

Ayuntamiento de Paterna

*Edicto del Ayuntamiento de Paterna sobre aprobación
Modificación Puntual n.º 70 del Plan General.*

EDICTO

Por el Ayuntamiento Pleno, en la sesión ordinaria celebrada el día 28 de enero de 2015, se aprobó la Modificación Puntual n.º 70 del Plan General, condicionada a la presentación de un texto refundido, que ha sido aprobado mediante Resolución de Alcaldía n.º 1.373, de 4 de mayo de 2015, presentada por la mercantil Vilata Darder Holding, S.L. y cuyo objeto es por una parte la reordenación urbanística de la parcela dotacional de suelo público y de titularidad privada U-IV-36-173 y de sus dotaciones públicas adyacentes, la cual, pasa a calificarse como terciario comercial y, por otra parte, con el objetivo de compensar la minoración de superficie dotacional privada que se opera en el denominado "Ámbito sometido al régimen de actuaciones aisladas", se califica como dotación privada (uso a definir), otra parcela de superficie equivalente a la parcela recalificada.

El texto completo del articulado es el siguiente:

TÍTULO PRIMERO
GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS
Art. 1. Ámbito y condiciones de aplicación

1. Los artículos 2 a 7 de la presente normativa complementaria son de aplicación exclusivamente a las parcelas ubicadas en el "Ámbito A1" de la presente Modificación.
2. El artículo 8 de la presente normativa complementaria es de aplicación exclusivamente a la manzana ubicada en el "Ámbito A2" de la presente Modificación.
3. En lo no previsto en las presentes normas urbanísticas complementarias, conservan plena vigencia las determinaciones aplicables de las vigentes Normas Urbanísticas del Plan General de Paterna y del Plan de Reforma Interior "Calles 535, 536, 561 y 563 – La Canyada".

TÍTULO SEGUNDO
RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO
Art. 2. Zona de Terciario Comercial. Subzona U-IV-33 (La Canyada)

1. Definición: Zona determinada para la localización del uso terciario comercial público o privado. Parcela comercial comprendida entre las calles 29, 292, 294 y Carretera de Paterna al Pla del Pou.
2. Condiciones de uso:
 - a) Uso dominante: Grandes superficies comerciales.
 - b) Usos compatibles: Local comercial, agrupaciones comerciales, almacenes no calificados, oficinas, aparcamiento, seguridad, espacios libres y zonas verdes, viario e infraestructuras básicas.
 - c) Usos incompatibles: Todos los demás.
 - d) Uso exclusivo: No se determina.
3. Condiciones para la edificación:
 - a) Tipo de ordenación: Edificación aislada en parcela.
 - b) Forma y tamaño de la parcela: Parcela mínima edificable de superficie superior a 2.000 metros cuadrados en la que puede ser inscrito un cuadrado de 25,00 metros de lado.
 - c) Edificabilidad máxima: 4.027,99 m²t.
 - d) Ocupación máxima de la parcela por la edificación: 65 %
 - e) Número máximo de plantas: Una (1).
 - f) Altura de cornisa máxima: La altura reguladora máxima de la edificación será de siete (7) m.
 - g) Separaciones mínimas a lindes de parcela: 3'00 metros.
 - h) Separación mínima a viario de la edificación principal: 5'00 metros. Se podrá alinear con el linde frontal de parcela y, por tanto, se exceptúa de la obligación de separación mínima a viario, la incorporación de instalaciones urbanas de abastecimiento de servicios urbanos (tales como centros de transformación, centros de reparto, etc.), siempre que se trate de elementos prefabricados.
 - i) Edificaciones auxiliares: Se permiten.
 - j) La superficie no ocupada por las edificaciones a nivel de planta baja se destinará a aparcamientos y a espacios libres. Las construcciones abiertas susceptibles de materializarse sobre dicha superficie

no computarán como superficie construida, pero sí como ocupación de parcela.

k) Junto con la documentación técnica para la obtención de licencia de obras y de actividad se aportará un plano de compatibilización de arbolado existente con el uso de aparcamiento en superficie y circulaciones, en el que se refleje el arbolado que se conserva por ser compatible con los usos previstos y los aparcamientos mínimos exigidos por la normativa. Este plano será objeto de aprobación municipal con carácter previo a las licencias.

4. Construcciones por encima de la altura de cornisa.

Sólo se permitirán las siguientes:

- Las cámaras de aire y elementos de cobertura en edificios de azotea o cubierta plana, cuya elevación sobre el plano superior del último forjado construido, no sea superior a sesenta centímetros (0,60 m.).
- Las barandas de fachada, las de los patios interiores y los elementos de separación entre azoteas, cuya elevación sobre el plano horizontal que contiene la cara inferior del último forjado construido, no exceda de un metro ochenta centímetros (1,80 m.) cuando sean opacos y de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m.) si son de materiales transparentes o rejas.

- Los elementos técnicos de las instalaciones.

- Los remates decorativos de las fachadas y los carteles anunciadores.

- Las cubiertas inclinadas de pendiente no superior a cuarenta y cinco grados sexagesimales (45°), de elevación máxima sobre el plano que contenga la cara inferior del último forjado construido, de dos metros (2,00 m.), y arranque de los faldones desde la línea configurada por la intersección del plano horizontal que contenga dicha cara y el plano de fachada, sin perjuicio del vuelo autorizado para los aleros.

- Los casetones de escaleras y ascensores y los cuartos específicos de instalaciones y maquinaria (salas de máquinas), se podrán construir por encima de la altura de cornisa (pudiendo alinearse exteriormente con las fachadas del edificio), siempre que no superen un 10,00 % de la superficie edificada en planta baja. Siempre que cumplan con la limitación señalada no computarán como superficie construida, salvo los espacios construidos cerrados de edificación convencional que sí computarán como superficie construida. La altura reguladora máxima de la edificación será de 7 m. con carácter general, excepto los elementos señalados en el presente apartado que podrán superarla en 2,50 m adicionales.

- La cubierta o azotea de las edificaciones terciarias podrá destinarse, total o parcialmente, a aparcamiento al aire libre. En dichas superficies se admitirán las construcciones abiertas (pérgolas, edículos, marquesinas de cubrición para aparcamientos, zonas para la ubicación de carros, zonas de expositores, carteles anunciadores, etc.) de hasta 3,50 m de altura máxima. Las construcciones abiertas susceptibles de materializarse no computarán como superficie construida. La altura reguladora máxima de la edificación será de 7 m. con carácter general, excepto las construcciones abiertas señaladas, que podrán superarla en 2,50 m. adicionales.

5. Condiciones de implantación de los usos compatibles:

Los usos compatibles reseñados podrán desarrollarse en la parcela calificada como zona de terciario comercial, Subzona U-IV-33 (La Canyada), en igualdad de condiciones que el uso dominante, por tanto, sin necesidad de estar al servicio o como parte integrante del mismo. En cualquier caso, deberán cumplir las mismas condiciones para la edificación recogidas en el apartado 3 anterior.

6. Se establece como condición previa para la concesión de la licencia de apertura de las actividades terciarias que se implanten en la nueva calificación Terciario Comercial ubicada en el ámbito sometido al régimen de actuaciones aisladas, la ejecución completa de las obras de demolición del edificio en estado de ruina actualmente existente en parte de los terrenos ubicados en la Unidad de Ejecución colindante, siempre que la propiedad del suelo lo permita o, en su defecto, avalar el importe del coste de la demolición según Proyecto de derribo.

Dichas obras se ejecutarán a través del correspondiente Proyecto de derribo, firmado y redactado por técnico competente, que debe tramitarse con carácter previo o simultáneo a la solicitud de licencia ambiental de la actividad.

7. La superficie calificada en el plano B.1 Ordenación Modificada. Ámbito A1 como “Vial peatonal con compatibilidad de tráfico rodado”, está integrada dentro del suelo dotacional público destinado a red viaria. El diseño de la sección del citado vial dispondrá de un ancho mínimo libre de obstáculos de 5 metros para permitir el acceso de vehículos privados para servicio de la parcela y de vehículos de emergencia.

Art. 3. Zona de Equipamiento administrativo. Subzona U-IV-32 (La Canyada)

1. Definición: Zona determinada para la localización de equipamiento administrativo. Parcela calificada como equipamiento administrativo (destinada a retén de la policía municipal), con frente a la calle 29.

2. Condiciones de uso:

a) Uso dominante: Administrativo.

b) Usos compatibles: Asistencial, espectáculos y actividades de pública concurrencia, cultural, seguridad, aparcamiento-garaje y espacios libres y zonas verdes.

c) Usos incompatibles: Todos los demás.

d) Uso exclusivo: No se determina.

3. Condiciones para la edificación:

a) Sistema de ordenación: Edificación aislada con tipología edificatoria de bloque adosado.

b) Forma y tamaño de la parcela: Parcela mínima edificable de superficie igual a 640,86 metros cuadrados en la que puede ser inscrito un círculo de de 20'00 metros de diámetro.

c) Edificabilidad máxima: 336 m²t.

d) Ocupación máxima de la parcela por la edificación: 65 %

e) Número máximo de plantas: una (1).

f) Altura de cornisa máxima: la altura reguladora máxima de la edificación será de siete (7) m.

g) Separaciones mínimas a lindes de parcela:

- 5'00 metros a linde frontal.

- 3,00 metros a linde con parcela calificada como vivienda unifamiliar aislada (clave 05).

- No se fija separación respecto a linde con parcela calificada como terciario comercial Subzona U-IV-33 (La Canyada), pudiendo compartir medianera con el edificio que se ejecute en la misma.

h) Edificaciones auxiliares: Se permiten.

TITULO TERCERO.

DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Capítulo Primero.

Gestión de los suelos incluidos en el Ámbito A1

Art. 4. Mecanismos de gestión urbanística

1. Se definen dos ámbitos de suelo a efectos de su gestión urbanística dentro del Ámbito A, cuyas respectivas delimitaciones se reflejan en el plano B.1 Ordenación Modificada. Ámbito A1, siendo sus denominaciones las siguientes:

- “Ámbito sometido al régimen de Actuaciones Aisladas”

- “Unidad de Ejecución”.

2. De conformidad con el apartado 3 de la estipulación tercera del Texto Refundido Convenio Urbanístico aprobado por el Ayuntamiento de Paterna el 26 de marzo de 2014, la delimitación de una o de las dos Unidades de Ejecución previstas será innecesaria si la totalidad del suelo de cualquiera de ambas unidades se compromete, antes de la aprobación definitiva del planeamiento o, incluso, antes de su formulación, a llevar a cabo todas y cada una de las siguientes actuaciones:

a) Realizar la cesión, gratuita y libre de cargas, del suelo dotacional de su ámbito.

b) Garantizar, mediante los oportunos avales o fórmulas equivalentes, la ejecución de las obras de urbanización asociadas e internas a la Unidad de Ejecución.

c) Garantizar mediante los oportunos avales o fórmulas equivalentes, el importe correspondiente a la participación en los costes de ejecución del futuro retén policial municipal y del derribo de la estructura existente.

d) Proponer una parcela de dimensión igual o superior a la que es objeto de recalificación de uso dotacional a terciario comercial, para vincularla mediante la modificación de planeamiento al uso dotacio-

nal privado, entendiendo compatible la vinculación a la construcción de viviendas de protección pública, demostrando de modo fehaciente el acuerdo de sus propietarios con la nueva calificación. En este caso, la modificación de parcelas lucrativas a dotacionales privadas se realizará de modo simultáneo a la tramitación de la Modificación Puntual del Plan General.

En el supuesto de cumplimiento de las anteriores condiciones, será innecesaria dicha delimitación y posterior gestión de la Unidad de Ejecución, pudiendo materializar su aprovechamiento sobre la parcela de forma directa bajo el régimen de actuaciones aisladas.

3. En el caso en el que no se gestionen los suelos incluidos en uno o en los dos ámbitos de suelo en la forma prevista en el apartado 2 anterior, los propietarios de los mismos asumen las obligaciones ordinarias correspondientes a los propietarios de una Unidad de Ejecución en suelo urbano establecidas en la legislación urbanística.

Adicionalmente, en el momento en el que se presenten las nuevas propuestas de implantaciones comerciales sobre las parcelas resultantes, deberán tramitar conjuntamente la modificación de planeamiento de parcelas lucrativas a dotacionales privadas con superficie equivalente a dichas implantaciones.

Art. 5. Ficha de Gestión del Ámbito sometido al régimen de Actuaciones Aisladas del Ámbito A₁

ÁMBITO SOMETIDO AL RÉGIMEN DE ACTUACIONES AISLADAS	
	
Datos generales	
Superficie del Ámbito sometido a Actuaciones Aisladas	5.603,39 m ²
Superficie de equipamiento comercial	4.940,05 m ²
Superficie suelo público	663,34 m ²
Aprovechamiento tipo	0,40 m ² t/m ² s
Edificabilidad total	2.241,36 m ² t
Gestión	
Tipo de gestión	Actuación aislada

Condiciones de conexión
El ámbito sometido a Actuaciones Aisladas deberá ejecutar a su cargo o, en su caso, garantizar ante la administración mediante cualquier medio previsto en la ley, los costes correspondientes a: -Reurbanización del Ámbito de urbanización exterior adscrito (plano B.4 de la Modificación Puntual N° 70 del Plan General de la “Parcela situada entre las Calles 29, 292 y 294” y del PRI “Calles 535,536, 561 y 563”). -Ejecución del derribo de la estructura existente en la Unidad de Ejecución colindante. -Ejecución del futuro retén policial municipal a ubicar en la parcela calificada como Zona de Equipamiento administrativo. Subzona U-IV-32 (La Canyada).
Otros condicionantes
-En el diseño de los espacios libres de la parcela ubicados en planta baja destinados a aparcamiento en superficie y zonas libres, se tomará en consideración el arbolado existente compatibilizando su conservación con la implantación del uso de aparcamiento. -Durante el desarrollo de la actuación deberá ejecutarse la medida correctora establecida en el Estudio Acústico anexo a la presente Modificación de Plan General, consistente en el extendido de una capa de rodadura fonoabsorbente en el frente de la calle 29 de La Canyada. -Una vez implantada la actividad comercial se deberá realizar la campaña de medición de ruidos establecida en el Estudio Acústico anexo a la presente Modificación de Plan General.

Art. 6. Ficha de Gestión de la Unidad de Ejecución del Ámbito A₁

UE	
	
Datos generales	
Superficie Unidad de Ejecución	4.466,58 m ²
Superficie de equipamiento comercial	2.795,13 m ²
Superficie suelo público	1.671,45 m ²
Aprovechamiento tipo	0,40 m ² t/m ² s
Edificabilidad total	1.786,63 m ² t
Gestión	
Tipo de gestión	Actuación integrada
Condiciones de conexión	
La UE deberá ejecutar a su cargo o, en su caso, garantizar ante la administración: - el Ámbito de urbanización exterior adscrito (plano B.4 de la Modificación Puntual N° 70 del Plan General de la "Parcela situada entre las Calles 29, 292 y 294" y del PRI "Calles 535, 536, 561 y 563").	
Otros condicionantes	
- En el caso en el que no se gestionen los suelos integrados en la UE según el mecanismo previsto en el art.4.2, se deberán cumplir las condiciones establecidas en el art.4.3, ambos de la Normas Urbanísticas Complementarias de la MPG+PRI. - En el diseño de los espacios libres de la parcela ubicados en planta baja destinados a aparcamiento en superficie y zonas libres, se tomará en consideración el arbolado existente compatibilizando su conservación con la implantación del uso de aparcamiento.	

Capítulo Segundo.

Ejecución de las obras de urbanización. Ámbito A1

Art. 7. Proyecto de Urbanización

1. La definición de las características de las obras de urbanización previstas en la presente Modificación se llevará a cabo a través de la redacción de Proyectos de Urbanización u ordinarios de obras.

2. Se emplearán los proyectos ordinarios de obras cuando la magnitud limitada de la actuación y el tipo de viales a urbanizar, hagan innecesario un Proyecto de Urbanización completo.

Capítulo Tercero.

Gestión de los suelos incluidos en el Ámbito A2

Art. 8. Ficha de Planeamiento y Gestión del Plan de Reforma Interior “Calles 535, 536, 561 y 563 – La Canyada”

La Ficha de Planeamiento y Gestión del Plan de Reforma Interior “Calles 535, 536, 561 y 563 – La Canyada” queda redactada del siguiente modo:

DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO Y SUPERFICIE

Superficie de la Unidad de Ejecución	9.221m ²
Índice de Edificabilidad Bruta	0,31 m ² /m ² s
Edificabilidad total	2.862,94 m ² t
Edificabilidad residencial	886,92 m ² t
Edificabilidad dotacional privada (uso a definir según normativa vigente)	1.976,02 m ² t
Superficie suelo privado total	7.157,35 m ²
Superficie suelo residencial (delimitación a concretar mediante Proyecto de Reparcelación)	2.217,30 m ²
Superficie suelo dotacional privado (delimitación a concretar mediante Proyecto de Reparcelación)	4.940,05 m ²
Superficie suelo dotacional público (viales)	2.063,65 m ²
Sistema de gestión	Indirecta

DETERMINACIONES APLICABLES A LA ZONA UNIFAMILIAR AISLADA (CLAVE 05)

CONDICIONES DE USO (ART 184 PGOU)	
Uso dominante	Residencial Unifamiliar aislada
Usos compatibles	Actividad artesana y talleres de categoría 1ª y 2ª, en situación 2ª, hospedaje, espectáculos y actividad de pública concurrencia, comercio, oficinas, aparcamiento, docente deportivo ordinario, sanitario, asistencial, cultural, administrativo seguridad, religioso, espacios libres y zonas verdes, viario e infraestructuras básicas.
Usos incompatibles	Todos los demás
CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN (ART 185 DEL PGOU)	
A.- CONDICIONES DE LA PARCELA	Superficie mínima: 500 metros cuadrados
	Ángulo mínimo formado por lindes contiguos: 45°
	Longitud mínima de los lindes con el viario: 12'00 metros
	No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores de este párrafo, se admitirá la disposición de edificación sobre parcelas que no reúnan las condiciones a los que estos se refieren cuando, resultando ello imposible, por requerir la ocupación de espacios reservados al uso o dominio público, o de otras parcelas ya ocupadas por la edificación, no declarada en estado de ruina: aquellas, hubieran resultado de segregaciones anteriores a la aprobación provisional del plan general y así se hiciese constar, fehacientemente, ante la administración municipal.
B.- PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN	
a) Índice de edificabilidad neta de parcela: 0'4 m²t/m².	
b) Ocupación máxima de parcela por la edificación: 30 por ciento.	
c) Numero de plantas y altura reguladora máximas: dos plantas y siete (7) metros.	
d) Construcciones por encima de la altura reguladora máxima: se estará a lo dispuesto al respecto en el apartado -d- del párrafo 2 del artículo 181 del PGOU.	
e) 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 y los párrafos f y g del art 185.2 del PGOU.	
f) Respecto a parámetros de emplazamiento de la edificación en la parcela y edificaciones auxiliares, se estará a lo dispuesto por el PGOU de Paterna Sección 5ª, art 185.2.	

DETERMINACIONES APLICABLES A LA ZONA DOTACIONAL PRIVADA

CONDICIONES DE USO	
Uso dominante	Dotacional Residencial (DR)
Usos compatibles	Cualquiera de los usos dotacionales de dominio privado definidos en la legislación urbanística vigente.
Usos incompatibles	Todos los demás
Condiciones de aplicación de los usos compatibles: Los usos compatibles reseñados podrán desarrollarse en la parcela calificada como zona dotacional privada en igualdad de condiciones que el uso dominante, sin necesidad de estar al servicio o como parte integrante del mismo.	
CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN – USO DOTACIONAL RESIDENCIAL	
A.- CONDICIONES DE LA PARCELA	Superficie mínima: 250 m ² s.
	Ángulo mínimo formado por lindes contiguos: 60º
	Diámetro del círculo mínimo inscribible en su perímetro: 5 m.
B.- PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN a) Índice de edificabilidad neta de parcela: 0'4 m²t/m². b) Ocupación máxima de parcela por la edificación: 30 por ciento. c) Número de plantas y altura reguladora máximas: dos plantas y siete (7) metros. d) Construcciones por encima de la altura reguladora máxima: se estará a lo dispuesto al respecto en el apartado -d- del párrafo 2 del artículo 181 del PGOU. e) 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 y los párrafos f y g del art 185.2 del PGOU. f) Emplazamiento de la edificación en la parcela: Se admite expresamente la tipología de vivienda unifamiliar agrupada o adosada, en consecuencia, la distancia mínima de la edificación principal, 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: 5 metros. - Al linde de la parcela con otros terrenos de dominio privado: 3 metros. - A otras unidades de edificación principal: 6 metros. - A otras unidades de edificación auxiliar: 3 metros. g) Actuaciones conjuntas: Se admitirán actuaciones conjuntas de varias viviendas en una parcela, siempre que ésta cuente con una superficie mínima igual al producto del número de viviendas que se pretende construir por 250 metros cuadrados. La ordenación interior de las parcelas así configuradas deberá cumplir: 1. La ordenación interior de las parcelas podrá limitarse a diferenciar las áreas edificadas y zonas ocupadas por construcciones auxiliares, de los espacios libres de	

edificación; o bien, podrá establecer una diferenciación de las siguientes áreas: viales privados, parcelas privativas y espacios libres privados de carácter comunitario.

2. En el supuesto de que se asignen parcelas privativas a viviendas en el marco de un conjunto de viviendas agrupadas con espacios libres comunes, la proporción mínima de la superficie de parcelas privativas respecto a la superficie global de la parcela será del 60% y con un mínimo de 250 m² de parcela privativa vinculada a cada vivienda.

3. En las parcelas privativas en las que, en su caso, se subdivida esa parcela global se permitirá la edificación adosada a los lindes de la parcela, de modo que se admiten las tipologías de viviendas pareadas, adosadas, en hilera o similares.

4. Los viales privados interiores de la parcela tendrán una anchura mínima de 5 m.

5. La ordenación interior de las parcelas privadas puede realizarse mediante el Proyecto de edificación, debiendo contener dicho proyecto un plano de ordenación de la parcela a escala mínima 1:500, cumpliendo las condiciones indicadas en los apartados anteriores. Opcionalmente, puede formularse un Estudio de Detalle para la ordenación de la manzana completa, cumpliendo las condiciones exigidas en el Plan General de Paterna y demás leyes de aplicación.”

Contra el presente acuerdo se podrá interponer directamente recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de dos meses a contar a partir del día siguiente al de su publicación, de conformidad con lo establecido en el artículo 107.3 de la ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y los artículos 10.1.b), 25.1 y 46.1 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 13 de julio de 1.998. Todo ello sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar cualquier otro recurso que estimen oportuno.

Lo que se hace público para general conocimiento y efectos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Paterna, a 26 de mayo de 2015.—La alcaldesa en funciones, M.^a Elena Martínez Guillem.

—2015/14162