libre mínima de la planta baja será la siguiente:

Tipo de ordenación: Altura libre mínima

según alineaciones de vial:

-Viviendas unifamiliares 2'70

-Demás casos 3'30

Por edificación aislada:

-Planta baja abierta 3'00

-Planta baja cerrada 2'50

JORGE V. VERA GIL, OFICIAL MAJOR DE
L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-
CERTIFIQUE: Que el Plé de l'Ajuntament,
apròva definitivament el present document
en data: 28-08-2015



L'OFICIAL MAJOR

- 3.-No se permitirá el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas, según la modalidad de semisótano y entresuelo.
- 4.-Se permitirán los altillos en planta baja sin acceso independiente desde el exterior cuando formen parte del local ubicado en dicha planta, siempre que se separen un mínimo de tres (3) metros de la fachada que contenga el acceso principal al edificio y su altura libre mínima, debajo y encima sea de 2,50 metros. Si la parte superior se destina a depósito de materiales no será preciso que se cumpla.

EN NUESTRO CASO: Se sitúan una zona comercial en planta baja de la plataforma superior, situada aproximadamente en la cota +96.00 m, con una altura libre no inferior a 2.50 m y viviendas en planta baja de la plataforma inferior, situada aproximadamente en cota +93.20 m, con una altura libre no inferior a 2.50 m.

Artículo 134

- 1.-Son plantas sótano en el tipo de ordenación según alineaciones de vial, las situadas debajo de la planta baja, tengan o no aberturas, por causa de desniveles, en cualquiera de los frentes de la edificación.
- 2.-La planta sótano en el tipo de ordenación por edificación aislada en parcela, es toda aquella enterrada o semienterrada, siempre su techo este a menos de un metro por encima del nivel del suelo exterior definitivo. La parte de planta semienterrada cuyo techo sobresalga mas de un metro por encima de este nivel, tendrá la consideración de planta baja.
- 3.-La altura libre de las plantas sótanos será al menos de 2'20 metros.

Artículo 135

- 1.-Es planta piso toda planta de edificación que este por encima de la planta baja. La altura libre de la planta no será inferior a 2,50 metros.

EN NUESTRO CASO: Las plantas piso tendrán una altura libre no inferior a 2,50 m.

Artículo 137

- 1.-Son cuerpos salientes aquellos que sobresalen de la alineación de la fachada o línea de fachada o de la alineación interior, o de espacio libre a interior de manzana y tienen el carácter de habitables u ocupables, ya sean cerrados, semicerrados o abiertos. Ver normativa específica de carteles
- 2.-Son cuerpos salientes cerrados los miradores, tribunas y otros similares con todos sus lados con cerramientos indismontables. Son cuerpos salientes semicerrados los cuerpos volados que tengan cerrados totalmente alguno de sus contornos laterales mediante cerramientos indismontables y opacos, como son las galerías y similares que reúnen estas características. Son cuerpos volados abiertos las terrazas, los balcones y otros semejantes.
- 3.-La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados se computara a efectos del índice de edificabilidad neto y de la superficie de techo edificable.
- 4.-Los cuerpos salientes abiertos no se computaran a efectos del calculo de la superficie de techo edificable. Se computaran a efectos de la ocupación máxima y en planta baja y en el tipo de ordenación de edificación aislada, además, a los efectos de separaciones a los lindes de parcela. En todos los tipos de ordenación se prohíben cuerpos salientes en planta baja.
5. El plano límite lateral de vuelo, perpendicular a la fachada se situará a una distancia de la línea de medianera, como mínimo igual a la longitud de dicho vuelo, con un mínimo absoluto de 60 centímetros.

Artículo 138

- 1.-Los cuerpos salientes a la calle o espacio libre publico se regulan en lo que se refiere a la longitud de vuelo y a la distancia mínima a la calle, por las normas específicas de cada zona. Ver normativa específica de carteles
- 2.-El vuelo máximo de los cuerpos salientes abiertos, en el espacio libre interior de manzana no podrá exceder de un veinteaño del diámetro de la circunferencia inscribible en el espacio libre interior de manzana, con un vuelo máximo, en todo caso de 1'00 metro. En el espacio libre interior de manzana no se permiten cuerpos salientes cerrados o semicerrados que rebasen la profundidad edificable. Ver normativa específica de carteles

JOSÉ V. GARCÍA, OFICIAL MAJOR DE
L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-
CERTIFIQUE: Que el Plé de l'Ajuntament,
apròva definitivament el present document
en data: 28 JUNY 2018



L'OFICIAL MAJOR

3. Los cuerpos salientes abiertos podrán ocupar en su totalidad la longitud de la fachada en que se localicen. Los cuerpos salientes cerrados y los semicerrados no podrán ocupar más de la mitad de dicha longitud." Ver normativa específica de carteles

Artículo 139

En el tipo de ordenación por edificación aislada el vuelo de los cuerpos salientes, cerrados y semicerrados, viene limitado por la superficie de techo edificable de la parcela. En los porcentajes de ocupación máxima y en las separaciones a los lindes de parcela, se tendrán en cuenta los cerrados, los semicerrados y los abiertos.

Sección 3.ª ordenación por edificación aislada

Artículo 152

Los parámetros propios del tipo de ordenación en edificación aislada son:

- Forma y tamaño de la parcela,
- índice de edificabilidad neta de parcela,
- ocupación máxima de la parcela,
- altura reguladora máxima,
- numero máximo de plantas,
- separaciones mínimas, y
- edificaciones auxiliares,

JORGE V. VERA GIL, OFICIAL MAJOR DE L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-
CERTIFIQUE: Que el Plé de l'Ajuntament, apròva definitivament el present document en data:



28 ABRIL 2007

L'OFICIAL MAJOR

Artículo 153

REEMPLAZADO POR LA NORMATIVA COMPLEMENTARIA B.O.P Nº270 13/11/1997. SE PONE A CONTINUACION EL NUEVO TEXTO.

- La edificación resultante de aplicar el índice de edificabilidad neta de parcela a la superficie del predio susceptible de alojarla, en virtud del plan, podrá descomponerse en cuantas unidades principales y auxiliares de volumen se requiera para el desarrollo del programa previsto, salvo que la regulación específica de la zona de ordenación que a aquél afectase lo impidiese o limitase.
- A efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior se entenderá que son unidades principales de volumen, o edificación principal, aquellas que alojan el programa mínimo específico de la actividad a la que se destinan, o cuanto menos, la parte de éste que, siendo característica de la misma, requiere mayor ocupación de espacio.
- La parcela mínima edificable es la establecida en cada zona de ordenanzas por estas normas.

No obstante, podrán autorizarse parcelas inferiores a la mínima con la exclusiva finalidad de ubicar en ellas instalaciones al servicio de las urbanizaciones o edificaciones, como centros de transformación, depósitos de combustibles, u otros similares."

EN NUESTRO CASO: Se realizan dos plataformas de nivelación siguiendo los criterios definidos en el art. 160. En lo que se refiere a uso terciario, la edificabilidad correspondiente a las parcelas B-6 y B-7, se aloja en un único volumen situado en la plataforma superior, a cota +96,00 metros, tal y como se muestra en los planos del presente Estudio de Detalle. En lo que se refiere al uso aparcamiento, se sitúan en planta de sótano bajo cada plataforma.

Artículo 154

- La porción máxima de parcela que podrá ser edificada es la establecida en las normas aplicables en la zona. La ocupación se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación, incluidos los cuerpos salientes.
- Las plantas sótanos resultantes de desmontes, nivelaciones o excavaciones no podrán sobrepasar la ocupación de parcela, en el caso de viviendas unifamiliares. En otro caso podrá también ocuparse hasta el 30 por 100 del espacio restante, siempre que se justifique tal solución en Proyecto de acondicionamiento como jardín del espacio libre.

EN NUESTRO CASO: Tal y como se muestra en el punto 1.6 de la presente memoria, la proyección ortogonal en cada parcela, de cada bloque de viviendas, contando los cuerpos y elementos salientes, más la superficie comercial que recae sobre dicha parcela, no sobrepasa la ocupación máxima permitida del 60%.
Las plantas de sótano no sobrepasan el máximo de ocupación de parcela, es decir, el 60% más el 30% del espacio restante.

Artículo 156

- 1.-La altura reguladora y el número de plantas máximos de la edificación, son los establecidos en las normas particulares de aplicación a cada zona de ordenanza, atendiendo a sus diferentes condiciones urbanísticas.
- 2.-La altura reguladora de la edificación 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 construcciones del tipo nave. 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 del terreno, la edificación se disponga escalonadamente, se identificarán tantos puntos de referencia como cuerpos de edificación resultaren de la descomposición del volumen de aquella.
- 3.-Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo siguiente, por encima de la altura reguladora que se hubiese adoptado para la edificación, ya fuese esta inferior o igual a la determinada por el plan como máxima, solo se permitirán:
 - a) La cubierta terminal del edificio, de pendiente inferior al 30 por ciento y arranques desde líneas horizontales situadas a cota no superior a la del plano horizontal que contenga a la altura reguladora adoptada.
 - b) Las cámaras de aire y elementos de cobertura, en edificaciones de azotea o cubierta plana, cuya elevación sobre el plano superior del forjado que les de soporte sea inferior a 0'60 metros.
 - c) Las barandas recayentes a fachadas, las de patios interiores y los elementos de separación entre azoteas, cuya elevación sobre el plano horizontal que contiene a la altura máxima no exceda de 1'80 metros, cuando estos fuesen opacos y de 2'50 metros, si se compusiesen con materiales transparentes o rejas.
 - d) Los elementos técnicos de las instalaciones.
 - e) Los remates de la edificación de carácter exclusivamente decorativo.
- 4.-En la zona V-1-02-33, correspondiente al ámbito de la modificación del plan parcial de Paterna, aprobada definitivamente por la C. T. U. con fecha 10 de marzo de 1986, por encima de la altura reguladora máxima se autorizaran las construcciones que estén dentro del plano inclinado a cuarenta y cinco grados donde se situaran las cajas de escalera y otros elementos comunes, autorizándose espacios habitables que reúnan las condiciones mínimas de habitabilidad.

EN NUESTRO CASO: Se realizan dos plataformas de nivelación siguiendo los criterios definidos en el artículo 160 a partir de las cuales se mide la altura de la edificación.
No se modifica el número de plantas. En cuanto a la altura máxima reguladora establecida en las normas particulares, se prevé un margen según lo comentado en el punto 1.4.6. PRI Mas del Rosari, artículo 3.1.2. de la presente memoria. (...*"en previsión de las posibles soluciones constructivas, dados los condicionantes de configuración de los bloques que pretenden la continuidad de sus forjados en el punto donde se produce el salto entre plataformas, con el fin de no romper la unidad del edificio, tal y como se muestra en el plano nº 06 O 03."*)

Artículo 157

REEMPLAZADO POR LA NORMATIVA COMPLEMENTARIA B.O.P Nº270 13/11/1997. SE PONE A CONTINUACION EL NUEVO TEXTO.

- 1.- Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones principales al frente de la vía pública, al fondo de parcela, a sus linderos laterales y entre edificaciones de una misma parcela, son las establecidas, en cada caso, en estas normas.

JORGE V. VERA GIL, OFICIAL MAJOR DE
L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-
CERTIFICO: Que el Plé de l'Ajuntament,
BPMAS del Rosari, en cada caso, en estas normas
en data: 12.8.2019



L'OFICIAL MAJOR

2.- Las plantas sótanos resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones deberán, en el caso de viviendas unifamiliares, respetar las distancias mínimas a los lindes de parcela, excepto si se trata de la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos y siempre que dicha parte no exceda el quince por ciento de la superficie libre. En otro caso, se estará a lo dispuesto en el artículo que regula la ocupación máxima de parcela.

3.- Las distancias mínimas establecidas en el apartado 1 anterior no serán aplicables a las instalaciones al servicio de las urbanizaciones o edificaciones, como centros de transformación, depósitos de combustible u otros similares, para los que se exige un retranqueo mínimo alindes de 1m. Dichos retranqueos serán superiores si así lo exigiese la normativa sectorial de aplicación, si la hubiere.

Las distancias resultantes entre estas instalaciones y las edificaciones principales o auxiliares colindantes serán como mínimo de 3m., con lo que la distancia mínima de las citadas edificaciones auxiliares o principales a los cerramientos de las parcelas que contengan dichas instalaciones será de 2m.

Los centros de transformación podrán estar adosados a su linde con vía pública sin perjuicio de su retranqueo lateral y al fondo de la parcela.

EN NUESTRO CASO: Se cumple con las distancias mínimas a frente de vía pública, a fondo de parcela y a linderos laterales.

En cuanto a la separación entre las parcelas B-6 y B-7, se redacta el presente Estudio de Detalle con el fin de justificar la conveniencia de realizar distribución de la edificabilidad comercial y de las plantas de sótano destinadas a garaje más acorde a las necesidades reales, tal y como se muestra en los planos.

Artículo 158

ESTE ARTICULO ES DIFERENTE PARA LAS ZONAS "U-I-05 Unifamiliar aislada, U-I-04 Unifamiliar agrupada y Sectores 6 y 7" DONDE SE APLICARÁ LA NORMATIVA COMPLEMENTARIA DE B.O.P Nº301 19/12/2001.

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 2'00 metros, para delimitación de la propiedad o protección de los bienes que en aquellas se contuvieran.(Excepto Zonas U-I-05 Unifamiliar aislada, U-I-04 Unifamiliar agrupada y Sectores 6 y 7)

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 1'00 metro. Los paramentos 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.(Excepto Zonas U-I-05 Unifamiliar aislada, U-I-04 Unifamiliar agrupada y Sectores 6 y 7)

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 y 148, y 156, respectivamente, de estas normas.(Excepto Zonas U-I-05 Unifamiliar aislada, U-I-04 Unifamiliar agrupada y Sectores 6 y 7)

Artículo 160

Para las parcelas con pendiente superior al treinta por ciento (30 por ciento) que estén situadas en zonas para las que es obligado este tipo de ordenación, regirán las siguientes variaciones del porcentaje de ocupación permitido:

Del 30 al 50 por ciento, se disminuye en 1/3.

Del 50 al 100 por ciento, se disminuye en 1/2.

Más de 100 por ciento, se prohíbe la edificación.

En los casos en que sea imprescindible la nivelación del suelo en terrazas, estas se dispondrán de tal forma que la cota de cada una cumpla las siguientes condiciones:

1ª) Las plataformas de nivelación junto a los lindes no podrán situarse a más de 0,50 metros por encima o a más de 2,20 metros por debajo de la cota natural.

JORGE V. VERA GIL, OFICIAL MAJOR DE
L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-
GERENTE que el Ple de l'Ajuntament,
apròva definitivament el present document
en data:

28 ABRIL 2012



L'OFICIAL MAJOR

2ª) Las plataformas de nivelación en interior de parcela (excepto los sótanos), deberán disponerse de modo que no rebasen unos taludes ideales de pendiente 1:3 (altura:base) trazados desde las cotas, por encima o por debajo, posibles en los lindes. Los muros de nivelación de tierras en los lindes no alcanzaran, en ningún punto, una altura superior a 1'50 metros por debajo de la cota natural del linde ni una altura superior a 2'20 metros por debajo de la cota natural del linde. Los muros interiores de contención de tierras no podrán rebasar, en la parte vista, una altura de 3'70 metros.

EN NUESTRO CASO: Se disponen dos plataformas de nivelación que, en ningún caso, sobrepasan los límites establecidos en este artículo.

Se proyectan unos taludes virtuales de pendiente 1:3 que parten de todo el perímetro de la parcela. En el interior de ésta, las plataformas se disponen de modo que no invaden estos taludes virtuales y, de esta forma, nos aseguramos de que cumplen con las especificaciones descritas en este artículo. Esta geometría está definida y justificada en el plano nº 04 O.01 "PLANO DE ORDENACION PORMENORIZADA - DEFINICION DE PLATAFORMAS INTERIORES"

Se disponen las rampas de acceso a lo largo de los lindes laterales de ambas parcelas con un ancho de 5 m en cumplimiento con la normativa contra incendios NBE-CPI/96. Las rampas se proyectan de manera que acompañan al terreno en la medida de lo posible. De esta forma se minimiza la existencia de muros de nivelación de tierras en los lindes.

En el punto más desfavorable, los muros interiores de contención de tierras se sitúan a 1,68 m por debajo de la cota natural, distancia inferior a los 2,20 m como máximo que establece este artículo y alcanzan en la parte vista, un máximo de 1,90 metros, inferior al límite establecido de 3,70 metros. Esta geometría está definida y justificada en el plano nº 05 O.02 "PLANO DE ORDENACION PORMENORIZADA - DEFINICION DE ENCUNTROS CON LINDES"

Debido a la existencia de un camino fuera de servicio que distorsiona la topografía natural de la parcela, se ha realizado una hipótesis del terreno natural, sin considerar este camino, para poder aplicar de forma más coherente lo establecido en este artículo. Dicha hipótesis del terreno está definida en el plano 03 S.03 "PLANOS DE TOPOGRAFIA - PERSPECTIVA DE LAS PARCELAS Y SU ENTORNO. ESTADO ACTUAL"

VOLUMEN II

CAPITULO IX.

ZONAS EN SUELO URBANO NO SOMETIDO A PLANEAMIENTO DIFERIDO

Sección 3.ª Edificación abierta (clave 03)

Artículo 175

Condiciones de uso:

- 1.-Uso dominante: Vivienda plurifamiliar.
- 2.-Usos compatibles: Vivienda unifamiliar agrupada, actividad artesana, talleres de categorías 1ª y 2ª en situación 2ª, hospedaje, espectáculos y actividades de pública concurrencia, local comercial y agrupación comercial, oficinas, aparcamiento, docente, deportivo ordinario, sanitario, asistencial, cultural, administrativo, seguridad, religioso, espacios libres y zonas verdes, viario e infraestructuras básicas.
- 3.-Usos incompatibles: Todos los demás.
- 4.-Uso exclusivo: No se determina.

JORGE V. VERA GIL, OFICIAL MAJOR DE L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-
CERTIFIQUE: Que el Plé de l'Ajuntament, apròva definitivament el present document en data:



28 ABR. 2005

L'OFICIAL MAJOR

EN NUESTRO CASO: **No se modifican los usos previstos por el Plan.**

Artículo 176

Condiciones para la edificación:

1.-Condiciones de la parcela:

- a) Superficie mínima: 1.000 metros cuadrados.
- b) Angulo mínimo formado por lados contiguos: 45°
- c) diámetro del círculo mínimo inscribible en su perímetro: 20 metros.

2.-parámetros de la edificación:

El volumen de la edificación y su posición en la parcela serán los que se determinan en el plano numero 3 de los de ordenación a escala a 1:1.000, o los que, en ausencia de tal determinación se deduzcan del contenido de los siguientes apartados:

- a) Índice de edificabilidad neta de la parcela: El que se indique en el plano numero 3 de los de ordenación.
- b) ocupación máxima de parcela por la edificación: 60 por ciento
- c) Altura reguladora máxima: El numero de plantas máximo de la edificación viene determinado en el plano numero 3 de los de ordenación a escala 1/1000. La altura reguladora máxima se define mediante la siguiente serie:

Numero de plantas	Altura reguladora máxima
4	13'50
5	16'50
6	19,50
7	22'50
8	25,80
9	28'50
10	31'50
11	33'50
12	36'50

JORGE V. VERA GIL, OFICIAL MAJOR DE L'AJUNTAMENT DE PATERNA.- CERTIFIQUE: Que el Plé de l'Ajuntament, aprovà definitivament el present document en data:

28 ABN. 2005

L'OFICIAL MAJOR



d) Numero mínimo de plantas construible: El numero de plantas que se construya podrá reducirse hasta tres (3) aun cuando sea superior al concedido por el plan.

e) Construcciones por encima de la altura reguladora máxima: Se estará a lo dispuesto en el párrafo 3 del artículo 156 de estas normas. En ningún caso podrán utilizarse los espacios situados entre el forjado de techo de la ultima planta y los faldones de cubierta cuando esta fuese inclinada para el alojamiento del uso dominante o de los usos compatibles.

f) Cuerpos y elementos salientes: Se permitirá toda clase de cuerpos y elementos salientes con las únicas limitaciones a las que se refieren, los artículos 139 y 140 anteriores de estas normas y el apartado siguiente g) de este mismo articulo.

g) Emplazamiento de la edificación en la parcela: La distancia mínima de la edificación, incluso de los cuerpos y elementos salientes a los lindes de la parcela que la contiene y a otras edificaciones, será la siguiente:

- al linde de la parcela con el viario: 2'00 metros,
- al linde de la parcela con otros terrenos de dominio privado: 4'00 metros.
- a cualquiera otra unidad de edificación principal: 4'00 metros.

h) Edificaciones auxiliares: Se admitirá la formacion de bloques secundarios de edificación cuyo destino sea el previsto en el párrafo 1 del artículo 158 de estas normas. La superficie de edificación de tales bloques computara a efectos de lo dispuesto en el apartado a) de este mismo articulo, su altura reguladora máxima podrá sobrepasar en 1'00 metros a la de la planta baja

del bloque principal y su distancia a este, de no estar en el integrado, y a cualquiera de los lindes de la parcela podrá ser como mínimo de 2'00 metros.

EN NUESTRO CASO: No se modifican las condiciones de parcela.
En cuanto a los parámetros de la edificación, nos remitimos a lo comentado en el punto 1.4.6. PRI Mas del Rosari, artículo 3.1.2. de la presente memoria.
Tanto la edificación como los cuerpos salientes cumplirán con la distancia mínima a lindes establecida.

sogo@infonegocio.com

if/fax: +34 963 915 228

C/ NAVELLOS 8, 19. VALENCIA – 46003 (SPAIN)

LOURDES GARCIA SOGO . ARQUITECTO

JORGE V. VERA GIL, OFICIAL MAJOR DE
L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-
CERTIFIQUE: Que el Plé de l'Ajuntament,
aprova definitivament el present document
en data:

28 APR. 2005



L'OFICIAL MAJOR



28 ABR. 2005

L'OFICIAL MAJOR

1.5.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA

La solución propuesta reordena los volúmenes de la edificación cumpliendo las limitaciones impuestas por el P.G.O.U. de Paterna y los restantes artículos a los que hace referencia el punto 1.4. de la presente memoria y que se citan a continuación:

Tal y como se ha explicado, con el fin de reordenar la edificabilidad terciaria en un volumen más acorde con las necesidades y, con el criterio de vincular dicha superficie comercial en la medida de lo posible, al vial principal, se plantean dos plataformas de nivelación en ambas parcelas. Una plataforma superior situada aproximadamente en la cota +96.00, y una plataforma inferior situada aproximadamente en la cota +93.20.

Estas plataformas se proyectan teniendo en cuenta las determinaciones a que se refiere el artículo 160 del Plan General de Ordenación Urbana de Paterna en relación a las plataformas de nivelación junto a los lindes, a las plataformas de nivelación en interior de parcela con respecto a unos taludes ideales de pendiente 1:3, y a las limitaciones de los muros de nivelación de tierras.

De este modo se implanta toda la edificabilidad comercial en la planta baja de la plataforma superior, mientras que en la planta baja de la plataforma inferior, se sitúan viviendas parcialmente, dejando los necesarios pasos de conexión entre una plataforma y otra.

No se modifica la altura reguladora máxima, aunque, como se ha explicado, se prevé un margen de 0.70 m. por encima de dicha altura en previsión de las soluciones constructivas a adoptar, dados los condicionantes de configuración de los bloques que pretenden la continuidad de sus forjados en el punto donde se produce el salto entre plataformas, con el fin de no romper la unidad del edificio y mantener el concepto de bloque lineal.

La nueva ordenación de volúmenes cumple con las especificaciones del P.G.O.U. de Paterna como se muestra en el plano nº 06 O.03. No se ha reducido el espacio viario previsto por el P.G.O.U. ni se ha alterado su continuidad.

Se definen las alineaciones de referencia de tal modo que no queda desvirtuado el concepto de bloque lineal estructurante de la ordenación.

Los bloques de viviendas modifican la profundidad máxima prevista de 15 m sin desvirtuar el concepto de bloque lineal. Se define de forma genérica la envolvente de la volumetría de edificación residencial, incluyendo los cuerpos y elementos salientes.

Dentro de esta envolvente, se plantea como posible solución una tipología de bloque formado por dos cuerpos longitudinales que discurren paralelos y separados entre sí dejando un patio abierto de aproximadamente 3 metros de anchura. Debido a esta configuración, en la que las viviendas no son pasantes, sino que vuelcan a una de las fachadas y al patio que se sitúa entre los dos cuerpos, se aumenta la profundidad edificable

La nueva ordenación de volúmenes prevé la construcción de una superficie comercial, que engloba la edificabilidad terciaria correspondiente a ambas parcelas.

Como se muestra en el apartado 1.6. de esta memoria, estudio comparativo de la edificabilidad y cumplimiento del resto de ordenanzas, no supone un aumento de la ocupación del suelo ni de los volúmenes edificables.

No se altera el uso pormenorizado previsto en el Plan ni se introducen usos no autorizados en las ordenanzas particulares de la zona.

La nueva ordenación no ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

No contiene determinaciones propias de un Plan de Rango Superior.

A las parcelas de origen B-6 y B-7, dado que se trata de un espacio urbano, con urbanización ya ejecutada no le corresponde cesión de viales. Por tanto la superficie edificable de las parcelas será la totalidad de las mismas.

De acuerdo con lo especificado en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, y en la Sección B del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, se presenta en el presente Estudio de Detalle la documentación requerida.

sogo@intonegocio.com

tif/fax: +34 963 915 228

C/ NAVELLOS 8, 19. VALENCIA - 46003 (SPAIN)

LOURDES GARCIA SOGO . ARQUITECTO

JORGE V. VERA GIL, OFICIAL MAJOR DE
L'AJUNTAMENT DE PATERNA.-
CERTIFIQUE: Que el Plé de l'Ajuntament,
aprovà definitivament el present document
en data:

2-8 ABR. 2005



L'OFICIAL MAJOR



28 JUN 2015

L'OFICIAL MAJOR

1.6.- ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD Y CUMPLIMIENTO DEL RESTO DE ORDENANZAS

PARCELACION	Superficie mínima	1000 m2	4.298 m2 (B-6) + 4.789 m2 (B-7)= 9.087 m2	CUMPLE
	Angulo mínimo medianeras	45°	> 45°	CUMPLE
	Circulo mínimo inscribible	20 m	> 20 m	CUMPLE
	Ocupación máxima edificabilidad	60% sup. Parcela 2.578,80 m2 (B-6) + 2.873,40 m2 (B-7) = 5.452,20 m2	5.180 m2	CUMPLE
	Ocupación máxima sótanos	60% sup. Parcela + 30% del resto 3.094,56 m2 (B-6) + 3.448,08 m2 (B-7) = 6.542,64	<= 6.542,64 m2	CUMPLE
ALINEACIONES	Longitud ajuste alineación	>= 70%	DEFINIDA NUEVA ALINEACION Longitud 100%	CUMPLE
	Separación a lindes exteriores	2 m	2 m	CUMPLE
	Separación a lindes interiores	4 m	5.80 m	CUMPLE
EDIFICABILIDAD	Coefficiente edificabilidad neta	1,75 m2 techo/m2 7.521 m2 (B-6) + 8.381 m2 (B-7) = 15.902 m2	15.902 m2	CUMPLE
	Residencial	6.017 m2 (B-6) + 6.705 m2 (B-7) = 12.722 m2	12.722 m2	CUMPLE
	Terciario	1.504 m2 (B-6) + 1.676 m2 (B-7) = 3.180 m2	3.180 m2	CUMPLE
	Número máximo de plantas	V	V	CUMPLE
	Nº aproximado de viviendas	63 viviendas (B-6) 71 viviendas (B-7)		CUMPLE
	Altura de cornisa	16,50 m	16,50 m (margen de 0,70 m)	CUMPLE
	Altura planta baja	>= 2,50 m	>= 2,50 m	CUMPLE
	Altura planta piso	>= 2,50 m	>= 2,50 m	CUMPLE
	Voladizos	Si (Vuelo limitado por la edificabilidad)	SI	CUMPLE
	Construcciones por encima altura reguladora	No	No	CUMPLE
	Sótanos	Si	Si	CUMPLE

	Tipología de cubierta			
	- Plana	Sí	Sí	CUMPLE
	- Inclínada	Pendiente máx.30%	-	-
VALLADO	Altura total	2,00 m	-	-
	- Opaco	< 1 m	-	-
	- Diáfano	< 2,00 m	-	-
APARCAMIENTOS	Nº plazas exigidas para viviendas	1 plaza/viv = 135 plazas 1 plaza/100 m2 comercial =32 plazas 1 plaza/nueva unidad residencial TOTAL = 167 plazas	>167 plazas	CUMPLE
USOS	Global	Residencial plurifamiliar	Residencial plurifamiliar	CUMPLE
	Permitido	Aparcamiento Agrupación Comercial	Aparcamiento Agrupación Comercial	CUMPLE

VALENCIA, 10 DE DICIEMBRE DE 2004


EL ARQUITECTO AUTOR DEL PROYECTO
D^a. LOURDES GARCIA SOGO



A LOS EFECTOS ESTADUTARIS DE
JORGE V. VERAGIL, OFICIAL MAJOR DE L'AJUNTAMENT DE PATERNA.- CERTIFIQUE: Que el Plè de l'Ajuntament, aprova definitivament el present document en data:

28 JUN. 2005





L'OFICIAL MAJOR