

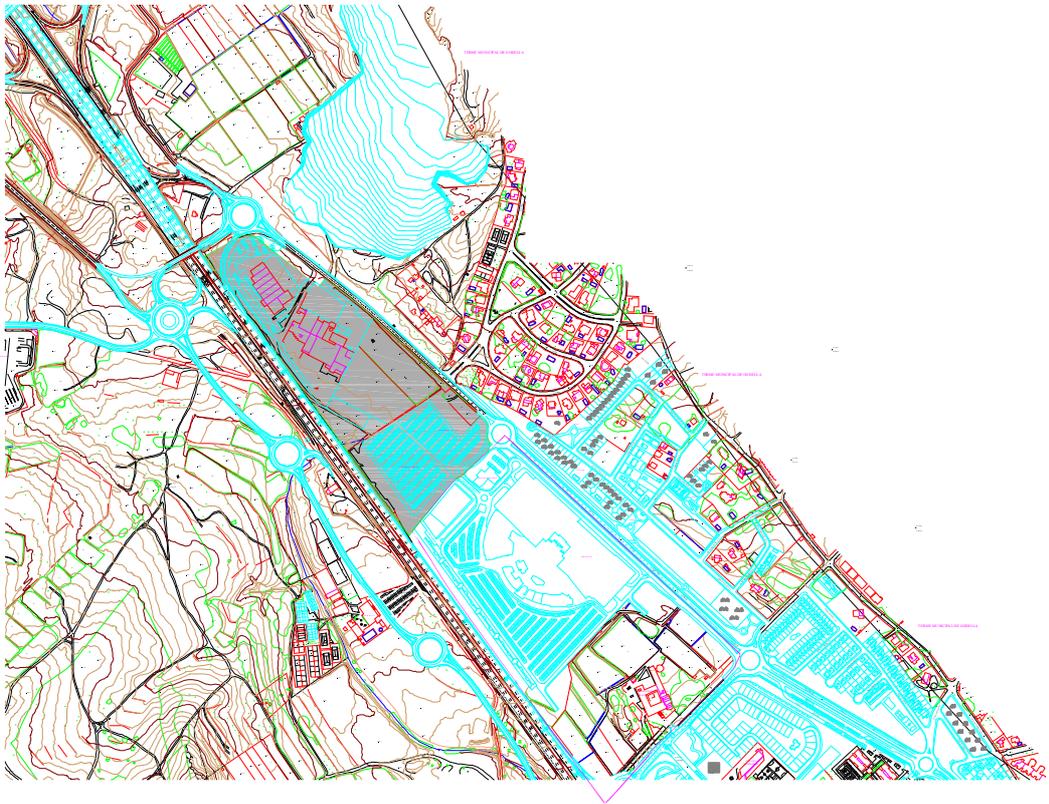
**MODIFICACION PUNTUAL N° 52**  
**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA**  
**DE PATERNA**

## MEMORIA INFORMATIVA.

### Ámbito de planeamiento.

EL ámbito de planeamiento de la presente modificación corresponde con el suelo industrial, clave U-II-06, ubicado en el norte del termino municipal e Paterna, delimitado en el norte por la Avenida Tomas y Valiente, en el este por el sector 14 ( Kinapolis), al sur por la CV-35 y al oeste por la salida de la CV-35 que da acceso a la Avenida Tomas y Valiente.

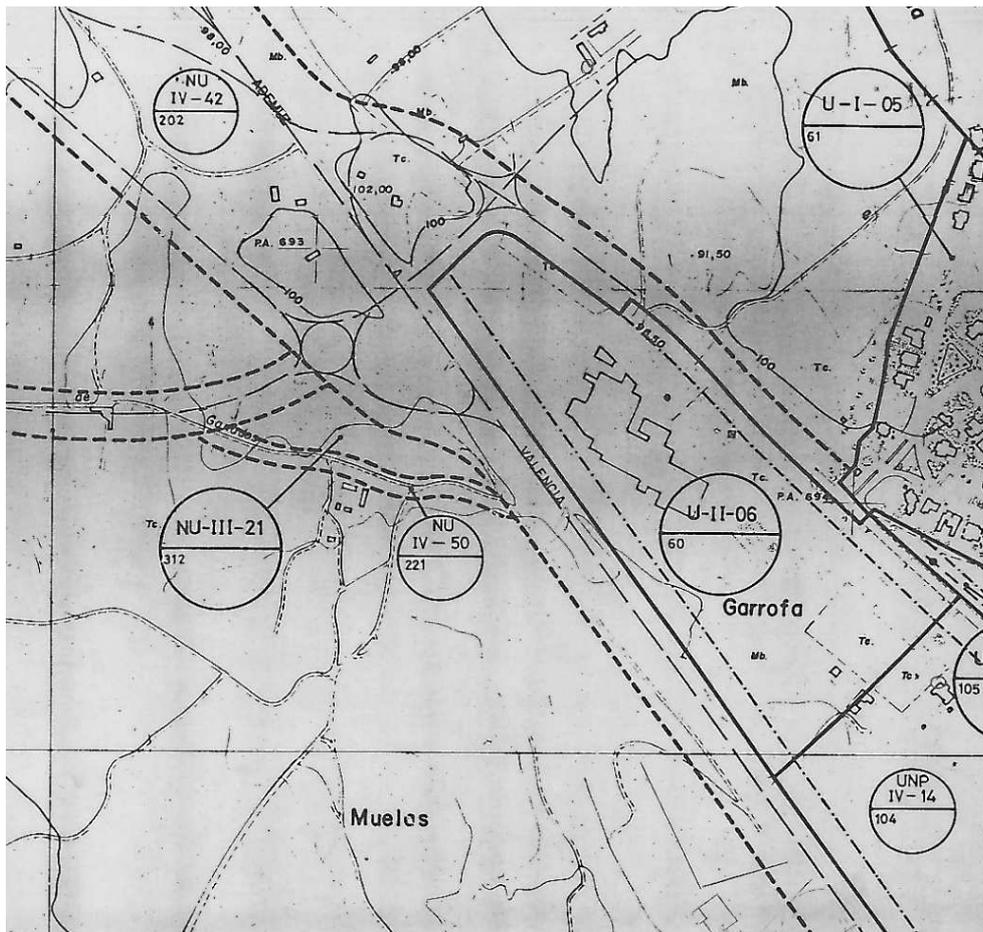
El ámbito afectado por la presente modificación corresponde con la totalidad del suelo urbano calificado como industrial en la zona, con una superficie de 119.645,41 m<sup>2</sup>, delimitada según el siguiente plano.



Ámbito modificación puntual.

**Planeamiento vigente.**

El ámbito objeto de la presente modificación puntual tiene la clasificación de suelo urbano, integrado en la calve U-II-06, Industrial, definida en los artículos 186 a 190 del Plan General de Ordenación Urbana. El plano siguiente, integrante del PGOU delimita y clasifica la zona afectada por la modificación del plan.



Cartografía Plan General de Ordenación Urbana.

Los parámetros urbanísticos definidos actualmente en el PGOU para la zona, son:

**Sección 6º Industrial (clave 06)**

**Artículo 186**

*Definición: Comprende aquellas áreas en las que la implantación del uso industrial condiciona el nivel de desarrollo de cualquier otra clase de actividad.*

**Artículo 187**

*Tipo de ordenación: El tipo de ordenación es por edificación aislada en parcela.*

**Artículo 188** (MODIFICADO por modificación puntual nº 43)

Condiciones de uso:

1.-Uso dominante: *Industria en categorías 1ª a 5ª*

2.-Usos compatibles: *Vivienda unifamiliar, taller en categorías 1ª a 5ª, almacenes no calificados, oficinas, hospedaje (para la zona marcada como MP 48 en los planos de ordenación), comercial (para la zona marcada como MP 48 en los planos de ordenación) aparcamiento, garajes, espectáculos y actividades de pública concurrencia, deportivo ordinario, deportivo especial, deportivo singular, administrativo, matadero, seguridad, bomberos y policía, espacios libres y zonas verdes, viario, estacionamiento de autobuses y centros de transporte e infraestructuras básicas.*

3.-Usos incompatibles: *Todos los demás.*

4.-Uso exclusivo: *No se determina.*

5.- *La compatibilidad del uso vivienda unifamiliar se reducirá al 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.*

**Artículo 189** (MODIFICADO por modificación puntual nº 43)

Condiciones para la edificación:

1.-Condiciones de la parcela:

a) *Superficie mínima: 500 metros cuadrados.*

b) *Angulo mínimo formado por lindes contiguos: 45°.*

c) *Longitud mínima de los lindes con el viario: 15'00 metros.*

2.-Parámetros de la edificación.

a) *Índice de edificabilidad neta de parcela: 1'5 metros cuadrados/metros cuadrados.*

b) *Ocupación máxima de parcela por la edificación: 70 por ciento.*

c) *Numero máximo de plantas y altura reguladora máximas: Cuatro plantas y 13'50 metros. Para el uso hospedaje en la zona marcada como MP 48 en los planos de ordenación se permiten siete plantas y 24,30 metros.*

d) *Construcciones por encima de la altura reguladora máxima: Las chimeneas de evacuación de humos y cualquier otro elemento singular sirviendo al proceso de producción industrial propio del uso dominante podrán alcanzar la altura requerida para su ejercicio.*

e) *Cuerpos y elementos salientes: Se permitirán toda clase de cuerpos y elementos salientes con las únicas limitaciones a las que se refieren los artículos 139 y 140 anteriores y el apartado siguiente, e), de este párrafo en el mismo sentido.*

f) *Emplazamiento de la edificación en la parcela: La edificación resultante de aplicar los parámetros a los que se refieren los*

apartados a), b) y e) anteriores se distribuirá libremente en el interior de la parcela en cuantas unidades sea oportuno. No obstante, la distancia mínima de cualquiera de estas unidades a los lindes de la parcela, incluso de los cuerpos y elementos salientes, será la siguiente:

- Al linde de la parcela con el viario: 10'00 metros.
- Al linde de la parcela con otros terrenos de dominio privado: 3'00 metros.

g) Edificaciones auxiliares: Se admitirán cuantas edificaciones auxiliares resultase oportuno para el ejercicio óptimo del uso dominante o de los usos compatibles. Las condiciones de emplazamiento de tales edificaciones serán las mismas a las que se refiere el apartado anterior f) de este párrafo y su superficie computara a los efectos prevenidos, a su vez en el apartado a) anterior de este mismo párrafo.

#### **Artículo 190**

*Edificación sobre la alineación del vial.*

1.- La edificación sobre parcelas de superficie no superior a 1.000 metros cuadrados podrá ajustarse a la alineación de vial grafiada en el plano numero 3 de los de ordenación a escala 1/1000, así como a los lindes de las parcelas lindantes. Tal caso, no obstante, no será causa de dispensa para la provisión de las plazas de aparcamiento por implantación de los usos dominantes o compatibles, prevista en el artículo 112 de estas normas.

2.- Los parámetros de la edificación cuando esta se ajuste a la alineación del vial serán los siguientes:

- a) Índice de edificabilidad neta de parcela: 1'5 metros cuadrados/metro cuadrado.
- b) Numero de plantas y altura reguladora máximos: cuatro planta y 13'50 metros.
- c) Construcciones por encima de la altura reguladora máxima: los referidos en el apartado del párrafo 2 del artículo anterior.
- d) Profundidad edificable: La necesaria para el desarrollo de programa.
- e) Retranqueos de la edificación: Se permitirán retranqueos de la edificación de libre disposición conforme a lo previsto en los párrafos 3 y 4 del artículo 151 de estas normas.
- f) Vuelo máximo de los cuerpos y elementos volados: 1'20 metros

## MEMORIA JUSTIFICATIVA.

### Objeto y modificaciones propuestas.

La propuesta de modificación del Plan General de Ordenación Urbana pretende abarcar los siguientes aspectos:

- a. Establecer la ordenación pormenorizada del suelo afectado.
- b. Incorporar el uso comercial dentro de la clave 06 "Industrial" vigente en el ámbito.
- c. Adaptar las definiciones de parámetros urbanísticos en la definición de la ordenación pormenorizada a las establecidas en el Reglamento de zonas vigente.
- d. Establecer los parámetros de la normativa urbanística de aplicación para la ordenación pormenorizada propuesta.

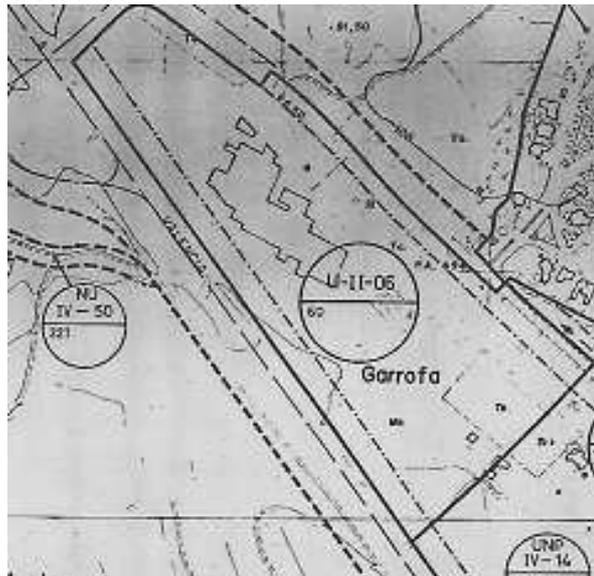
#### a. Ordenación pormenorizada.

El PGOU clasifico este suelo como urbano, sin definir una ordenación pormenorizada que estructurase su edificación, estableciendo un gran suelo industrial sin una mínima estructura viaria, ni condiciones de conexión con su entorno.

El Ayuntamiento ha tramitado el "Plan Especial de Infraestructuras del área Terciaria denominada Heron City", ordena los accesos a una amplia área, sirviendo a los Sectores Mas del Rosari, Sector 14, unidades de ejecución 1 y 2, Sector 7, y al suelo urbano industria afectado por la presente modificación.

Parece, por tanto, el momento oportuno para completar la ordenación pormenorizada en el conjunto de estos suelos, especialmente en el suelo urbano industrial, sobre el que el planeamiento general no define ningún criterio urbano es su configuración, delimitando su ámbito, pero sin configurar adecuadamente las condiciones de vialidad y ordenación de las parcelas.

Esta deficiente definición se aprecia en la cartografía del Plan General vigente, limitada a definir el ámbito de suelo urbano.



## **b. Incorporación del uso comercial.**

El objeto de la presente modificación es la ampliación de los usos pormenorizados a desarrollar en el ámbito, incorporando en la zona industrial ( clave 06) la posibilidad de desarrollar usos comerciales, compatibles con el uso industrial estructural vigente.

El Plan General de Ordenación Urbana vigente define en el artículo 188 el régimen de usos en el suelo industrial.

### **Artículo 188** (MODIFICADO por modificación puntual nº 43)

Condiciones de uso:

1.-*Uso dominante: Industria en categorías 1ª a 5ª*

2.-*Usos compatibles: Vivienda unifamiliar, taller en categorías 1ª a 5ª, almacenes no calificados, oficinas, hospedaje (para la zona marcada como MP 48 en los planos de ordenación), comercial (para la zona marcada como MP 48 en los planos de ordenación) aparcamiento, garajes, espectáculos y actividades de pública concurrencia, deportivo ordinario, deportivo especial, deportivo singular, administrativo, matadero, seguridad, bomberos y policía, espacios libres y zonas verdes, viario, estacionamiento de autobuses y centros de transporte e infraestructuras básicas.*

3.-*Usos incompatibles: Todos los demás.*

4.-*Uso exclusivo: No se determina.*

5.- *La compatibilidad del uso vivienda unifamiliar se reducirá al 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.*

A su vez, el artículo 119 del PGOU, define los usos que se incorporan dentro del concepto industrial, detallando las actividades propias de este uso.

### **Artículo 119**

1.- *Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos según las precisiones que se expresan a continuación:*

a) *Producción industrial. Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y las especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público. Corresponde a este apartado las actividades incluidas en los epígrafes uno (1) al cuatro (4) de la clasificación nacional de actividades económicas (CNAE), la producción de películas en estudios correspondientes al epígrafe novecientos sesenta y uno*

(961.), el epígrafe ochocientos cuarenta y cuatro (844) y las que cumplieren funciones similares.

b) Almacenaje y comercio mayorista. Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo se incluyen aquí otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligados a actividades principales u otros servicios del uso terciario, que requieran espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción oficina, o despacho al público. Corresponden a este apartado las actividades incluidas en los epígrafes cincuenta (50), sesenta y uno (61), sesenta y dos (62) de la CNAE, y todas aquellas a que se refiere la definición, cuya actividad principal corresponda a los epígrafes sesenta y tres (63), sesenta y cuatro (64), setecientos cincuenta y cuatro (754), ochenta y cinco (85) y noventa y dos (92) y las que cumplieren funciones similares.

c) Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico. Comprende aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con la finalidad de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Pueden incluir la venta directa al público o hacerse mediante intermediarios. Corresponden a este apartado todas las actividades incluidas en el epígrafe sesenta y siete (67) de la CNAE, y las funciones a que se refiere la definición en actividades incluidas en el epígrafe novecientos setenta y uno (971) y las que cumplieren funciones similares.

d) Producción artesanal y oficios artísticos. Comprende las actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios. Corresponden a este apartado las funciones o actividades adecuadas a la definición incluidas e epígrafes novecientos setenta y uno (971), y las que asimismo lo sean por razón de su escala de producción y forma de trabajo, incluidas en los epígrafes tres (3) y cuatro (4) de la CNAE y las que cumplieren funciones similares.

e) Reparación, entretenimiento y mantenimiento automóviles, motocicletas y bicicletas. Corresponden a este apartado las actividades integradas en el epígrafe seiscientos setenta y dos (672) de la CNAE.

Esta regulación de usos corresponde con un planteamiento de implantación de actividades urbanas sectorizado, asignando a cada ámbito de planeamiento unos usos específicos, en este caso, usos productivos.

Este esquema urbano de especialización de las actividades a desarrollar en el suelo, se está mostrando en este momento como inoperante y limitador de la potencialidad del desarrollo de actividades, al impedir las sinergias generadas en la agrupación urbana de actividades.

En este sentido, la presente modificación pretende ampliar el uso comercial ( mayorista) que actualmente permite el plan, posibilitando los usos comerciales minoristas en este suelo, al haberse demostrado en la evolución de los polígonos industriales municipales, la progresiva implantación de actividades comerciales, destinadas al suministro a los particulares, que conviven con el tradicional comercio mayorista.

Por la evolución económica experimentada en los últimos tiempos, ha desaparecido el concepto de comercio mayorista en el sentido tradicional el termino, reconvirtiéndose en instalaciones comerciales en las que los conceptos de diseño y atención al cliente han propiciado la afluencia del público minorista a estos centros, generándose usos comerciales en los polígonos industriales, influyendo en la aparición de la diversidad de funciones que actualmente se genera en estos suelos.

Por esta evolución en los usos industriales, y en el presente caso, con el objeto de actualizar las actividades que se desarrollan en la zona, y flexibilizar la implantación de nuevas actividades, se propone en la presente modificación incorporar como compatible, en la clave 06 de la zona, el uso comercial, no estableciendo limitación de su superficie.

En este sentido, el "Plan Especial de Infraestructuras del área Terciaria denominada Heron City", en el que se diseñan las condiciones de accesibilidad a los suelos terciarios ubicados en el entorno de la presente modificación, viabiliza la implantación de actividades en las parcelas afectadas por este documento, al proporcionarles unas adecuadas condiciones de comunicación rodada.

#### **c. Definición parámetros urbanísticos.**

Como criterio general en el desarrollo de la normativa municipal, se remiten las definiciones y parámetros urbanísticos a los establecidos en el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, proponiéndose algunas matizaciones en las definiciones relativas al computo de la superficie construida, a la definición de la altura reguladora y al establecimiento del número de plantas, con el fin de adaptarlas a la tipología edificatoria a implantar en la zona.

#### **d. Parámetros normativa urbanística.**

Finalmente, como complemento a la ordenación pormenorizada definida, se definen los parámetros edificatorios aplicables a las edificaciones a proyectar en la zona, estableciendo una zona de ordenanza IMD.

Otro aspecto que se recoge en el documento es la definición de unidades de ejecución, que posibilite la futura gestión de una forma unitaria, o en distintas fases, pero con un criterio de prioridad y coherencia en la ejecución de las infraestructuras de conexión, definiendo en las correspondientes fichas de gestión las condiciones de ejecución e infraestructuras vinculadas.

## **NORMATIVA URBANÍSTICA**

### **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 incluido en la modificación puntual 52 del Plan General de Ordenación Urbana de Paterna..

#### **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, quedaran 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 a de ajustarse a las mismas.

#### **4.- Publicidad.**

Todos los documentos integrantes de este Plan podrán ser consultados por el publico, 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 esta 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 Regulatoras, Planos de Ordenación y Memoria.

#### **6.- Estudios de Detalle.**

Se podrán formular Estudios de Detalle con los objetivos recogidos en el art. 79 de la LUV.

Los estudios de detalle tendrán por objeto prever o reajustar, según proceda:

- a) El señalamiento de alineaciones y rasantes, completando y adaptando las que ya estuvieren señaladas en el Plan General o en Plan Parcial.

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

Los estudio 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 y en el establecimiento del número de plantas, estableciendo como limite las X alturas.
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 que tenga una superficie mínima de 12.000 m<sup>2</sup>, pueda inscribirse un rectángulo de dimensiones mínimas 100 x 50 m y frentes recayentes a vía pública con una dimensión mínima en cada uno de ellos de 50 m..

#### **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.
- b. Informe favorable de la Dirección General de Transportes u organismo gestor de la red de Metro Valencia, en relación con la afección de las edificaciones proyectadas a la línea de tranvía proyectada en el ámbito de actuación.
- c. Se deberán tramitar y obtener las preceptivas autorizaciones ambientales establecidas en la legislación sectorial.
- d. Se deberá aportar y adecuar los proyectos a las indicaciones y autorizaciones de los organismos autonómicos responsables de comercio.
- e. Conjuntamente con la solicitud de licencia deberá aportarse proyecto de urbanización de los ámbitos viales de las parcelas, incorporando, en el caso que sea necesario, completar su prolongación hasta la conexión con el suelo ya urbanizado. Del mismo modo el proyecto de urbanización deberá incorporar las obras de conexión necesarias definidas en la ficha de gestión de cada una de las unidades en las que se sitúe la parcela que solicita licencia. Estas obras deberán ejecutarse simultáneamente a las de edificación, siendo necesarias para el inicio de las actividades previstas.

#### **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 cuatro unidades de ejecución, definitorias de ámbitos mínimos de gestión, las cuales, no podrán subdividirse posteriormente.

El conjunto de unidades podrá desarrollarse en una única actuación urbanística, pero en el caso de abordarse la ejecución por fases, tendrán necesariamente que iniciar la actuación las unidades de ejecución 1 o 2, ejecutando las condiciones de conexión definidas en las fichas de gestión de unidades de ejecución.



Al ejecutar las unidades de ejecución de forma independiente, se establecerá el correspondiente canon de urbanización con el fin de distribuir proporcionalmente los costes de urbanización entre la totalidad de las parcelas incluidas en las unidades de ejecución definidas.



# sumpa

Sociedad Urbanística Municipal de Paterna

## UE1



### Datos generales

Superficie Unidad de Ejecución	40.866,00 m <sup>2</sup>
Superficie aprovechamiento privativo	29.661,78 m <sup>2</sup>
Superficie suelo publico	11.204,22 m <sup>2</sup>

### Gestión

Tipo de gestión	Actuaciones aisladas
-----------------	----------------------

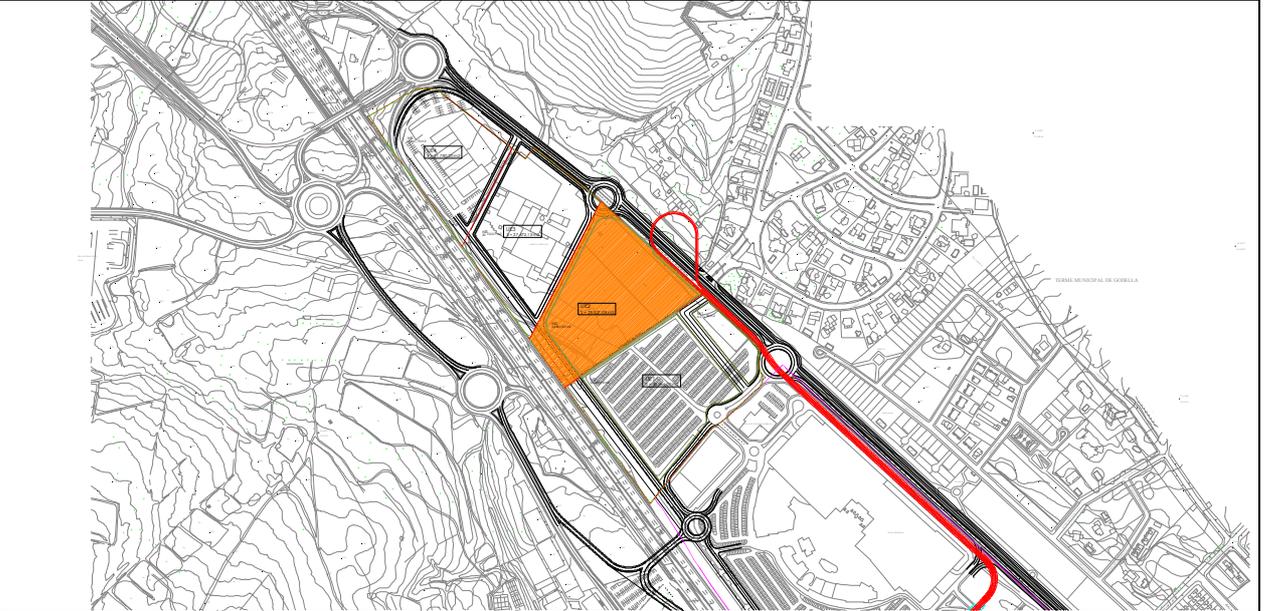
### Condiciones de conexión

La Unidad de Ejecución 1 para garantizar su conexión con las redes generales de comunicación viaria deberá ejecutar:

- el puente en la CV-35 y sus conexiones.
- El desdoblamiento del vial Tomas y Valiente en el ámbito de afección.



## UE2



### Datos generales

Superficie Unidad de Ejecución	29.527,08 m <sup>2</sup>
Superficie aprovechamiento privativo	24.805,85 m <sup>2</sup>
Superficie suelo publico	4.721,23 m <sup>2</sup>

### Gestión

Tipo de gestión	Actuaciones aisladas
-----------------	----------------------

### Condiciones de conexión

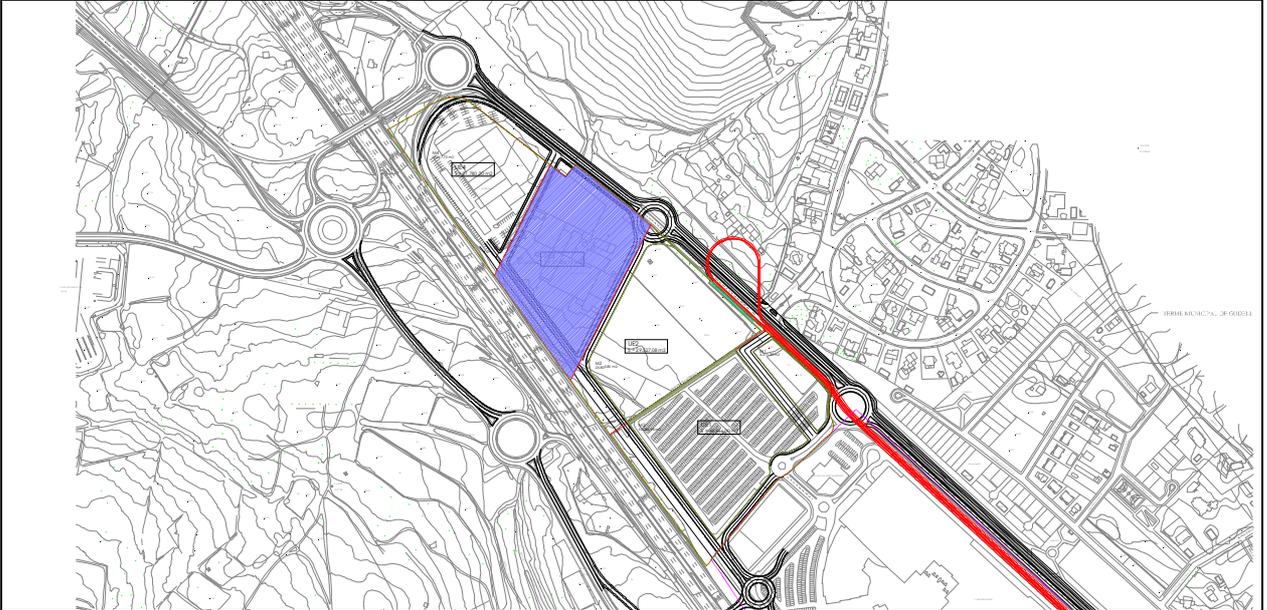
La unidad de ejecución 2, para garantizar su conexión con las redes generales de comunicación viaria deberá ejecutar:

- Desdoblamiento de la Avenida Tomas y Valiente su ámbito.
- el acceso directo desde la CV-35, gestionando la obtención del suelo afectado en el sector 14.

En el caso que se adelante la ejecución de esta unidad a la 1, se deberán asumir las obras de conexión definidas en aquella, estableciendo el correspondiente canon de urbanización sobre la totalidad de las parcelas definidas en la presente modificación ( UE 1,2,3).



**UE3**



**Datos generales**

Superficie Unidad de Ejecución	27.472,13 m <sup>2</sup>
Superficie aprovechamiento privativo	20.132,07 m <sup>2</sup>
Superficie suelo publico	7.340,06 m <sup>2</sup>

**Gestión**

Tipo de gestión	Actuaciones aisladas
-----------------	----------------------

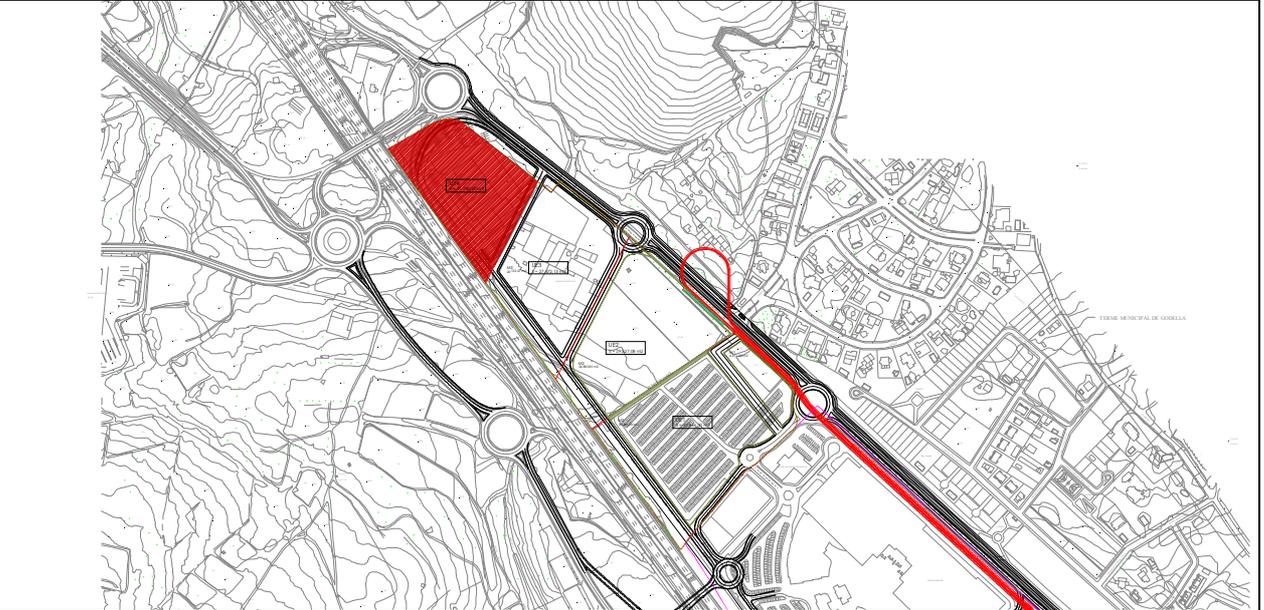
**Condiciones de conexión**

La unidad de ejecución 3, para garantizar su conexión con las redes generales de comunicación viaria deberá ejecutar:

- conexión desde la CV-35 a la unidad.
- Desdoblamiento y rotonda en la Avenida Tomas y Valiente.



**UE4**



**Datos generales**

Superficie Unidad de Ejecución	21.780,20 m <sup>2</sup>
Superficie aprovechamiento privativo	15.047,73 m <sup>2</sup>
Superficie suelo publico	6.732,47 m <sup>2</sup>

**Gestión**

Tipo de gestión	Actuaciones aisladas
-----------------	----------------------

**Condiciones de conexión**

La unidad de ejecución 3, para garantizar su conexión con las redes generales de comunicación viaria deberá ejecutar:

- conexión desde la CV-35 a la unidad.
- Desdoblamiento y rotonda en la Avenida Tomas y Valiente.

## **TÍTULO II. PARAMETROS URBANÍSTICOS. DEFINICIONES.**

(ORDEN de 26 de abril de 1999, del , por la que se aprueba el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana).

Los parámetros urbanísticos definidos en la presente modificación puntual del Plan General, coinciden con los descritos en el Reglamento de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, Orden 26 de abril de 1.999, y subsidiariamente a los definidos en el Plan General de Ordenación Urbana de Paterna.

Se incorporan sobre los conceptos definidos en el Reglamento de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, las siguientes modificaciones:

### **Artículo 36. Superficie construida total**

Constituye la superficie construida total de un inmueble la suma de las superficies construidas de todas las plantas que lo componen.

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

Se expresa en metros cuadrados de techo (m<sup>2</sup>t).

### **Artículo 42. Altura reguladora**

Se denomina altura reguladora a la dimensión vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Si el plan no establece otra regulación, en las calles con pendiente, la altura reguladora de un edificio se medirá en el punto medio de su longitud de fachada. Cuando la excesiva pendiente de la calle o la gran longitud de la fachada determinen diferencias de cota de rasante superiores a tres metros, la fachada se descompondrá en tramos que no superen esa condición, a efectos de la medición de este parámetro.

Se expresa en metros (m).

### **Artículo 44. Número de plantas**

El número de plantas que componen un edificio -incluida la planta baja y el ático, si existe- constituye el parámetro denominado número de plantas.

No se consideran a efectos de este los sótanos y semisótanos. En las calles con pendiente se estará a lo dispuesto en el artículo 42.

No se autorizan las entreplantas.

### **Artículo 51. Sótano.**

Se denomina sótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se sitúa por debajo del plano horizontal que contiene la rasante de la acera.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, se considerará sótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre por debajo del plano que contiene la rasante natural del terreno

Tendrán de igual modo la consideración de planta de sótano (o de semisótano, en su caso) en su totalidad las plantas cuya superficie construida cumpla en más de un 50% con la anterior definición de sótano (o semisótano).

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

**Artículo 52.Semisótano.**

Se denomina semisótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de la acera y el situado a un metro por encima de dicho plano.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, se considerará semisótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre entre el plano que contiene la rasante natural del terreno y el situado a un metro por encima de dicho plano.

Tendrán de igual modo la consideración de planta semisótano, en su totalidad las plantas cuya superficie construida cumpla en más de un 50% con la anterior definición de semisótano.

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

### TITULO III. REGIMEN de USOS DEL SUELO.

El régimen de usos del suelo se ciñe a los criterios de usos pormenorizados definida en los artículos 126 y 129 del Plan General de Ordenación Urbana de Paterna, y al artículo 188 del PGOU, que se modifica, quedando redactado del siguiente modo:

**Artículo 188** (MODIFICADO por modificación puntual nº 43 y 52)

Condiciones de uso:

1.-*Uso dominante: Industria en categorías 1ª a 5ª*

2.-*Usos compatibles: Vivienda unifamiliar, taller en categorías 1ª a 5ª, almacenes no calificados, oficinas, hospedaje (para la zona marcada como MP 48y 52 en los planos de ordenación), comercial (para la zona marcada como MP 48 y 52 en los planos de ordenación) aparcamiento, garajes, espectáculos y actividades de pública concurrencia, deportivo ordinario, deportivo especial, deportivo singular, administrativo, matadero, seguridad, bomberos y policía, espacios libres y zonas verdes, viario, estacionamiento de autobuses y centros de transporte e infraestructuras básicas.*

3.-*Usos incompatibles: Todos los demás.*

4.-*Uso exclusivo: No se determina.*

5.- *La compatibilidad del uso vivienda unifamiliar se reducirá al 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.*

## **TITULO IV. AMBITO DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

### **1. Calificación del suelo.**

La calificación del suelo y la ordenación urbanística están definidos en el plano O1 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 suelos dotacionales públicos ( viario).

Los parámetros urbanísticos de las parcelas edificables quedan definidos en las siguientes normas urbanísticas:

## 2. Normas de edificación del suelo de destino y uso privado.

IMD

### 1. Ámbito.

La zona de ordenación IMD corresponde con las parcelas delimitadas por la Avenida Tomas y Valiente, por el vial de acceso al sector 14 ( Kinepolis), y por la CV-35, ámbito de la presente modificación.

### 2. Configuración de la zona.

La zona se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación a vial, tipología edificatoria manzana compacta y uso industrial.

### 3. Usos pormenorizados.

Dominante: Industrial categoría 1º a 5º.

Compatibles: Taller en categoría 1º a 5º.

- Almacén no calificado.
- Oficinas.
- Hospedaje.
- Comercial.
- Aparcamiento-garaje.
- Espectáculos y actividades de pública concurrencia
- Deportivo.
- Administrativo.
- Matadero.
- Seguridad, bomberos y policía.
- Espacios libres y zonas verdes.
- Vial e infraestructuras básicas.
- Estacionamiento de autobuses y centros de transporte.

Incompatibles: Todos los demás.

### 4. 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 los planos de rasantes.

- b) Relativos a la parcela.

Parcela mínima edificable ( m <sup>2</sup> ):	400 m <sup>2</sup>
Frente mínimo de parcela ( m):	15 m.
Circulo inscrito ( m):	15 m.

- c) Relativos a la posición.

Distancia a lindes de parcela. La alineación establecida en la normativa es a vial, no obstante, se deberán considerar los condicionantes que pudieran establecerse en los informes sectoriales definidos en el apartado 7. "Licencias de obras".

Cuerpos volados: No

d) Relativos a la intensidad.

Coefficiente de edificabilidad neta ( m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s): se define en el siguiente cuadro, ajustándose a las parcelas delimitadas en los documentos de reparcelación:

Manzana	Superficie m <sup>2</sup>	Edificabilidad m <sup>2</sup> t	coeficiente neto m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Aprovechamiento	Excedente
				subjetivo m <sup>2</sup> t	aprovechamiento m <sup>2</sup> t
M1	4.211,30	8.703,07	2,0665994	7.426,62	1.276,45
M2	25.450,48	52.595,93	2,0665987	44.881,86	7.714,07
M3	24.805,85	45.326,04	1,8272319	38.830,08	6.495,96
M4	20.132,07	40.172,78	1,9954620	34.128,91	6.043,87
M5	15.047,73	32.670,30	2,1711115	27.878,66	4.791,64
<b>Total</b>	<b>89.647,43</b>	<b>179.468,12</b>		<b>153.146,13</b>	<b>26.321,99</b>

Coefficiente de ocupación (%): 100 % debiendo respetar las parcelas recayentes a la CV35 las servidumbres de carreteras.

e) Relativos al volumen y forma.

Número máximo de plantas: V o 25 metros  
 Altura reguladora: se establece la altura reguladora con la siguiente expresión:

$$Hr = 5,00 + ( 5 \times ( n-1) )$$

Donde: Hr altura reguladora  
 N número de plantas.

Los planos de ordenación definen el número de plantas de la edificación. A través de la figura de estudio de detalle podrá aumentarse el número de plantas según define el punto **6. Estudios de Detalle**, la formula para determinar la altura de la edificación será la misma que aparece en el presente apartado.

Áticos: No  
 Semisótanos: Si.  
 Sótanos: Si.

5. Otras condiciones.

#### **Construcciones por encima de la altura reguladora.**

- 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.
- Elementos técnicos de instalaciones.
- Remates decorativos y carteles anunciadores con una altura máxima de 1,80 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 30°, y altura máxima de 3,00 metros sobre la altura de reguladora.

#### **Dotación de aparcamientos:**

Usos comercial y recreativo 1 plaza de aparcamiento cada 25 m<sup>2</sup>.  
Resto de usos: 1 plaza de aparcamiento cada 100 m<sup>2</sup>

En complejos que ocupen manzanas completas, en los que no sea posible determinar de modo exacto las diferentes proporciones de usos por tratarse de locales polivalentes, la reserva exigible será de una plaza de aparcamiento por cada 40 metros cuadrados construidos.

#### **Vallado de parcelas:**

En 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 si 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 y aparcamiento con un tratamiento ajardinado de la parcela.

#### **Accesos a las parcelas:**

Se podrá disponer únicamente de un área de carga en cada parcela, que deberá integrarse en el tratamiento estético de la edificación y de los espacios libres de parcela, de forma que no sea visible su presencia desde la vía pública.

Paterna. Julio de 2.009.  
Los técnicos redactores

Fdo. José Luis Pastor Bono

José María Torres Domingo.

**Zona de ordenanza IMD.**

Zona de Ordenación Urbanística	MANZANA COMPACTA ALINEACION A VIAL	Código: IMD
Municipio: Paterna	Plan: Modificación puntual nº 52 PGOU.	
SISTEMA DE ORDENACION <b>ALINEACION A VIAL</b>	TOPOLOGIA EDIFICATORIA <b>MANZANA COMPACTA</b>	USO GLOBAL: <b>INDUSTRIAL</b>

USOS PORMENORIZADOS

USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
Industrial	Taller Almacén no calificado Oficinas Hospedaje Comercial Aparcamiento-garaje Espectáculos y actividades de pública concurrencia. Deportivo Administrativo. Matadero. Seguridad, bomberos y policía. Estacionamiento autobuses. Centros de transporte.	Todos los demás

**PARAMETROS URBANISTICOS**

PARCELA	POSICION EDIFICACIÓN	
PARCELA MÍNIMA	400 m <sup>2</sup>	Alineación a vial, respetando informes sectoriales
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	15,00 ml	
CIRCULO INSCRITO MÍNIMO	15,00 m	

INTENSIDAD	VOLUMEN Y FORMA			
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA	Según especifico	cuadro	NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	V
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	100 %		ALTURA MAXIMA REGULADORA	25
			SEMISOTANOS	SI
			SOTANOS	SI
			CUERPOS VOLADOS	NO

OTRAS CONDICIONES

DOTACION DE APARCAMIENTOS

Usos comercial y recreativo 1 plaza de aparcamiento cada 25 m<sup>2</sup>. Resto de usos: 1plaza de aparcamiento cada 100 m<sup>2</sup>. En complejos terciarios que ocupen manzanas completas, en los que no sea posible determinar de modo exacto las diferentes proporciones de usos por tratarse de locales polivalentes, la reserva exigible será de una plaza de aparcamiento por cada 40 metros cuadrados construidos