

MUNICIPIOS

Ayuntamiento de Paterna

2024/11686 Anuncio del Ayuntamiento de Paterna sobre la aprobación definitiva de la modificación puntual número 83 del Plan General. Normas urbanísticas. Expediente: 212/2020/40.

ANUNCIO

Por acuerdo del Pleno, adoptado en la sesión ordinaria celebrada el pasado día 27/06/2024, se aprobó definitivamente la Modificación Puntual n.º 83 del Plan General de Ordenación Urbana de Paterna, presentada por Paterna Empresarial, S.L., cuyo objeto es establecer una nueva definición de la ordenación pormenorizada, tanto a nivel gráfico como normativo y redelimitar las unidades de ejecución en las que se divide el ámbito a efectos de gestión así como de las condiciones de conexión adscritas a cada una de ellas y la secuencia lógica para su desarrollo. Expediente 212/2022/40.

El texto completo del articulado modificado es el siguiente:

VER ANEXO

Lo que se hace público para general conocimiento y efectos, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y 61.2 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje; una vez que esta modificación ya ha sido inscrita en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, el 16/07/2024, con el número de registro 46190-1108.

Contra el acuerdo que es definitivo en la vía administrativa, se puede interponer recurso contencioso-administrativo, directamente, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana en el plazo de dos meses a contar desde la publicación, en los términos que resulten de los artículos 10 y 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa.

Paterna, a 8 de agosto de 2024. —La teniente de alcalde de Presidencia y Proyectos Estratégicos, Eva Pérez López.



AJUNTAMENT DE PATERNA		Àrea ÀREA DE SOSTENIBILIDAD Y VERTEBRACIÓN TERRITORIAL Sección PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	
Código de Documento 21218100W4	Código de Expediente 212/2022/40 Clasificación	Fecha y Hora 18-07-2024 08:05	Número de páginas 28
Código de Verificación Electrónica (Csv)	 ² 105D046S0D1S2F730BM6\$» ² 105D046S0D1S2F730BM6\$» 105D046S0D1S2F730BM6		

“NORMAS URBANÍSTICAS DEL ÁMBITO DE SUELO URBANO TERCIARIO “CV35”.

TITULO I. GENERALIDADES.

1.- Ámbito de aplicación.

Las presentes normas urbanísticas tienen por objeto regular la Urbanización, Edificación y otros actos referidos al uso del suelo integrado en el ámbito denominado “Suelo Urbano Terciario: CV-35”.

2.- Normas complementarias.

Para lo no previsto en estas ordenanzas, serán de aplicación de modo complementario los preceptos contenidos en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Paterna, que constituyen el marco normativo de su desarrollo y en general la vigente legislación urbanística.

3.- Obligatoriedad.

Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Plan, de manera que cualquier iniciativa sobre el área de actuación, de carácter provisional o definitivo ha de ajustarse a las mismas.



4.- Publicidad.

Todos los documentos integrantes de este Plan podrán ser consultados por el público, por la forma y lugar que determine el Ayuntamiento, según la legislación vigente.

Los peticionarios de licencias o posibles interesados, podrán solicitar información urbanística al Ayuntamiento, sobre el tipo y categoría del suelo que corresponda a la parcela, polígono o sector de que se trate y, los usos e intensidades que tengan atribuidos por el Planeamiento vigente. Dicho informe será contestado por escrito en los plazos contenidos en la legislación vigente.

5.- Contenido e interpretación.

La Modificación del Plan General de Paterna: "Suelos Terciarios junto a la CV-35" – Ordenación Pormenorizada -, está integrado por los siguientes documentos: Memoria informativa y justificativa, Planos de información y Ordenación y Normas Urbanísticas.

Los documentos con valor normativo son la memoria justificativa, los planos de ordenación y las normas urbanísticas, en el caso de que existiera discrepancia o contradicción entre los documentos que integran el Plan Parcial, se atenderá para resolverla, por este orden, a lo expresado en las Normas Urbanísticas Regulatorias, Planos de Ordenación y Memoria justificativa.

6.- Estudios de Detalle.

Se podrán formular Estudios de Detalle con los objetivos recogidos en el art. 41 del TRLOTUP.

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.
- b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.

Los estudios de detalle, podrán desarrollarse sobre la totalidad de las manzanas o unidades urbanas equivalentes, definidas en la presente modificación puntual, pudiendo abordar los siguientes aspectos:

1, Reordenar los volúmenes en manzanas completas, proponiendo modificaciones en la ordenación de los volúmenes, tomando en consideración, en todo caso, la regulación de zonas de alturas máximas de la edificación sobre rasante establecida en la Modificación de Plan General "Suelos Terciarios junto a la CV35" – Ordenación Estructural.

2. Se admite la modificación de las alineaciones viarias, redelimitación de las manzanas edificables y los viales definidos, siempre que no se altere la superficie dotacional existente ni suponga incremento del aprovechamiento urbanístico de las parcelas.

Se entiende por unidad urbana equivalente la parcela definida como tal en el apartado 2.1.4 del capítulo de terminología.

7.- Licencias de obras.

Para las nuevas implantaciones edificatorias a implantar en el ámbito, en el trámite para la obtención de la licencia de obras y actividad, se deberán considerar los siguientes aspectos:

- a. Tal como establece el artículo 34.3 de la Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana, las licencias urbanísticas que se tramiten en las zonas de protección deberán obtener las autorizaciones pertinentes del órgano titular de la vía.



AJUNTAMENT DE PATERNA		Àrea ÀREA DE SOSTENIBILIDAD Y VERTEBRACIÓN TERRITORIAL Sección PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	
Código de Documento 21218100W4	Código de Expediente 212/2022/40 Clasificación	Fecha y Hora 18-07-2024 08:05	Número de páginas 28
Código de Verificación Electrónica (Csv)		 <p>²105D046S0D1S2F730BM6\$» ²105D046S0D1S2F730BM6\$» 105D046S0D1S2F730BM6</p>	

- b. Se deberán tramitar y obtener las preceptivas autorizaciones ambientales establecidas en la legislación sectorial.
- c. Se deberá aportar y adecuar los proyectos a las indicaciones y autorizaciones de los organismos autonómicos responsables de comercio.
- d. Las obras de urbanización de las unidades de ejecución podrán ejecutarse simultáneamente a las de edificación, siendo necesarias su recepción, al menos parcial, para el inicio de las actividades previstas, garantizándose la urbanización completa de todos los frentes de parcela.

8.- Unidades de Ejecución.

Para la futura gestión del ámbito se prevé la posibilidad de ejecución unitaria, o en distintas fases adaptándose al ritmo de implantación de las actividades. Por este motivo se delimitan dos unidades de ejecución, definitivas de ámbitos mínimos de gestión.

El conjunto de las dos unidades podrá desarrollarse en una única actuación urbanística, pero en el caso de abordarse la ejecución de cada unidad de ejecución de modo independiente, la unidad que se desarrolle en primer lugar ejecutará a su cargo la totalidad de infraestructuras incluidas en el ámbito “conexiones exteriores con cargo al Suelo Urbano Terciario CV-35” grafiado en el plano B.3 “Delimitación de Unidades de Ejecución y del ámbito de conexiones exteriores”; todo ello sin perjuicio de su posterior repercusión económica al resto de unidades de ejecución en proporción a la edificabilidad de cada una de ellas, de acuerdo a lo previsto en el art. 152 en relación con el art. 135.2 del TRLOTUP.

Para garantizar el pago futuro y la actualización de su valor, se establecerá un canon de urbanización, aprobado mediante ordenanza municipal, que establezca fórmulas de actualización y justo reparto, de acuerdo con lo regulado en el art. 152.4 del TRLOTUP.

La obtención de los suelos incluidos en el ámbito de “conexiones exteriores con cargo al Suelo Urbano Terciario CV-35”, se realizará por el sistema de expropiación con cargo a las Unidades de Ejecución previstas.

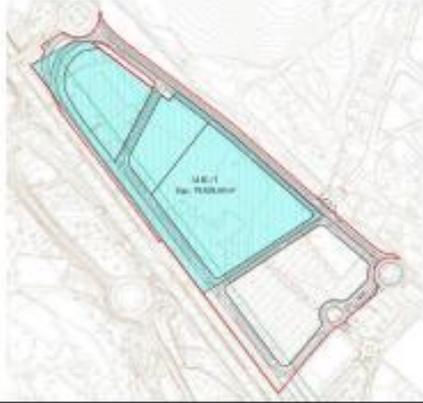
La recepción de las obras de urbanización podrá realizarse por fases, siempre que sean autónomas y estén debidamente conectadas con la red viaria en funcionamiento, de acuerdo con el artículo 168.2 de la LOTUP.

Cuando una de las dos unidades de ejecución precise, para su urbanización, terrenos correspondiente a la otra unidad, por ejemplo para ejecutar un vial completo, dichos suelos se obtendrán por expropiación con



cargo a la unidad que ejecuta la urbanización, la cual se convertirá en titular de derechos en la unidad de la que procede el suelo expropiado, siendo dichos derechos los correspondientes a la superficie del suelo objeto de expropiación.

La cesión de aprovechamiento al ayuntamiento se ubicará físicamente en tres parcelas: dos correspondientes a la Unidad de Ejecución 1 y una parcela en la Unidad de Ejecución nº 2. La ubicación y forma de las parcelas correspondientes a la cesión de aprovechamiento a favor del Ayuntamiento de Paterna se refleja en el plano B.2 Ordenación Pormenorizada, con carácter orientativo y no vinculante; la definición exacta de dichas parcelas se realizará en el Proyecto de Reparcelación, manteniendo los parámetros de superficie y edificabilidad reflejados en la tabla incluida en la ficha de cada unidad.

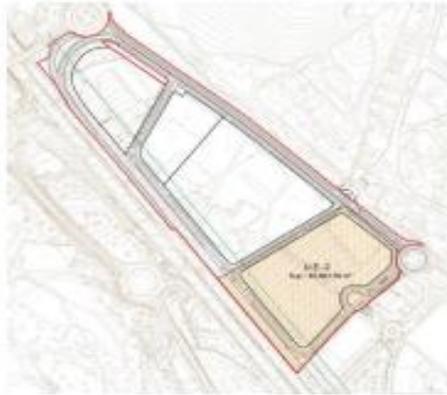
UE 1	
	
Datos generales	
Superficie Unidad de Ejecución	78.628,59 m ²
Superficie aprovechamiento privativo	58.834,03 m ²
Superficie suelo público	19.794,56 m ²
Gestión	
Tipo de gestión	Actuación Integrada
Condiciones de conexión	
<p>En el caso de que no se desarrolle todo el ámbito en una única actuación urbanística, la que se desarrolle en primer lugar ejecutará a su cargo la totalidad de infraestructuras incluidas en el ámbito "conexiones exteriores con cargo al Suelo Urbano Terciario C.V-35" grafado en el plano B.3 "Delimitación de Unidades de Ejecución y del ámbito de conexiones exteriores"; todo ello sin perjuicio de su posterior repercusión económica al resto de unidades de ejecución en proporción a la edificabilidad de cada una de ellas, de conformidad con los arts. 135.2 y 152 del TRLOTUP.</p> <p>Cuando una de las dos unidades de ejecución precise, para su urbanización, terrenos correspondiente a la otra unidad, por ejemplo para ejecutar un vial completo, dichos suelos se obtendrán por expropiación con cargo a la unidad que ejecuta la urbanización, la cual se convertirá en titular de derechos en la unidad de la que procede el suelo expropiado, siendo dichos derechos los correspondientes a la superficie del suelo objeto de expropiación.</p> <p>El Ayuntamiento y los propietarios podrán alcanzar acuerdos en el marco del programa de actuación integrada sobre el mantenimiento de las infraestructuras viarias del ámbito.</p>	



AJUNTAMENT DE PATERNA		Àrea ÀREA DE SOSTENIBILIDAD Y VERTEBRACIÓN TERRITORIAL Sección PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	
Código de Documento 21218100W4	Código de Expediente 212/2022/40 Clasificación	Fecha y Hora 18-07-2024 08:05	Número de páginas 28
Código de Verificación Electrónica (Csv)		 ²105D046S0D1S2F730BM6\$» ²105D046S0D1S2F730BM6\$» 105D046S0D1S2F730BM6	

Cesión de aprovechamiento municipal				
La cesión de aprovechamiento al ayuntamiento se corresponde con la suma del 5% del aprovechamiento total del ámbito más una cesión adicional voluntaria de 2.412,18 m² a cargo de los derechos del promotor de la presente actuación. Dicha cesión municipal se ubicará físicamente en tres parcelas: dos correspondientes a la Unidad de Ejecución 1 y una parcela en la Unidad de Ejecución nº 2, según los siguientes parámetros:				
U.E.	PARCELA	m²	m³p	I.E.N.
UE-1	Parcela 1.2	1.261,84	738,44	1,7088
	Parcela 2.2	3.746,17	1.148,57	3,26160
UE-2	Parcela 4.2	2.600,77	1.363,65	1,3072
TOTAL		7.608,78	3.250,66	2,3407
La ubicación y forma de las parcelas 1.2, 2.2 y 4.2 correspondientes a la cesión de aprovechamiento a favor del Ayuntamiento de Paterna reflejada en el plano B.2 Ordenación Parcelarizada, es orientativa y no vinculante; la definición exacta de dichas parcelas se realizará en el Proyecto de Reparcelación, manteniendo los parámetros de superficie y edificabilidad reflejados en la tabla anterior.				



UE 2	
	
Datos generales	
Superficie Unidad de Ejecución	40.833,59 m ²
Superficie aprovechamiento privativo	27.272,95 m ²
Superficie suelo público	13.560,64 m ²
Gestión	
Tipo de gestión	Actuación integrada
Condiciones de conexión	
<p>En el caso de que no se desarrolle todo el ámbito en una única actuación urbanística, la que se desarrolle en primer lugar ejecutará a su cargo la totalidad de infraestructuras incluidas en el ámbito "conexiones exteriores con cargo al Suelo Urbano Terciario CV-35" grafado en el plano B.3 "Delimitación de Unidades de Ejecución y del ámbito de conexiones exteriores"; todo ello sin perjuicio de su posterior repercusión económica al resto de unidades de ejecución en proporción a la edificabilidad de cada una de ellas, de conformidad con los arts. 135.2 y 152 del TRLOTUP.</p> <p>Cuando una de las dos unidades de ejecución precise, para su urbanización, terrenos correspondiente a la otra unidad, por ejemplo para ejecutar un vial completo, dichos suelos se obtendrán por expropiación con cargo a la unidad que ejecuta la urbanización, la cual se convertirá en titular de derechos en la unidad de la que procede el suelo expropiado, siendo dichos derechos los correspondientes a la superficie del suelo objeto de expropiación.</p> <p>El Ayuntamiento y los propietarios podrán alcanzar acuerdos en el marco del programa de actuación integrada sobre el mantenimiento de las infraestructuras viarias del ámbito.</p>	



AJUNTAMENT DE PATERNA		Àrea ÀREA DE SOSTENIBILIDAD Y VERTEBRACIÓN TERRITORIAL Sección PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	
Código de Documento 21218100W4	Código de Expediente 212/2022/40 Clasificación	Fecha y Hora 18-07-2024 08:05	Número de páginas 28
Código de Verificación Electrónica (Csv)		 <p>²105D046S0D1S2F730BM6\$» ²105D046S0D1S2F730BM6\$» 105D046S0D1S2F730BM6</p>	

Cesión de aprovechamiento municipal

La cesión de aprovechamiento al ayuntamiento se corresponde con la suma del 5% del aprovechamiento total del ámbito más una cesión adicional voluntaria de 2.412,18 m² a cargo de los derechos del promotor de la presente actuación. Dicha cesión municipal se ubicará físicamente en tres parcelas: dos correspondientes a la Unidad de Ejecución 1 y una parcela en la Unidad de Ejecución nº 2, según los siguientes parámetros:

U.E.	PARCELA	m²	m³p	I.E.N.
UE-1	Parcela 1.2	1.261,84	738,44	1,7088
	Parcela 2.2	3.746,17	1.148,57	3,26160
UE-2	Parcela 4.2	2.600,77	1.363,65	1,3072
TOTAL		7.608,78	3.250,66	2,3407

La ubicación y forma de las parcelas 1.2, 2.2 y 4.2 correspondientes a la cesión de aprovechamiento a favor del Ayuntamiento de Paterna reflejada en el plano 8.2 Ordenación Pormenorizada, es orientativa y no vinculante; la definición exacta de dichas parcelas se realizará en el Proyecto de Reparcelación, manteniendo los parámetros de superficie y edificabilidad reflejados en la tabla anterior.



TÍTULO II. PARAMETROS URBANÍSTICOS. DEFINICIONES.

Los parámetros urbanísticos definidos en la presente Modificación de Plan General de Paterna: “Suelos Terciarios junto a la CV-35” – Ordenación Pormenorizada -, coinciden con los descritos en el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, Orden de 26 de abril de 1999, del Conseller de Obras públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana (DOGV número 3488, de 5 de mayo de 1999; Corrección de errores en DOGV, número 3494 de 13 de mayo de 1999) y subsidiariamente a los definidos en el Plan General de Ordenación Urbana de Paterna.

Se incorporan sobre los conceptos definidos en dichas normas, las siguientes modificaciones

1.- CONDICIONES DE LA PARCELA.

1.1.- Parcela.

A los efectos urbanísticos, se denomina parcela, en suelo urbano y urbanizable, a cada una de las porciones de suelo en las que, en su caso, se subdivide una manzana.

1.2.- Parcela Mínima Edificable

Se define la parcela mínima como la superficie mínima que debe tener una parcela para que pueda ser edificable.

1.3.- Solar.

Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que reúnan los requisitos exigidos en la legislación urbanística vigente.

1.4.- Unidad Urbana equivalente.

Es aquella parcela, tanto de dominio público como privado, susceptible de formular en ella Estudio de Detalle, y se define como la parcela que dispone de un frente a vía o espacio público, superior a 25 metros lineales. Tiene una forma geométrica tal que se puede inscribir un círculo de diámetro 15 m. y su superficie es superior a 2.000 m².

1.5.- Lindes.

Se denominan lindes a las líneas perimetrales que delimitan la parcela.

Constituye el linde frontal el linde o lindes que delimitan la parcela respecto del vial o espacio libre públicos colindantes.



AJUNTAMENT DE PATERNA		Àrea ÀREA DE SOSTENIBILIDAD Y VERTEBRACIÓN TERRITORIAL Sección PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	
Código de Documento 21218100W4	Código de Expediente 212/2022/40 Clasificación	Fecha y Hora 18-07-2024 08:05	Número de páginas 28
Código de Verificación Electrónica (Csv)		 <p>²105D046S0D1S2F730BM6\$» ²105D046S0D1S2F730BM6\$» 105D046S0D1S2F730BM6</p>	

1.6.- Alineaciones.

Se entiende por alineación de vial la línea que delimita los espacios parcelados respecto de los espacios públicos integrados por calles, plazas, zonas verdes o espacios libres.

Se permite expresamente la posibilidad de construir cuerpos volados y/o elementos salientes, tipo marquesina, que sobrepasen las alineaciones de la edificación.

Los parámetros que regulan los cuerpos volados son los siguientes:

- El vuelo máximo medido respecto a la alineación de fachada será:

1. En fachada principal de acceso: 6,50 m.
2. En el resto de fachadas: 2,50 m.

- La altura mínima de la cara inferior de los voladizos sobre espacios privados de parcela será de 4.00 m.

- El vuelo máximo sobre viales públicos será de 2,00 m. medidos perpendicularmente a la alineación del vial. La altura mínima del voladizo sobre el vial público será de 4,50 m.

1.7.- Línea de Edificación.

Constituyen las alineaciones de la edificación aquellas líneas, definidas por la intersección de los planos de fachadas y la parcela, que establecen el límite entre las superficies edificables y las no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

1.8.- Rasantes.

Se entiende por línea de rasante el perfil longitudinal en el eje de las vías públicas.

La cota de rasante es la cota de nivel de un punto de la línea de rasante.

1.9.- Distancia a Lindes.

Se define la distancia al linde como la separación entre el linde de parcela que se tome como referencia y el punto más próximo de la edificación –incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados, medida sobre una recta perpendicular a dicho linde. Se expresa en metros (m).

1.10.- Retranqueo.

Se entiende por retranqueo de la edificación el retiro de un tramo del plano de fachada respecto de la alineación de vial, medido sobre una recta perpendicular a dicha alineación. Se expresa en metros (m), sin perjuicio del establecimiento de condiciones formales.



1.11.- Profundidad Edificable.

Se define la profundidad edificable como la distancia desde la alineación de vial, medida sobre una recta perpendicular a dicha alineación, que establece un límite a la edificación por la parte posterior, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes. Puede exigirse a todas las plantas del edificio o sólo a las plantas de pisos. Se expresa en metros (m).

1.12.- Superficie Ocupada.

Se entiende por superficie ocupada de una parcela la superficie de la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, incluyendo los cuerpos volados. Se expresa en metros cuadrados de suelo (m²s).

Las construcciones subterráneas podrán ocupar en el subsuelo la totalidad de las parcelas de dominio privado de tal forma que, en dicho supuesto, no sobresalgan por encima de la cota de referencia definida para la parcela.

En las superficies libres de edificación vinculadas a los usos terciarios, se admitirá sobre rasante las construcciones abiertas (pérgolas, edículos, marquesinas de cubrición para aparcamientos, zonas para la ubicación de carros, zonas de expositores, carteles anunciadores, etc.) de 3,50 m. de altura máxima sobre rasante, destinadas al esparcimiento de los usuarios de los espacios libres, no pudiendo ocupar en ningún caso una superficie superior al 20% de la porción de parcela destinada a espacio libre. Estas construcciones auxiliares abiertas no computarán a efectos de edificabilidad.

1.13.- Coeficiente de Ocupación.

Se denomina coeficiente de ocupación a la relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela. Se expresa en tantos por ciento (%).

1.14.- Superficie libre de Parcela.

Se entiende por superficie libre de una parcela la superficie de la misma que no tiene edificación sobre la rasante natural del terreno.

Su valor es complementario de la superficie ocupada respecto a la superficie de la parcela (superficie libre + superficie ocupada = superficie de parcela).

Se expresa en metros cuadrados de suelo (m²s).

1.15.- Superficie Construida por Planta.

Se entiende por superficie construida por planta, a los efectos de esta norma, la superficie comprendida en el perímetro definido por la cara exterior de sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones.

Computarán a estos efectos las superficies de los cuerpos volados cuando estén cerrados en todo su perímetro con paramentos estancos. En los demás casos, computará únicamente el cincuenta por ciento de su superficie.

En el cómputo de la superficie construida por planta, quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso y uso públicos, las marquesinas voladas, las superficies bajo cubierta (si carecen de posibilidades de uso y acceso), las plantas técnicas abiertas o con cerramiento parcial no estanco destinadas a usos técnicos (transformadores, salas de máquinas, etc.) y las plantas bajas diáfanas y abiertas, a excepción de las partes ocupadas por elementos de edificación no sustentantes, tales como núcleos de comunicación y demás cuerpos cerrados de carácter privativo.

Tampoco computarán como superficie construida las construcciones abiertas (pérgolas, edículos, marquesinas de cubrición para aparcamientos, zonas para la ubicación de carros, zonas de expositores, carteles anunciadores, etc.) susceptibles de materializarse en las superficies libres de edificación.



AJUNTAMENT DE PATERNA		Àrea ÀREA DE SOSTENIBILIDAD Y VERTEBRACIÓN TERRITORIAL Sección PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	
Código de Documento 21218100W4	Código de Expediente 212/2022/40 Clasificación	Fecha y Hora 18-07-2024 08:05	Número de páginas 28
Código de Verificación Electrónica (Csv)		 <p>²105D046S0D1S2F730BM6\$» ²105D046S0D1S2F730BM6\$» 105D046S0D1S2F730BM6</p>	

Las superficies que se generen bajo los planos inclinados de las salas de proyección cinematográficas y que se destinen a usos sirvientes del dominante, se computarán al 50% si su altura es mayor de un metro cincuenta centímetros (1,50 m.). No contarán como superficie construida la de aquellos espacios que tengan altura libre inferior a un metro cincuenta centímetros (1,50 m.).

Se expresa en metros cuadrados de techo (m²t).

1.16.- Superficie Construida Total.

Es la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen el edificio.

No computará a efectos de este parámetro la superficie construida de los sótanos y semisótanos.

Tampoco computarán a efectos de este parámetro la superficie construida destinada al uso aparcamiento.

Se expresa en metros cuadrados de techo (m²t).

1.17.- Superficie Útil.

Se entiende como superficie útil a los efectos de esta norma, la definida en las Condiciones de Diseño y Calidad de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, o normativa que la sustituya. Se expresa en metros cuadrados útiles (m²u).

1.18.- Edificabilidad. Se entiende por edificabilidad la superficie construida total que tiene un ámbito determinado. Se expresa en metros cuadrados de techo (m²t).

1.19.- Coeficiente de Edificabilidad Neta.

Se entiende por coeficiente de edificabilidad neta la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas referidas a una parcela o a un conjunto de ellas. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m²t /m²s).

1.20.- Coeficiente de Edificabilidad Bruta.

Se entiende por coeficiente de edificabilidad bruta de un ámbito determinado, la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas del ámbito de referencia, incluyéndose en esta última tanto la superficie de las parcelas como la de los espacios libres y viales públicos. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m²t /m²s).



2.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

2.1.- Altura del Edificio.

Altura de un edificio, es la dimensión vertical de la parte del mismo que sobresale del terreno medida desde la cota de referencia establecida en el terreno en base a las determinaciones del Plan. La altura de un edificio puede ser medida en unidades métricas y/o el número de plantas del edificio.

2.2.- Cota de referencia.

Es la cota establecida en el terreno, en base a las determinaciones de las normas, que sirve de origen para la medición de la altura y otras consideraciones.

2.3.- Criterios para el establecimiento de la cota de referencia.

Las cotas de referencia para la medición y alturas se atenderán a las siguientes determinaciones:

a) La cota de referencia la fijará libremente el proyecto constructivo del edificio en una cota intermedia entre la más alta y la más baja de la acera a la que recaiga la parcela. Este mismo criterio se seguirá en parcelas recayentes a dos o más calles, tomándose como cotas superior e inferior las correspondientes a los puntos de mayor y menor cota del total perímetro de aceras. Como criterio general, la cota de referencia será única para cada parcela a fin de evitar escalonamientos en la planta baja, ello sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado c).

b) La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga consideración de planta baja.

c) En los casos en que se opte por desarrollar la edificación escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificadas que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada uno de los escalones.

2.4.- Altura de Cornisa.

Es la que mide desde la cota de referencia hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio en esa última planta.

2.5.- Altura de Coronación.

Es la comprendida entre la cota de referencia hasta el nivel del plano superior de los antepechos de protección de cubierta.

2.6.- Altura Total.

Es la que mide hasta la cumbre más alta del edificio.

2.7.- Altura en Número de Plantas.

Es el número de plantas por encima de la cota de referencia incluida la planta baja. No se consideran a efectos de este parámetro los sótanos, ni los semisótanos.

2.8.- Altura Máxima

Se entiende por altura máxima la señalada por el Planeamiento o por las Ordenanzas particulares de cada zona como valor límite de la altura de la edificación.

2.9.- Cota de Planta de Piso.

Es la distancia vertical medida entre la cota de referencia y la cara superior del forjado de suelo de la planta a la cual se refiere la medición.

2.10.- Altura de Planta.

Se entiende por altura de planta la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos. Se expresa en metros (m).



AJUNTAMENT DE PATERNA		Àrea ÀREA DE SOSTENIBILIDAD Y VERTEBRACIÓN TERRITORIAL Sección PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	
Código de Documento 21218100W4	Código de Expediente 212/2022/40 Clasificación	Fecha y Hora 18-07-2024 08:05	Número de páginas 28
Código de Verificación Electrónica (Csv)		 <p>²105D046S0D1S2F730BM6\$» ²105D046S0D1S2F730BM6\$» 105D046S0D1S2F730BM6</p>	

2.11.- Altura Libre de Planta.

Se entiende por altura libre de planta la distancia vertical entre el pavimento y la cara inferior del forjado de techo –o, en su caso, del falso techo– de una planta. Se expresa en metros (m).

2.12.- Planta.

Es toda superficie horizontal cubierta y opaca, acondicionada para desarrollar una actividad.

2.13.- Planta Sótano.

Es aquella en la que la cara inferior del forjado del techo se sitúa por debajo del plano horizontal que contiene la cota de referencia.

La altura libre exigible dependerá de las características del uso al que pueda destinarse, con mínimos absolutos de dos metros veinte centímetros (2,20 m.) de altura libre para uso de aparcamiento.

No computa a efectos de edificabilidad (techo edificado) y no podrán instalarse piezas habitables, destinadas a Uso Residencial. El régimen de usos en la planta sótano coincide con el definido genéricamente para el conjunto de parcelas edificables.

2.14.- Planta Semisótano.

Es aquella que tiene el plano del suelo, por debajo de la cota de referencia y el plano del techo por encima de dicha cota. En concreto, es aquella planta en la que la cara inferior del forjado de techo se encuentra en un punto intermedio entre el plano horizontal que contiene la cota de referencia y el situado a un metro por encima de dicho plano.

La altura libre exigida dependerá del uso a que se destine, con mínimos absolutos de dos coma veinte metros (2,20 m.) de altura libre para el Uso de Aparcamiento.

El régimen de usos en la planta semisótano coincide con el definido genéricamente para el conjunto de parcelas edificables.

2.15.- Planta Baja.

Es la planta en la que la cara superior del pavimento del suelo se encuentra entre dos planos horizontales, uno que contiene la cota de referencia y otro situado a una cota superior máxima de un metro cuarenta centímetros (1,40 m.).

Se considera altillo la planta intermedia situada en el interior de las plantas bajas, formando parte de las mismas. Deberán retirarse al menos 3,50 m. de la fachada, no pudiendo superar el 50% de la superficie



construida de la planta baja. Formarán parte indivisible de la planta baja, su acceso solo podrá realizarse desde la misma y no podrá tener cerramiento fijo que posibilite la segregación de la planta baja.

La planta baja en la zona que disponga de un altillo, no podrá tener una altura menor de 2,50 m. ni el altillo de 2,20 m.

2.16.- Planta de Piso.

Se entiende por planta piso aquella planta situada por encima de la planta baja.

2.17.- Planta de Terraza o Azotea.

Es la situada por encima del forjado de techo de la última planta de piso.

2.18.- Construcciones por encima de la altura reguladora.

Por encima de la altura reguladora, solo se permitirán:

* 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 altura reguladora dada, no exceda de un metros 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, incluidos los elementos de captación de energía solar.

* Los remates decorativos de las fachadas y letreros anunciadores.

* Las cubiertas inclinadas de pendiente no superior a cuarenta y cinco grados sexagesimales (4,50 m), de elevación máxima, sobre el plano que contenga la altura reguladora adoptada en el proyecto, de cuatro metros cincuenta centímetros (4,50 m), y arranque de los faldones desde la línea configurada por la intersección del plano horizontal que contenga dicha altura reguladora y el plano de fachada definido por la alineación oficial, sin perjuicio del vuelo autorizado para los aleros.

* Los casetones de escaleras y ascensores que deberán situarse dentro del volumen configurado por el plano horizontal que contiene la altura reguladora dada y un plano imaginario que forme cuarenta y cinco grados sexagesimales (45°) con aquel trazado, de la misma forma descrita para las cubiertas inclinadas, a excepción de los casetones de ascensores que podrán sobrepasar dicho plano una altura máxima de un metro (1,00 m).

2.19.- Ático.

Se denomina planta ático a la última planta de un edificio, siempre que su fachada se encuentre retranqueada de los planos de fachada del inmueble.

2.20.- Cuerpos volados.

Se entienden por cuerpos volados aquellas partes de la edificación que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio y que tienen carácter habitable u ocupable por las personas, tales como balcones, miradores, terrazas o similares.

2.21.- Elementos salientes.

Se entienden por elementos salientes aquellos elementos constructivos fijos que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio, sin carácter habitable u ocupable por las personas, tales como zócalos, aleros, cornisas, marquesinas, rótulos o similares.



AJUNTAMENT DE PATERNA		Àrea ÀREA DE SOSTENIBILIDAD Y VERTEBRACIÓN TERRITORIAL Sección PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	
Código de Documento 21218100W4	Código de Expediente 212/2022/40 Clasificación	Fecha y Hora 18-07-2024 08:05	Número de páginas 28
Código de Verificación Electrónica (Csv)			
			
² 105D046S0D1S2F730BM6\$» ² 105D046S0D1S2F730BM6\$» 105D046S0D1S2F730BM6			

2.22.- Bloque exento.

Se denomina bloque exento a la edificación que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela.

2.23.- Bloque adosado.

Se considera que un bloque está adosado cuando la edificación se adosa al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

TITULO III. RÉGIMEN de USOS DEL SUELO.

El régimen de usos del suelo se ciñe a los criterios de usos pormenorizados definido en el capítulo VII "Usos pormenorizados" del Plan General de Ordenación Urbana de Paterna, que se modifica puntualmente, quedando redactado del siguiente modo:

1.-Uso global o dominante de la zona de carácter estructural "ZUR-TR - Suelo urbano Terciario CV-35":
Terciario

2.-Clasificación de los Usos pormenorizados compatibles en el ámbito:

2.1 Uso residencial

- Vivienda para personal de mantenimiento (ver art. 5.1).

2.2 Uso industrial

- taller en categorías 1ª a 3ª
- almacenes no calificados,

2.3 Uso terciario

- oficinas,
- hospedaje,
- comercial,
- aparcamiento, garajes,
- espectáculos y actividades de pública concurrencia,
- terciario especial educativo-cultural,
- terciario especial deportivo-recreativo,
- terciario especial sanitario-asistencial,



2.4 Uso dotacional

- administrativo,
- seguridad, bomberos y policía,
- espacios libres y zonas verdes

2.5 Uso transporte e infraestructuras básicas

- viario,
- estacionamiento de autobuses y centros de transporte,
- infraestructuras urbanas básicas,
- estaciones de servicio para abastecimiento de combustible

3.-Usos incompatibles: Todos los demás.

4.-Uso exclusivo: No se determina.

5.- Régimen de compatibilidades de los usos pormenorizados:

5.1 Uso residencial

La compatibilidad del uso vivienda se reducirá a una por parcela, para el caso en que se prevea para alojamiento de una sola unidad familiar dedicada al servicio de mantenimiento o custodia de las instalaciones propias del uso principal o del resto de los usos compatibles.

5.2 Uso industrial

- almacenes no calificados

Se admiten tanto en edificio de uso exclusivo, como de uso mixto. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán preferentemente en planta semisótano, baja y primera, y siempre por debajo del uso hospedaje y de los usos terciarios especiales; además, deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleo de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

5.3 Uso terciario

- oficinas:

Se admite tanto en edificio de uso exclusivo, como mixto. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán en planta semisótano y superiores, y siempre por debajo del uso hospedaje.

- hospedaje:

Se admite tanto en edificio de uso exclusivo, como mixto. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos compatibles.

- comercial:

Se admite tanto en edificio de uso exclusivo, como mixto. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán preferentemente en planta semisótano, baja y primera, y siempre por debajo del uso hospedaje y de los usos terciarios especiales; además, deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleo de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

- aparcamiento, garajes:

Se admite en cualquier de las siguientes ubicaciones:

- En planta baja, semisótano o sótano bajo edificación en altura
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela privada, así como bajo de dichos espacios.



AJUNTAMENT DE PATERNA		Àrea ÀREA DE SOSTENIBILIDAD Y VERTEBRACIÓN TERRITORIAL Sección PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	
Código de Documento 21218100W4	Código de Expediente 212/2022/40 Clasificación	Fecha y Hora 18-07-2024 08:05	Número de páginas 28
Código de Verificación Electrónica (Csv)		 ²105D046S0D1S2F730BM6\$» ²105D046S0D1S2F730BM6\$» 105D046S0D1S2F730BM6	

En el caso de garajes en edificio de uso exclusivo sobre rasante, se deberá dotar de cerramiento a todas las fachadas, el cual, podrá ser ligero y no suponer un cierre completo, pudiendo estar abierto a la circulación del aire. En todo caso, dicho cerramiento se integrará, a través del adecuado tratamiento de materiales, en el entorno, a fin de disminuir su impacto visual.

- espectáculos y actividades de pública concurrencia:

Se admite tanto en edificio de uso exclusivo, como mixto. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán en planta semisótano, baja y primera planta, y siempre por debajo del uso hospedaje; además, deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleo de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

- terciario especial (educativo-cultural, deportivo-recreativo y sanitario-asistencial):

Se admiten tanto en edificio de uso exclusivo, como mixto. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán en planta semisótano y superiores, y siempre por debajo del uso hospedaje y por encima de los usos comerciales; además, deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleo de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

5.4 Uso dotacional

- administrativo:

Se admiten en edificio de uso exclusivo.

- seguridad, bomberos y policía:

Se admiten en edificio de uso exclusivo o en planta baja de edificios administrativos.

5.5 Uso transporte e infraestructuras básicas

- infraestructuras urbanas básicas:

Las instalaciones a ubicar se integrarán, a través del adecuado tratamiento de materiales y cerramientos, en el entorno, a fin de disminuir su impacto visual.

- estaciones de servicio para abastecimiento de combustible.

Se admite en edificio independiente en parcela de uso pormenorizado dominante terciario comercial, debiendo disponer de un espacio propio diferenciado vinculado a dicho uso, de superficie no inferior a 1.000 m²s y estando, en todo caso, los surtidores de combustible a una distancia respecto a la edificación de uso comercial no inferior a 10 metros lineales.



6.- Tipologías de establecimientos comerciales

De acuerdo con las Normas Urbanísticas del Plan General, a los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías de comercio minorista:

6.1 Local comercial.

Cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los no alimentarios.

6.2 Agrupación comercial.

Cuando en un mismo espacio se integran varios establecimientos comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.

6.2 -Grandes superficies comerciales.

Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanza dimensiones superiores a los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en el comercio alimentario y a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en el no alimentario.

TITULO IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Capítulo Primero. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

1. Calificación del suelo.

1.1 La calificación del suelo y la ordenación urbanística pormenorizada están definidas en el plano B.2 "Ordenación Pormenorizada del ámbito de suelo urbano terciario CV-35", de la presente modificación, en los que queda definido:

- El límite de la modificación puntual del Plan General.
- La estructura general de la actuación, con el trazado viario y conexiones.
- Las manzanas edificables privadamente, su calificación y alineaciones exteriores de parcela.
- El sistema de suelos dotacionales públicos (viario).

1.2 Zonas de calificación urbanística

Se definen dos zonas de calificación de aprovechamiento privado, grafiándose en los planos de ordenación:

- TM - Terciario Mixto
- TC - Terciario Comercial

El uso dominante en ambas es el Terciario, según se establece en la Modificación del PGOU "Suelos Terciarios Junto a la CV-35" – Ordenación Estructural- (MPG-E), siendo los usos pormenorizados establecidos por la presente modificación de carácter pormenorizado (MPG-P), específicamente para cada una de ellas.

Capítulo Segundo. Ordenanzas particulares de zona de ordenación

2. Zona Terciario Mixto (TM)

2.1 Ámbito.

La zona de ordenación Terciario Mixto (TM), se corresponde con las parcelas así grafiadas en el plano B.2 "Ordenación Pormenorizada del ámbito de suelo urbano terciario CV-35".



AJUNTAMENT DE PATERNA		Àrea ÀREA DE SOSTENIBILIDAD Y VERTEBRACIÓN TERRITORIAL Sección PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	
Código de Documento 21218100W4	Código de Expediente 212/2022/40 Clasificación	Fecha y Hora 18-07-2024 08:05	Número de páginas 28
Código de Verificación Electrónica (Csv)		 <p>²105D046S0D1S2F730BM6\$» ²105D046S0D1S2F730BM6\$» 105D046S0D1S2F730BM6</p>	

2.2 Configuración de la zona.

La zona se configura por la integración del sistema de ordenación de edificación aislada, tipología edificatoria bloque exento y uso dominante terciario.

2.3 Usos pormenorizados.

Dominante: Terciario oficinas y terciarios especiales (educativo-cultural, deportivo-recreativo y sanitario-asistencial):

Compatibles: Vivienda para personal de mantenimiento.

Taller en categoría 1º a 3º.

Almacén no calificado.

Hospedaje.

Comercial.

Aparcamiento-garaje.

Espectáculos y actividades de pública concurrencia

Administrativo.

Seguridad, bomberos y policía.

Espacios libres y zonas verdes.

Viario.

Estacionamiento de autobuses y centros de transporte.

Infraestructuras básicas.

Incompatibles: Todos los demás.

2.4.- Especificidades del uso comercial en la subzona TM.

a) El régimen de compatibilidades con el resto de usos compatibles, se establece en el punto 5, del título III, de las presentes normas.

b) Porcentaje mínimo de edificabilidad terciaria comercial:

Se establece un porcentaje mínimo indicativo de edificabilidad terciaria comercial del 30% respecto a la edificabilidad total, considerando la totalidad de suelos calificados como TM.

c) Tipologías de establecimientos comerciales permitidos:

- Local comercial.

- Agrupación comercial.

- Grandes superficies comerciales.

d) Tipos de proyectos permitidos en función de su afección territorial:

De acuerdo con el artículo 45 del PATSICOVA (actualmente aplazado en su aplicación por el Decreto Ley 14/2021), se admiten proyectos de los tipos 1, 2 y 3; en particular, se permite



expresamente la posibilidad de ubicar establecimientos individuales o colectivos de más de 2.500 metros cuadrados, clasificados como Tipo 3: "Proyectos de grandes superficies comerciales con impacto territorial".

2.5 Parámetros urbanísticos.

a) Relativos a la manzana y el vial.

Alineaciones de viales: son las definidas en los planos de alineaciones.

Rasantes: son las definidas en el Plano B.2, pudiendo ser objeto de ajuste en los planos de rasantes del Proyecto de Urbanización.

b) Relativos a la parcela.

Parcela mínima edificable (m²): 400 m².

Frente mínimo de parcela (m): 15 m.

Circulo inscrito (m): 15 m.

c) Relativos a la posición.

Distancia a lindes de parcela.

No se establece ningún tipo de distancias mínimas respecto de la alineación de parcela a vial público. Las plantas bajas podrán adosarse a lindes con otras parcelas, sin separación. Las plantas superiores sobre la planta baja deberán separarse un mínimo de 3 m. de las parcelas colindantes y un mínimo de 5 m. para edificaciones de más de seis plantas totales, incluida la baja; salvo en el caso de parcelas de hasta 2.000 metros de superficie, en los que se admite por encima de la planta baja la edificación en bloque lineal alineado a fachada (de hasta 15 m de anchura total) en condiciones de medianería con las parcelas colindantes, En el caso de que la medianera recaiga sobre una parcela que no cumpla con dicha condición y, por tanto, quede vista, se le deberá dotar de tratamiento de fachada acabada de carácter ciego y material similar a las fachadas principales. Se deberán considerar los condicionantes que pudieran establecerse en los informes sectoriales definidos en el apartado 7. "Licencias de obras".

Cuerpos volados: Según apartado 1.6. del título II.

d) Relativos a la intensidad.

Coefficiente de edificabilidad neta (m²t/m²s): se define en el siguiente cuadro, debiendo ajustarse, en su momento, a las parcelas delimitadas en los documentos de reparcelación:

Parcelas Terciario Mixto	Superficie	Edificabilidad	Coefficiente neto	Número máximo de plantas
TM	m ² s	m ² t	m ² t/m ² s	nº
PARCELA 1.1	14.030,27	16.374,34	1,1671	IX
PARCELA 1.2	738,44	1.261,84	1,7088	IX
PARCELA 2.1	9.251,75	30.175,47	3,2616	XIV
PARCELA 2.2	1.148,57	3.746,17	3,2616	XIV
PARCELA 4.1	25.909,30	33.748,96	1,3026	XIV
PARCELA 4.2	1.363,65	2.600,77	1,9072	XIV



AJUNTAMENT DE PATERNA		Àrea ÀREA DE SOSTENIBILIDAD Y VERTEBRACIÓN TERRITORIAL Sección PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	
Código de Documento 21218100W4	Código de Expediente 212/2022/40 Clasificación	Fecha y Hora 18-07-2024 08:05	Número de páginas 28
Código de Verificación Electrónica (Csv)		 <p>²105D046S0D1S2F730BM6\$» ²105D046S0D1S2F730BM6\$» 105D046S0D1S2F730BM6</p>	

Coeficiente de ocupación máximo (%): 100 %, debiendo respetar las parcelas recayentes a la CV-35 las servidumbres de carreteras.

e) Relativos al volumen y forma.

1. Número máximo de plantas:

El número máximo de plantas de la edificación se establece en función de las distintas zonas reflejadas en el plano B.4 "Regulación de alturas máximas de la edificación", de la Modificación del PGOU "Suelos Terciarios Junto a la CV-35" – Ordenación Estructural- (MPG-E), en los siguientes valores:

Zona A 0 plantas
Zona B IX plantas
Zona C XIV plantas

Siendo el valor máximo absoluto de XIV o 62 metros de altura de cornisa.

Las plantas técnicas, si las hubiere, computarán a efectos del número de plantas.

2. Altura de cornisa máxima del edificio: se establece mediante la siguiente expresión:

$$Hc = 10,00 + 4 N$$

Dónde: Hcr altura de cornisa del edificio

N número de plantas a edificar sobre la baja.

3. Se podrá materializar cualquier número de plantas siempre que no se supere el número máximo fijado para cada zona en el plano B.4 "Regulación de alturas máximas de la edificación", de la Modificación del PGOU "Suelos Terciarios Junto a la CV-35" – Ordenación Estructural- (MPG-E), ni la edificabilidad máxima de la parcela.

Para las alturas de cornisa máximas resultantes de estos números máximos de plantas se aplicará la fórmula prevista en el apartado 2 del presente epígrafe.

La composición de volúmenes de la edificación es libre y la definirá el proyecto constructivo, no siendo necesaria su definición mediante la figura del estudio de detalle.

La separación mínima de los diferentes cuerpos independientes de la edificación que puedan proyectarse dentro de una misma parcela sin compartir basamento común, será de 5 m.



4. Se admiten elementos de señalización vertical publicitaria ("Totems") con una altura máxima de 15 m y con las condiciones señaladas en el artículo 6 "Medidas de Integración Paisajística" de la Modificación del PGOU "Suelos Terciarios Junto a la CV-35" – Ordenación Estructural- (MPG-E),
5. Áticos: Sí.
6. Semisótanos Sí.
7. Sótanos: Si.

2.6. Otras condiciones.

- Construcciones por encima de la altura reguladora. Se admiten los siguientes elementos:
 - 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 (60 cm).
 - Las barandas de fachada, las de los patios interiores y los elementos de separación entre azoteas, cuya elevación sobre el plano horizontal que contiene a la altura reguladora no exceda de 1,80 metros cuando sean opacos y de 2,50 metros si son de materiales transparentes o rejas.
 - Elementos técnicos de instalaciones incluyendo los de captación de energía solar.
 - Remates decorativos y carteles anunciadores con una altura máxima de 3,00 m. metros.
 - Elementos cerrados decorativos, cajas de escaleras o recintos para albergar instalaciones de la edificación, con una altura máxima de 3 metros, y una ocupación máxima sobre la superficie de la parcela del 15%.
 - Cubiertas inclinadas, con una pendiente máxima de 30º, y altura máxima de 5,00 metros sobre la altura de cornisa.
- Dotación de aparcamientos:

En este punto se realiza la remisión expresa al apartado 5 del Punto III del Anexo IV "Estándares urbanísticos y normalización de determinaciones urbanísticas" del TRLOTUP, en el que se determina la reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas y en parcela privada.

Las plazas de aparcamiento públicas que no se puedan ubicar en la red viaria pública se dispondrán en el interior de parcela privada y serán de uso público en los términos establecidos en el art. 5.3 del Punto III del Anexo IV del TRLOTUP, siendo asumidas por las parcelas finalmente configuradas en función de su edificabilidad. No obstante, la reserva de aparcamiento se cuantificará de modo global para cada una de las dos unidades de ejecución previstas, por lo que el exceso de aparcamientos en una parcela podrá suplir la reserva de otras parcelas dentro de la unidad de ejecución.

- Vallado de parcelas:

El vallado de las parcelas, en caso de realizarse, estará formado por un zócalo de hormigón armado de altura máxima 30 cm, sobre el que se ejecutara hasta una altura máxima de 2,50 metros, un cerramiento ligero formado por elementos verticales de acero, con una separación máxima entre sí de 10 cm.

- Espacios libres de parcela.

En los espacios libres de parcela de deberá establecer un tratamiento paisajístico adecuado, de forma que se articule los usos de acceso a los centros comerciales (u otro usos terciarios que se implanten) y a los aparcamientos vinculados a los mismos, con un tratamiento ajardinado de la parcela. En particular, en las zonas de aparcamiento en superficie se incorporará arbolado, siempre que sea compatible con el posible uso de sótano.

- Accesos a las parcelas:

Se podrá disponer únicamente de un área de carga en cada parcela resultante de la reparcelación, que deberá integrarse en el tratamiento estético de la edificación y de los espacios libres de parcela.



AJUNTAMENT DE PATERNA		Àrea ÀREA DE SOSTENIBILIDAD Y VERTEBRACIÓN TERRITORIAL Sección PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	
Código de Documento 21218100W4	Código de Expediente 212/2022/40 Clasificación	Fecha y Hora 18-07-2024 08:05	Número de páginas 28
Código de Verificación Electrónica (Csv)		 ² 105D046S0D1S2F730BM6\$» ² 105D046S0D1S2F730BM6\$» 105D046S0D1S2F730BM6	

3. Zona Terciario Comercial: TC.

3.1 Ámbito.

La zona de ordenación Terciario Comercial (TC), se corresponde con las parcelas así grafiadas en el plano B.2 "Ordenación Pormenorizada del ámbito de suelo urbano terciario CV-35".

3.2 Configuración de la zona.

La zona se configura por la integración del sistema de ordenación de edificación aislada, tipología edificatoria bloque exento y uso dominante terciario.

3.3 Usos pormenorizados.

Dominante: Terciario Comercial.

Compatibles: Vivienda para personal de mantenimiento o vigilancia.

Taller en categoría 1º a 3º.

Almacén no calificado.

Oficinas.

Aparcamiento-garaje.

Estaciones de servicio de suministro de carburantes.

Espectáculos y actividades de pública concurrencia

Administrativo.

Espacios libres y zonas verdes.

Viario.

Estacionamiento de autobuses y centros de transporte.

Infraestructuras básicas.

Incompatibles: Todos los demás

3.4.- Especificidades del uso comercial en la subzona TC.

a) El régimen de compatibilidades con el resto de usos compatibles, se establece en el punto 5, del título III, de las presentes normas.

b) Porcentaje mínimo de edificabilidad terciaria comercial:

Se establece un porcentaje mínimo de edificabilidad terciaria comercial del 90% respecto a la edificabilidad total, entendiéndose dentro de esta edificabilidad terciaria comercial los usos complementarios vinculados a la actividad comercial necesarios para su correcto funcionamiento,



tales como almacenes, oficinas, cafeterías, etc y para la implantación de una estación de servicio de suministro de carburantes dentro de la parcela calificada como TC.

c) Tipologías de establecimientos comerciales permitidos:

- Grandes superficies comerciales.

d) Tipos de proyectos permitidos en función de su afección territorial:

De acuerdo con el artículo 45 del PATSECOVA (actualmente aplazado en su aplicación por el Decreto Ley 14/2021), se permite expresamente la posibilidad de ubicar establecimientos individuales o colectivos de más de 2.500 metros cuadrados, clasificados como Tipo 3: "Proyectos de grandes superficies comerciales con impacto territorial".

3.5 Parámetros urbanísticos.

a) Relativos a la manzana y el vial.

Rasantes: son las definidas en el plano B.1, pudiendo ser objeto de ajuste en los planos de rasantes del Proyecto de Urbanización.

Rasantes: son las definidas en los planos de rasantes.

b) Relativos a la parcela.

Parcela mínima edificable:

La parcela 1 reflejada en el plano B.2. "Ordenación Pormenorizada del ámbito de suelo urbano terciario CV-35", de superficie 33.665,00 m², tendrá la consideración de parcela mínima e indivisible, debiendo ser objeto de adjudicación a un único titular en la reparcelación para la implantación de un complejo terciario singular. Ello sin perjuicio de la posibilidad de implantar un régimen de propiedad horizontal o un complejo inmobiliario si fuese necesario.

c) Relativos a la posición.

Distancia a lindes de parcela:

No se establece ningún tipo de distancias mínimas respecto de la alineación de parcela a vial público. Las plantas bajas podrán adosarse a lindes con otras parcelas, sin separación. Las plantas superiores sobre la planta baja deberán separarse un mínimo de 3 m. de las parcelas colindantes. Se deberán considerar los condicionantes que pudieran establecerse en los informes sectoriales definidos en el apartado 7. "Licencias de obras".

Cuerpos volados: Según apartado 1.6. del título II.

d) Relativos a la intensidad.

Coeficiente de edificabilidad neta (m²t/m²s): se define en el siguiente cuadro:

Parcela Terciario Comercial	Superficie	Edificabilidad	Coeficiente neto	Número máximo de plantas
TC	m²s	m²t	m²t/m²s	nº
PARCELA 3	33.665,00	16.024,54	0,4760	V

Coeficiente de ocupación máximo (%): 60 %, debiendo respetar las parcelas recayentes a la CV-35 las servidumbres de carreteras.



AJUNTAMENT DE PATERNA		Àrea ÀREA DE SOSTENIBILIDAD Y VERTEBRACIÓN TERRITORIAL Sección PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	
Código de Documento 21218100W4	Código de Expediente 212/2022/40 Clasificación	Fecha y Hora 18-07-2024 08:05	Número de páginas 28
Código de Verificación Electrónica (Csv)		 <p>²105D046S0D1S2F730BM6\$» ²105D046S0D1S2F730BM6\$» 105D046S0D1S2F730BM6</p>	

e) Relativos al volumen y forma.

1. Número máximo de plantas: V o 26 metros de altura de cornisa.

2. Altura de cornisa máxima del edificio: se establece mediante la siguiente expresión:

$$Hc = 10,00 + 4 N$$

Dónde: Hcr altura de cornisa del edificio

N número de plantas a edificar sobre la baja.

La composición de volúmenes de la edificación es libre y la definirá el proyecto constructivo, no siendo necesaria su definición mediante la figura del estudio de detalle.

La separación mínima de los diferentes cuerpos independientes de la edificación que puedan proyectarse dentro de una misma parcela sin compartir basamento común, será de 5 m.

4. Se admiten elementos de señalización vertical publicitaria ("Totems") con una altura máxima de 15 m y con las condiciones señaladas en el artículo 6 "Medidas de Integración Paisajística" de la Modificación del PGOU "Suelos Terciarios Junto a la CV-35" – Ordenación Estructural- (MPG-E),

5. Áticos: Sí.

6. Semisótanos Sí.

7. Sótanos: Si.

3.6 Otras condiciones.

- Construcciones por encima de la altura reguladora. Se admiten los siguientes elementos:
 - 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 (60 cm).
 - Las barandas de fachada, las de los patios interiores y los elementos de separación entre azoteas, cuya elevación sobre el plano horizontal que contiene a la altura reguladora no exceda de 1,80 metros cuando sean opacos y de 2,50 metros si son de materiales transparentes o rejas.
 - Elementos técnicos de instalaciones incluyendo los de captación de energía solar.
 - Remates decorativos y carteles anunciadores con una altura máxima de 3,00 m. metros.
 - Elementos cerrados decorativos, cajas de escaleras o recintos para albergar instalaciones de la edificación, con una altura máxima de 3 metros, y una ocupación máxima sobre la superficie de la parcela del 15%.
 - Cubiertas inclinadas, con una pendiente máxima de 30º, y altura máxima de 5,00 metros sobre la altura de cornisa.



– Dotación de aparcamientos:

En este punto se realiza la remisión expresa al apartado 5 del Punto III del Anexo IV “Estándares urbanísticos y normalización de determinaciones urbanísticas” del TRLOTUP, en el que se determina la reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas y en parcela privada.

Las plazas de aparcamiento públicas que no se puedan ubicar en la red viaria pública se dispondrán en el interior de parcela privada, serán de uso público en los términos establecidos en el art. 5.3 del Punto III del Anexo IV del TRLOTUP, y serán asumidas por las parcelas finalmente configuradas en función de su edificabilidad. No obstante, la reserva de aparcamiento se cuantificará de modo global para cada una de las dos unidades de ejecución previstas, por lo que el exceso de aparcamientos en una parcela podrá suplir la reserva de otras parcelas dentro de la unidad de ejecución.

– Vallado de parcelas:

El vallado de las parcelas, en caso de realizarse, estará formado por un zócalo de hormigón armado de altura máxima 30 cm, sobre el que se ejecutara hasta una altura máxima de 2,50 metros, un cerramiento ligero formado por elementos verticales de acero, con una separación máxima entre sí de 10 cm.

– Espacios libres de parcela.

En los espacios libres de parcela de deberá establecer un tratamiento paisajístico adecuado, de forma que se articule los usos de acceso al centro comercial y al aparcamiento, con un tratamiento ajardinado de la parcela. En particular, en las zonas de aparcamiento en superficie se incorporará arbolado, siempre que sea compatible con la posible presencia de sótano.

– Accesos a las parcelas:

Se podrán disponer las áreas de carga necesarias que deberán integrarse en el tratamiento estético de la edificación y de los espacios libres de parcela.

TITULO V. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL ÁMBITO SUT-CV-35

Capítulo Primero. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

1. Fases de urbanización.

1.1 De conformidad con el artículo 141.2.f) del TRLOTUP, cada Unidad de Ejecución, se podrá dividir en tantas fases de ejecución como se estime oportuno, siempre que se justifique su conveniencia y la funcionalidad autónoma de cada fase. Dicha subdivisión en fases de ejecución, previos los trámites que procedan, deberá ser aprobada por el Ayuntamiento. Las fases de ejecución podrán abarcar zonas específicas de la unidad de ejecución, con un mínimo de una manzana completa.

1.2 Cada una de las fases de urbanización podrá ser recibida por el Ayuntamiento de modo independiente, en aplicación del artículo 168.2 del TRLOTUP.

2. Proyectos de urbanización

2.1. Cada una de las unidades de ejecución delimitadas será objeto de un Proyecto de Urbanización, que podrá contener varias fases de ejecución. Este Proyecto contemplará la urbanización de la totalidad de los terrenos dotacionales públicos incluidos en la unidad de ejecución, pudiendo extenderse a los terrenos limítrofes ubicados en otra unidad de ejecución distinta, con el fin de incorporar aquellos suelos necesarios para la completa ejecución de los viales perimetrales de las manzanas, previa obtención del suelo necesario por cesión con reserva de aprovechamiento, expropiación o fórmula legal que así se convenga.



AJUNTAMENT DE PATERNA		Àrea ÀREA DE SOSTENIBILIDAD Y VERTEBRACIÓN TERRITORIAL Sección PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	
Código de Documento 21218100W4	Código de Expediente 212/2022/40 Clasificación	Fecha y Hora 18-07-2024 08:05	Número de páginas 28
Código de Verificación Electrónica (Csv)			
			

Cuando una de las dos unidades de ejecución precise, para su urbanización, terrenos correspondiente a la otra unidad, por ejemplo para ejecutar un vial completo, dichos suelos, de no haberse obtenido mediante cesión con reserva de aprovechamiento, se obtendrán por expropiación con cargo a la unidad que ejecuta la urbanización, la cual se convertirá en titular de derechos en la unidad de la que procede el suelo expropiado, siendo dichos derechos los correspondientes a la superficie del suelo objeto de expropiación. De conformidad con punto 8 del Título I de las presentes normas, la Unidad de Ejecución que se desarrolle en primer lugar ejecutará a su cargo la totalidad de infraestructuras incluidas en el ámbito de “conexiones exteriores con cargo al Suelo Urbano Terciario CV35” grafiado en el plano B.3 “Delimitación de Unidades de ejecución y del ámbito de conexiones exteriores”, sin perjuicio de su posterior repercusión económica al resto de unidades de ejecución; a tal efecto, deberá redactar un Proyecto de Urbanización unitario que defina la totalidad de las obras (tanto las interiores, como las exteriores a la misma), pero deberá diferenciar aquellas partidas y los costes asociados a las mismas correspondientes al citado ámbito de conexiones exteriores, para su posterior repercusión.

2.2 La ubicación exacta de las parcelas con calificación de Infraestructura Básica (Centro de Transformación), podrá ajustarse directamente en el Proyecto de Urbanización. De igual modo, se podrá ajustar directamente en el Proyecto de Reparcelación, de acuerdo a la configuración final de las fincas adjudicadas.

2.3 El proyecto deberá integrar la perspectiva de género en su redacción, en particular, en los siguientes aspectos:

a) Accesibilidad universal

El diseño de los elementos integrados en los espacios públicos deberá justificar el cumplimiento de la normativa en materia de movilidad y accesibilidad en el medio urbano vigente en la Comunidad Valenciana.

a) Iluminación

Incorporará los cálculos y justificaciones necesarias en relación a la iluminación adecuada para garantizar la seguridad en los itinerarios nocturnos, en especial en los recorridos peatonales empleados como itinerario de la red de espacios comunes para la vida cotidiana, grafiada en el plano B.4 Planta de Urbanización.

b) Señalización urbana



- Señalización urbana igualitaria: se utilizará un lenguaje inclusivo y no discriminatorio en la iconografía que sirva de base a la señalética del proyecto de urbanización, erradicando el uso de imágenes estereotipadas en cualquier elemento urbano de la ciudad
- Señalización adaptada a personas con especiales necesidades de comprensión cognitiva, para facilitar la orientación en la zona.
- Nomenclatura de elementos urbanos con referentes femeninos: Se propone potenciar la presencia simbólica de las mujeres en la ciudad a través de la nomenclatura de los diferentes elementos urbanos como mecanismo que favorezca el empoderamiento de las mujeres, encontrando referencias en las que reconocerse en el espacio público: nombres de mujeres relevantes para nombrar calles, edificios representativos o equipamientos, o la presencia de iconos en la vía pública.

Capítulo Segundo. GESTIÓN URBANÍSTICA.

3. Régimen de gestión

La presente actuación se gestionará mediante la figura del Programa de Actuación Integrada en régimen de gestión por las personas propietarias, el cual, al menos comprenderá, cada Unidad de Ejecución delimitada por el planeamiento, todo ello al amparo de lo regulado en el art. 120 del TRLOTUP.

4. Obtención de terrenos de dominio y uso público

Los terrenos dotacionales de dominio y uso público integrados en cada unidad de ejecución, se obtendrán a través de la correspondiente reparcelación a promover por el Agente Urbanizador designado para la ejecución de cada Programa de Actuación Integrada. El área reparcelable estará integrada por la totalidad de los terrenos integrados en la unidad de ejecución. Todo ello sin perjuicio de lo establecido en el apartado 2.1 del Capítulo I del Título V respecto de la obtención de suelos necesarios de una Unidad de Ejecución colindante.

5. Coeficientes correctores

De acuerdo con el bloque documental de carácter estructural de la Modificación de Plan General: "Suelos Terciarios junto a la CV-35", que se tramita en paralelo, para el cálculo del Aprovechamiento Tipo, en aplicación del artículo 78 del TRLOTUP, se tomarán en consideración coeficientes correctores que expresen la relación entre los diferentes valores de repercusión de cada uso, siendo la reparcelación el documento en el que se justificarán dichos coeficientes, los cuales deberán tomar en consideración, en todo caso, el hecho de que la edificación en altura se verá beneficiada por las inversiones en equipamientos comerciales de baja altura y de alto impacto de demanda.

En particular, el Proyecto de Reparcelación que se formule para la gestión de cada unidad de ejecución, con referencia al momento de su sometimiento a información pública, fijará dichos coeficientes correctores para la homogeneización de las siguientes calificaciones de terrenos resultantes:

TM: Terciario Mixto

TC: Terciario Comercial".

