

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14
(PATERNA)**

**- TEXTO REFUNDIDO-
(FEBRERO 2008)**

Valencia, Febrero de 2008

**ESCRIBANO Y AUBÁN
URBANISMO, A.I.E.**

C/ Arquitecto Mora, 5-2ª 46010 – Valencia

Tel. 963 935 446 Fax. 963 623 577

E-mail: correo@planurbea.com

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

ÍNDICE GENERAL

DOCUMENTO I.- MEMORIA.

Capítulo 1.- Información Urbanística.

1.1.- Identificación del Plan Parcial.

1.2.- Características naturales de los terrenos.

1.3.- Usos del suelo.

1.3.1.- Cultivos.

1.3.2.- Caminos.

1.3.3.- Otros Usos.

1.4.- Edificaciones existentes.

1.5.- Infraestructuras existentes.

1.5.1.- Abastecimiento de Agua.

1.5.2.- Red de Saneamiento.

1.5.3.- Red de Energía Eléctrica.

1.5.4.- Red de Teléfono.

1.5.5.- Red de Gas Natural.

1.6.- Estructura de la propiedad del suelo.

1.7.- Conexiones con el entorno.

Capítulo 2.- Memoria Justificativa de la Ordenación.

2.1.- Adecuación de la Ordenación a las Directrices de Rango Superior.

2.1.1.- Aspectos Generales.

2.1.2.- Calificación jurídica otorgada por el Plan General.

2.1.3.- Ámbito del Plan Parcial.

2.1.4.- Plazos de Formación.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

2.1.5.- Usos Globales.

2.1.6.- Nivel de intensidad de los distintos usos.

2.1.7.- Aprovechamiento Medio - Aprovechamiento Tipo.

2.1.8.- Otras determinaciones.

2.2.- Objetivos y Criterios de la Ordenación.

2.2.1.- Objetivos.

2.2.2.- Criterios.

2.2.3.- Justificación de la Propuesta.

2.2.4.- Análisis de las Alternativas de la Ordenación y Justificación de la opción adoptada.

2.2.5.- Correlación entre la Información y la Ordenación Propuesta.

2.3.- Justificación del cumplimiento de las alternativas legales y de la propuesta.

2.3.1.- Unidades de Ejecución.

2.3.2.- Usos Pormenorizados y Delimitación de Zonas.

a) Zona de Uso y Dominio Privado.

b) Sistema de Espacios Libres de Uso y Dominio Público.

- Zona Verde Pública.

- Area Peatonal Pública.

- Sistema Viario.

- Glorieta GL-1 enlace a La Coma.

- Desdoblamiento CV-3103.

c) Zona de Uso Público y Dominio Privado.

- Equipamiento Público Social.

- Aparcamientos.

- Zonas de Protección de la Autovía CV-35.

- Centro de Transformación.

2.3.3.- Edificabilidad.

2.3.4.- Establecimiento de Áreas de Reparto y Determinación del Aprovechamiento Tipo.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

Capítulo 3.- Anexos a la Memoria.

Anexo nº 1.- Cuadros Resúmenes.

- Cuadro de Usos y Superficies de la Ordenación.
- Ficha de Usos del PLAN PARCIAL

Anexo nº 2.- Cálculo de los Estándares Mínimos del Cumplimiento Preceptivo por el Planeamiento Parcial.

DOCUMENTO II.- PLANOS DEL PLAN PARCIAL

Capítulo 1.- Planos de Información.

(Nota: remitirse a los planos del Plan Parcial aprobado definitivamente por la C.T.U.en fecha 1 de febrero de 2000)

- 1.1.- Situación.
- 1.2.- Relación con el Planeamiento Superior.
- 1.3.- Delimitación del Sector.
- 1.4.- Plano Topográfico.
- 1.5.- Plano Parcelario - Catastral.
- 1.6.- Plano de Usos del Suelo.
- 1.7.- Infraestructuras existentes.

Capítulo 2.- Planos de Ordenación.

- 2.1.- Plano de Zonificación.
- 2.2.- Plano de Edificabilidad.
- 2.3.- Plano de Reserva de Suelo con destino Dotacional de Uso y Dominio Público.
- 2.4.- Plano de Reserva de Suelo con destino Dotacional de Uso Público y Dominio Privado.
- 2.5.- Plano de Delimitación del Área de Reparto, Aprovechamiento Tipo y Unidades de Ejecución.
- 2.6.- Plano de Red Viaria, Alineaciones y Rasantes.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

DOCUMENTO III.- ORDENANZAS REGULADORAS.

Capítulo 1: Disposiciones Generales.

- 1.1.- Ámbito de aplicación.
- 1.2.- Normas complementarias.
- 1.3.- Vigencia.
- 1.4.- Obligatoriedad.
- 1.5.- Publicidad.
- 1.6.- Contenido e interpretación del Plan Parcial.

Capítulo 2: Terminología.

2.0.- Remisión al Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

2.1.- Condiciones de la parcela.

- 2.1.1.- Parcela.
- 2.1.2.- Parcela Mínima Edificable.
- 2.1.3.- Solar.
- 2.1.4.- Unidad Urbana Equivalente.
- 2.1.5.- Lindes.
- 2.1.6.- Alineaciones.
- 2.1.7.- Línea de Edificación.
- 2.1.8.- Rasantes.
- 2.1.9.- Distancia a Lindes.
- 2.1.10.-Retranqueo.
- 2.1.11.-Profundidad Edificable.
- 2.1.12.-Superficie Ocupable.
- 2.1.13.-Coeficiente de Ocupación.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

- 2.1.14.-Superficie Libre de Parcela.
- 2.1.15.-Superficie Construida por Planta.
- 2.1.16.-Superficie Construida Total.
- 2.1.17.-Superficie Útil.
- 2.1.18.-Edificabilidad.
- 2.1.19.-Coeficiente de Edificabilidad.
- 2.1.20.-Coeficiente de Edificabilidad Bruta.
- 2.1.21.- Coeficiente de Edificabilidad Neta.

2.2.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

- 2.2.1.- Altura del Edificio.
- 2.2.2.- Cotas de referencia.
- 2.2.3.- Criterios para el establecimiento de la Cota de referencia.
- 2.2.4.- Altura de Cornisa.
- 2.2.5.- Altura de Coronación.
- 2.2.6.- Altura Total.
- 2.2.7.- Altura en Número de Plantas.
- 2.2.8.- Altura Máxima.
- 2.2.9.- Cota de Planta de Piso.
- 2.2.10.-Altura de Planta.
- 2.2.11.-Altura Libre de Planta.
- 2.2.12.-Planta.
- 2.2.13.-Planta Sótano.
- 2.2.14.-Planta Semisótano.
- 2.2.15.-Planta Baja.
- 2.2.16.-Planta de Piso.
- 2.2.17.-Planta de Terraza o Azotea.
- 2.2.18.-Construcciones por encima de la altura reguladora.
- 2.2.19.-Ático.
- 2.2.20.- Desván.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

2.2.21.-Cuerpos y elementos salientes.

2.2.22.-Entrante.

2.2.23.-Edificación aislada.

2.2.24.-Edificación Adosada, Agrupada o en Hilera.

2.3.- Condiciones funcionales de la edificación.

2.3.1.- Preliminar.

2.3.2.- De los huecos, condiciones de iluminación y ventilación naturales.

2.3.3.- Accesos, circulación interior y condiciones de seguridad en las edificaciones y sus instalaciones.

2.3.4.- Condiciones ambientales.

2.3.5.- Condiciones mínimas de los edificios y locales.

Capítulo 3: Concepto y Clasificación de los Usos.

3.1.- Introducción.

3.1.1.- Contenido.

3.2.- Clasificación de los Usos.

3.2.1.- Uso Dominante, Uso Compatible, Uso Complementario, Uso Incompatible y Uso Transitorio.

3.2.2.- Uso Público, Colectivo y Privado.

3.2.3.- Uso Residencial Comunitario.

3.2.4.- Uso Terciario.

3.2.5.- Uso Dotacional.

3.2.6.- Uso de Aparcamiento.

3.2.7.- Resumen de los Usos.

Capítulo 4: Régimen Urbanístico del suelo.

4.1.- Calificación del suelo.

4.1.1.- Usos Dominantes.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

- 4.1.2.- Usos Compatibles.
- 4.1.3.- Usos Complementarios.
- 4.1.4.- Usos Incompatibles.

4.2.- Desarrollo del Plan Parcial.

- 4.2.1.- Programas para el Desarrollo de Actuación Integrada.
- 4.2.2.- Proyecto de Urbanización.
- 4.2.3.- Proyecto de Reparcelación.
- 4.2.4.- Proyecto de Parcelación.
- 4.2.5.- Estudios de Detalle.
- 4.2.6.- Proyectos de Edificación.
- 4.2.7.- Instrumentos de Gestión.

4.3.- Régimen General.

- 4.3.1.- Ejecución del Plan.
- 4.3.2.- Obligaciones de los propietarios.
- 4.3.3.- Condiciones para el ejercicio de la facultad de edificar.

Capítulo 5: Normas de Edificación.

5.1.- Normas de Edificación en la Zona de Uso Terciario y en la Zona de Uso Asistencial y Religioso.

- 5.1.1.- Ámbito
- 5.1.2.- Usos.
- 5.1.3.- Condiciones de Parcela.
- 5.1.4.- Edificabilidad y Ocupación.
- 5.1.5.- Utilización del Subsuelo.
- 5.1.6.- Planta Semisótano.
- 5.1.7.- Separación a Lindes.
- 5.1.8.- Número de Plantas y Altura de Cornisa.
- 5.1.9.- Construcciones por encima de la Altura Reguladora.
- 5.1.10.- Modo de medir la Superficie de Techo.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

- 5.1.11.-Cuerpos y Elementos Salientes.
- 5.1.12.-Patios de Luces.
- 5.1.13.-Estudio de Detalle.
- 5.1.14.-Condiciones Funcionales de la Edificación.
- 5.1.15.- Estética de los Edificios.
- 5.1.16.- Aparcamientos.

5.2.- Normas de Edificación en la Zona de Uso Equipamiento Público y Social.

- 5.2.1.- Ámbito.
- 5.2.2.- Usos.
- 5.2.3.- Edificabilidad y Estudio de Detalle.

5.3.- Normas de Edificación de Sistemas Locales.

- 5.3.1.- Ámbito.
- 5.3.2.- Usos.
- 5.3.3.- Condiciones Generales.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

DOCUMENTO I.- MEMORIA.

CAPITULO 1.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

1.1.- IDENTIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

El presente Plan Parcial desarrolla la ZONA SUNP-14 calificada como Suelo Urbanizable No Programado, en el Plan General de Ordenación Urbana de Paterna, con Aprobación Definitiva en sesión de fecha 15 de Noviembre de 1.990 por la Comisión Territorial de Urbanismo (B.O.P. de 27 de noviembre de 1990).

1.2.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DE LOS TERRENOS.

El Sector objeto del presente Plan Parcial, está situado al Noroeste del Término Municipal de Paterna.

Limita al Noreste con la Carretera CV-3103 (antigua C-234) que conecta con el Término Municipal de Burjasot; limita al Sureste con la C/ Sueca, que da acceso desde la Autovía de Ademúz al Barrio de La Coma y al Término Municipal de Godella, por la zona de Campo Olivar; limita al Suroeste con la CV-35 autovía de Ademúz y limita al Noroeste con el Suelo Urbano Industrial (U-II-06).

El aspecto paisajístico del Sector es el de una ladera con pendiente descendiente de Norte a Sur.

En la zona central del Sector se mantiene todavía el aspecto del terreno natural originario, con existencia de vegetación autóctona. En el resto del Sector, coexisten terrenos de uso agrícola con edificaciones de uso residencial y religioso.

Las diferencias de nivel oscilan entre los noventa y tres metros y cuarenta y ocho centímetros (93,48 m.) en la parte Noroeste y, los setenta y tres metros y veinticuatro centímetros (73,24 m.) en la parte Suroeste del Sector.

1.3.- USOS DEL SUELO.

La mayor parte de la superficie del Sector, esta conformada por terreno natural apreciándose, no obstante, una serie de usos que se especifican a continuación y que se grafía en el Plano de Información nº 1.6 "Usos del Suelo".

1.3.1.- Zona de ocio.

1.3.2.- Cultivos.

En la parcela 8 existen zonas de cultivos de naranjos.

1.3.3.- Caminos.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

- Camino.

Este Camino no tiene denominación en los planos catastrales, atraviesa el Sector por su parte Suroeste, tiene un ancho variable y está cortado por la actual Autovía de Ademúz y no tiene continuidad con la carretera CV-3103.

1.4.- EDIFICACIONES EXISTENTES.

En el ámbito del Sector existen una serie de edificaciones situadas concretamente en dos parcelas, las número 1 y 8.

Parcela nº 1.- En dicha parcela existe una serie de edificaciones, concretamente dos viviendas unifamiliares, un frontón, un paellero, piscina y una caseta de aperos, las edificaciones de uso residencial actualmente están abandonadas. Tanto estas edificaciones como todas las demás se encuentran en mal estado de conservación, y alguna de ellas incluso, en estado ruinoso.

Parcela nº 8.- En dicha parcela se encuentran las edificaciones del Monasterio de Santa Catalina de Siena. Estas edificaciones están en buen estado de utilización, debidamente conservadas y dan cabida al uso asistencial y religioso existente y que el Plan Parcial tratará adecuadamente.

La situación de todas las edificaciones se grafía en el Plano de Información 1-6 "Usos del Suelo".

1.5.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

1.5.1.- Abastecimiento de Agua.

En la actualidad existe una conducción subterránea de abastecimiento de agua potable, perteneciente a la Red Municipal de Agua Potable, que discurre paralelamente a la traza de la

Carretera CV-3103. Dicha conducción tiene un diámetro de cuatrocientos milímetros (□ 400 mm.).

1.5.2.- Red de Saneamiento.

En la actualidad el colector general, discurre paralelamente a la traza de la Carretera CV-3103. El colector tiene un diámetro de seiscientos milímetros (□ 600 mm.).

1.5.3.- Red de Energía Eléctrica.

Existe en las inmediaciones del Sector, un Centro de Transformación, situado en la parcela 8 y con acceso desde la C/ Sueca.

Actualmente existe un tendido aéreo que atraviesa el Sector por la parte Noroeste, hasta llegar al Centro de Transformación, y a partir de este C.T., la línea área cambia

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

de dirección discurriendo por la C/ Sueca hasta atravesar la carretera CV-3103 y discurriendo por el Vial que da acceso a Campo-Oliver.

1.5.4.- Red de Teléfono.

En la actualidad, existe una línea aérea de teléfono, que discurre paralelamente a la traza de la carretera CV-3103. A la altura de la C/ Sueca se bifurca otra línea aérea que discurre paralela a la traza de dicha calle, hasta llegar a la Plaza de La Ollería, por donde accede al Barrio de La Coma.

1.5.5.- Red de Gas Natural.

Actualmente existe una tubería de gas natural de media presión, con un diámetro de ciento sesenta milímetros (160 mm.), que discurre por el Vial que da acceso a Campo-Oliver, situada en el límite Noreste del Sector.

Todas las infraestructuras están grafiadas en el Plano de Información nº 1.7 "Infraestructuras Existentes".

Por todo lo expresado anteriormente se llega a la conclusión de que la implantación de los servicios anteriormente mencionados y las conexiones con los servicios existentes, es posible, dada la proximidad al Sector de todas las redes que suministran dichos servicios. Garantizando por tanto, la extensión de las redes de estos servicios básicos.

1.6.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

La Propiedad del Suelo en parte está configurada por las antiguas parcelas catastrales, aunque en la actualidad algunas de éstas se han segregado y en otras se han producido permutas, variando por tanto la estructura de la propiedad actual, según se grafió en el Plano de Información nº 1-5 "Plano Parcelario" del presente Plan Parcial.

El Sector según reciente medición tiene una superficie de DOSCIENTOS SEIS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO METROS CUADRADOS CON TREINTA Y NUEVE CENTÍMETROS CUADRADOS (206.478,39 m².)

La propiedad del suelo está dividida, contabilizándose un total de catorce (14) parcelas.

La parcela más pequeña es de cuatro mil novecientos ochenta y nueve metros y diecinueve centímetros cuadrados (4.989,19 m².) y la más grande de setenta mil ochocientos diecinueve metros y sesenta y dos centímetros cuadrados (70.819,62 m².).

Por todo lo anterior, cabe significar, que el principio reparcelatorio de otorgar solares, lo más próximos al terreno aportado, será de posible cumplimiento en la mayoría de los casos.

La distribución parcelaria viene reflejada en el Plano de Información nº 1-5.- Plano Parcelario, del presente Plan Parcial y en el cuadro de superficies de parcelas que sigue a continuación, donde se indica, el número de parcela, el porcentaje de participación y la superficie de parcela bruta expresada en metros cuadrados dentro del ámbito del Sector.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

PARCELA	SUPERFICIE PARCELA BRUTA m²	PARTICIPACIÓN %
1	31.763,67	15,38%
2	20.323,21	9,84%
3	11.257,66	5,45%
4	4.989,19	2,42%
5	10.500,00	5,09%
6	5.888,62	2,85%
7	3.816,41	1,85%
8	70.819,62	34,30%
9	4.335,63	2,10%
10	6.747,09	3,27%
11	15.448,83	7,48%
12	9.798,82	4,75%
13	5.354,73	2,59%
14	5.434,91	2,63%
	206.478,39	100,00%

Esta relación de propiedades de parcelas tiene carácter provisional, y tendrá que ser verificada por los correspondientes títulos de propiedad y medida con precisión sobre el terreno a la hora de efectuar el reparto de beneficios y cargas.

1.7.- CONEXIONES CON EL ENTORNO.

El Sector objeto de este Plan Parcial, se encuentra delimitado, por la propia red primaria estructural (Redes de Comunicación Supramunicipal), que conforman las vías de acceso.

Las conexiones con el entorno se realizan mediante:

- 1.- La Carretera CV-3103.

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008**

2.- La C/ Sueca, que da acceso desde la CV-35 al Barrio de La Coma y a la zona de Campo-Olivar, en el término Municipal de Godella.

3.- La CV-35 (Autovia de Ademúz).

Las conexiones al Sector, tanto de entrada como de salida, se realizan por la CV-3103 y por la C/ Sueca.

Todos los viales de acceso al Sector, están conectados con la red viaria, tanto de ámbito municipal como de ámbito metropolitano.

CAPITULO 2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

2.1.- ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN A LAS DIRECTRICES DE RANGO SUPERIOR.

2.1.1.- Aspectos Generales.

El presente Plan Parcial, desarrolla la ZONA SUNP-14 del Plan General de Ordenación Urbana de Paterna, con Aprobación Definitiva en sesión de fecha 15 de Noviembre de 1.990 por la Comisión Territorial de Urbanismo.

El Plan Parcial desarrolla las determinaciones impuestas por la Ley 6/1994, de 15 de Noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística y la Ley 6/1998 del 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

El presente documento de refundición del Plan Parcial del Sector 14, con fecha de febrero de 2007, se adecúa a las determinaciones de la ordenación estructural fijadas en el Documento de Homologación del Sector aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el día 1 de febrero de 2000 (B.O.P. nº 212 de 6 de septiembre de 2000). Por otra parte, refunde los instrumentos de planeamiento que a continuación se citan. En primer lugar, Estudio de Detalle para la parcela 1 de la U.E.-1, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Paterna por Acuerdo del Pleno de fecha 27 de febrero de 2003. En segundo lugar, la Modificación Nº 1 del Plan Parcial del Sector 14, junto a la que se presenta, como integrantes ambas de la alternativa técnica en competencia por la adjudicación del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la U.E.-2., propuesta por la Agrupación de Interés Urbanístico "Monasterio de Santa Catalina de Siena (Monjas Dominicas)". La citada Alternativa Técnica presentada por la A.I.U, resultó ser la elegida por unanimidad del Pleno del Ayuntamiento de Paterna mediante Acuerdo aprobado en sesión ordinaria celebrada el 21 de diciembre de 2006, condicionada su aprobación definitiva a una serie de modificaciones exigidas por los informes de los técnicos municipales. Así pues el presente Texto Refundido incorpora, por tanto, las modificaciones exigidas por el Acuerdo de aprobación provisional de los mencionados instrumentos de planeamiento.

2.1.2.- Calificación Jurídica otorgada por el Plan General.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

El Plan General califica los terrenos comprendidos en la ZONA SUNP-14, objeto de este Plan Parcial, como Suelo Urbanizable No Programado, con las concretas especificaciones que más adelante se indican.

2.1.3.- Ámbito del Plan Parcial.

El ámbito territorial sobre el que se desarrollarán las determinaciones del presente Plan Parcial, es el correspondiente al de la ZONA SUNP-14 del Plan General de Ordenación Urbana de Paterna, con las siguientes consideraciones:

El Plan General de Ordenación Urbana de Paterna (A.D. 15 -11-1.990) y más concretamente el CAPITULO XV "Desarrollo del Suelo Urbanizable No Programado" en su artículo 322 - Características Técnicas de las Actuaciones a Desarrollar, apartado I. Se establece lo siguiente:

1- "Dimensiones:

Se redactará un único Programa de Actuación Urbanística, extendido en la totalidad de la Zona clasificada como Suelo urbanizable No Programado.

El desarrollo del P.A.U., a su vez, se efectuará mediante un solo Plan Parcial".

La Ley 6/1994, de 15 de Noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, en su art. 20.1.- Criterios de sectorización, establece lo siguiente:

"El Sector es el ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial o de un Plan de Reforma Interior. Cada uno de estos Planes abarcará uno o varios sectores completos".

En cumplimiento de lo preceptuado anteriormente, el Sector en el cual se desarrollará el Plan Parcial, se extenderá a la totalidad de la ZONA SUNP-14.

El Sector por tanto, está configurado:

- por la Red de Comunicación Supramunicipal, compuesta por:

1.- Calle Francisco Tomás y Valiente (Antigua Carretera CV-3103, Antigua C-234), al Noreste N-E.

2.- C/ Sueca que da acceso desde la CV-35 (Autovia a Ademuz) al Barrio de La Coma y a la zona de Campo-Olivar, en el término Municipal de Godella, al Sureste S-E.

3.- Carretera CV-35 (Autovia Ademuz), al Suroeste S-O.

- Y el límite del Suelo Urbano Industrial, al Noroeste N-O.

La delimitación del Sector está grafiada en el Plano de Información nº 1.3.

El Sector según reciente medición tiene una superficie de 206.478,39 m².

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

Por todo lo dicho anteriormente, se establece que la superficie definitiva del Sector 14 del P.G.O.U. de Paterna es de DOSCIENTOS SEIS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO METROS Y TREINTA Y NUEVE CENTIMETROS CUADRADOS.

2.1.4.- Plazos de Formación.

El Plan General de Ordenación Urbana de Paterna (A.D. 15-11-1.990) y más concretamente el CAPITULO XV "Desarrollo del Suelo Urbanizable No Programado" en su artículo 323 – Ejecución del Programa de Actuación Urbanística, apartado I. Se establece lo siguiente:

"La promoción del planeamiento será indistintamente pública o privada".

En aplicación de la Ley 6/1994, de 15 de Noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, los Sectores que se tengan que desarrollar mediante Planes Parciales según el P.G.O.U. vigente, a la entrada en vigor de la citada Ley se desarrollarán mediante un Programa para el Desarrollo de una Actuación Integrada. Por tanto, los plazos de formación indicados en el P.G.O.U. vigente quedan sin efecto.

2.1.5.- Usos Globales.

El Plan General de Ordenación Urbana de Paterna (A.D. 15-11-1.990) y más concretamente el CAPITULO XV "Desarrollo del Suelo Urbanizable No Programado" en su artículo 321 – Condiciones de Uso. Se establece lo siguiente:

"Las condiciones de uso para el desarrollo del Programa de Actuación Urbanística en toda el área serán las siguientes:

- a. Usos Compatibles: serán usos compatibles de naturaleza primaria o estructurante, los determinados por el desarrollo de funciones de carácter terciario, o simplemente usos terciarios a los que se refiere el apartado d) del párrafo 1 del artículo 109 de estas Normas, y los ya existentes asistencial y religioso.*
- b. Serán también usos compatibles los determinados por el desarrollo de funciones de transporte o por la implantación de infraestructuras básicas urbanas o territoriales, excepto los "Grandes Centros de Transporte" que se entenderán incompatibles y en ningún caso alternativos, con respecto a los que el apartado a) anterior se refiere.*
- c. Usos Incompatibles: Vivienda Unifamiliar, vivienda plurifamiliar, taller de categoría 2ª a 6ª, industria, gran industria, almacenes no calificados, almacenes calificados, extractivos, vertido de residuos, pecuario, docente, deportivo, sanitario, administrativo y matadero".*

El Excmo. Ayuntamiento de Paterna en certificación urbanística emitida por la Sección de Planeamiento Urbanístico, Negociado de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo, 2.5.1.11 – 185/98 de fecha 23 de Junio de 1.998, dice:

"Usos Compatibles:

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

o Terciarios, comprendiendo los siguientes Usos Pormenorizados:

- . Hospedaje.
- . Espectáculos y actividades de pública concurrencia.
- . Comercio.
- . Oficinas.
- . Aparcamiento-garaje.
- . Asistencial y Religioso ya existentes".

"Por último, en relación con la cuestión solicitada en la instancia, debo informar que: SÍ ES AUTORIZABLE POR EL PLANEAMIENTO EL USO CON DESTINO A INSTALACIONES DE PROYECCION DE CINE Y ACTIVIDADES DE OCIO EN GENERAL".

El Plan Parcial establece en los artículos 4.1.1.- "Usos Dominantes", 4.1.2.- "Usos Compatibles", 4.1.3.- "Usos Complementarios" y 4.1.4.- "Usos Incompatibles", la relación de Usos contemplados en el Ámbito del Plan.

2.1.6.- Nivel de intensidad de los distintos usos.

El Plan General de Ordenación Urbana de Paterna (A.D. 15-11-1.990) y más concretamente el CAPITULO XV "Desarrollo del Suelo Urbanizable No Programado" en su artículo 322 – Características Técnicas de las actuaciones a desarrollar, apartado 2. Se establece lo siguiente:

2- "El Índice de Edificabilidad Bruta de zona y Uso, o cociente cuyo numerador y denominador sean respectivamente, la cantidad de edificación destinada a cada uso, que el Plan General prevé, en cada zona, y la superficie total de la misma, no será superior a los siguientes parámetros:

- o Para los usos compatibles de nueva implantación: 0,4 m²/m². y una ocupación máxima de parcela del 50%.*
- o Para los usos compatibles existentes en el momento de la aprobación inicial del Plan General: 0,5 m²/m² ".*

La edificabilidad total que establece el P.G.O.U., y recoge el documento de Homologación en el ámbito del Sector 14, de acuerdo con su delimitación, es de noventa mil ciento seis metros y ochenta y nueve centímetros cuadrados de techo (90.106,89 m²t.).".

Esta edificabilidad está repartida entre las dos Unidades de Ejecución en las que se divide el Sector: correspondiéndole a la Unidad de Ejecución 1 (UE-1) una edificabilidad de cincuenta y dos mil cuatrocientos treinta y ocho metros y ochenta y siete centímetros cuadrados (52.438,87 m²t). y correspondiéndole a la Unidad de Ejecución 2 (UE-2) una edificabilidad de treinta y siete mil seiscientos sesenta y ocho metros y dos centímetros cuadrados (37.668,02 m²t.).

Ocupación.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

La ocupación de la edificación en el ámbito del Sector, es del 32,09% con respecto de la superficie del Sector.

La ocupación de la edificación en el ámbito de la U-E-1 es del 33,11% con respecto a la superficie de la U-E-1.

La ocupación de la edificación en el ámbito de la U-E-2 es del 30,30% con respecto a la superficie de la U-E-2.

Todas las ocupaciones referidas, tanto al ámbito del Sector, como al de las dos Unidades de Ejecución, son inferiores al 50% que exige el P.G.O.U.

2.1.7.- Aprovechamiento Medio - Aprovechamiento Tipo.

A los efectos de adecuar la terminología del P.G.O.U. de Paterna con la que establece el Real Decreto Legislativo 1/1.992 de 26 de Junio, en el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Suelo y Ordenación Urbana y que recoge como propia la Ley 6/1.994, de 15 de Noviembre, de la Generalitat Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística (en la Disposición Transitoria Quinta).

En el apartado 2.3.4 del articulado del presente Plan Parcial, se determina el Aprovechamiento Tipo, que queda establecido en 0,40 m²† u.c./m².s.

2.1.8.- Otras determinaciones.

El Plan General de Ordenación Urbana de Paterna (A.D. 15-11-1.990) y más concretamente el CAPITULO XV "Desarrollo del Suelo Urbanizable No Programado" en su artículo 322 – Características Técnicas de las actuaciones a desarrollar. Se establece lo siguiente:

3- *"Sistemas de Dotaciones y Servicios que deban establecerse: Las dotaciones y servicios que deban establecerse serán las propias de un gran centro de prestación de servicios metropolitanos y en cualquier caso, cuanto menos las siguientes:*

- a. *12% de la superficie total ordenada destinada a espacios libres y zonas verdes de uso y dominio público.*
- b. *30% de la superficie total ordenada destinada a aparcamientos en superficie.*
- c. *6% de la superficie total ordenada destinada a servicios de interés público y social.*

4- *- Requisitos que deben ser cumplidos para garantizar la conexión con la red viaria y de transporte prevista en el Plan General: las conexiones con la variante de la carretera C-234 o pista de Ademúz, serán las que el Plan General prevé de conformidad con lo dispuesto en las Normas de Coordinación del Planeamiento de los Municipios Integrantes del Consell Metropolità de L'Horta, sin perjuicio de cuantos otros pudieran disponerse a tener de las determinaciones en la materia de tales Normas. Las conexiones con el antiguo trazado de la Carretera C-234*

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

podrán ser tantas como resultase oportuno o necesario para el ejercicio de los usos compatibles establecidos.

5- Redes de Servicios que deben establecerse.

- a. Sistema de evacuación de aguas residuales será separativo. Las de origen pluvial podrán verter a los cauces naturales o acequias que, en las Bases para la redacción del Programa de Actuación Urbanística, se identifiquen.*

La red de drenaje de aguas residuales acometerá al colector general cuyo trazado esquemático se determina en el plano nº 2 de los de ordenación, a escala 1/5000 a lo largo de la antigua Carretera de Liria.

El coste de dicha infraestructura se repercutirá entre todos los propietarios del Suelo Urbanizable beneficiarios, no obstante la implantación de los usos compatibles en el área considerada requerirá la existencia previa en condiciones de servicios de dicho colector.

- b. El suministro de agua potable se efectuará mediante conexión a la red de la Compañía de Aguas Potables y Mejoras Urbanas de Valencia, abastecida de caudales superficiales de los ríos Júcar y Túria..*

6-- Otras Condiciones Básicas de la Ordenación:

La Ordenación Urbanística de los terrenos, asegurará la permanencia en su actual emplazamiento del uso religioso y asistencial existente en la zona en el momento de la aprobación inicial del Plan General."

- Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.)

El 24 de Noviembre de 1.994 se publicó la Ley 6/1.994 Reguladora de la Actividad Urbanística en sus art. 21 y 22, regulan los Planes Parciales y, en general, establece unas nuevas reglas para el desarrollo urbanístico y más concretamente en la Disposición Transitoria Primera, en su artículo 3 dice:

"La aprobación de los Planes Parciales, Especiales o de Reforma Interior que modifiquen determinaciones de los Planes Generales vigentes a la entrada en vigor de esta Ley, requiere la homologación del Sector correspondiente, que podrá efectuarse directamente al aprobar dichos instrumentos, siempre que éstos contengan los documentos específicos y las determinaciones necesarias con ese fin".

El documento de Homologación del Sector 14 fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el día 1 de febrero de 2000 (B.O.P. nº 212 de 6 de septiembre de 2000).

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

- Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana de 6/1.991 de 27 de Marzo (D.O.G.V. 5-4-91).

Que le es de aplicación y más concretamente en sus artículos 26.1 y 26.2 "Previsiones del Planeamiento General" del Título VI, "Relación con la Planificación Urbanística y Territorial".

En sus artículos 27.1 y 27.3 "Previsiones del Planeamiento Parcial", del Título VI, "Relación con la Planificación Urbanística y Territorial".

En los artículos 32.2 y 32.3 "Zonas de Dominio Público" del Título VIII, "Limitaciones de los Usos del Suelo y Actividades en las zonas Contiguas a las Carreteras".

En el artículo 33.3 "Zona de Protección" del Título VIII, "Limitaciones de los Usos del Suelo y Actividades en las Zonas Contiguas a las Carreteras".

En el artículo 33.4 "Zona de Protección" del Título VIII, "Limitaciones de los Usos del Suelo y Actividades en las Zonas Contiguas a las Carreteras".

En el artículo 34.1 "Actuaciones en Zonas de Protección" del Título VIII, "Limitaciones de los Usos del Suelo y Actividades en las Zonas Contiguas a las Carreteras".

A los efectos de precisar quien es la Administración titular de la vía en cada caso:

- La Administración titular de la CV-35 (Autovia de Ademúz), es la Generalitat Valenciana a través de la Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme y Transports, correspondiéndole a la Direcció General d'Obres Públiques – Divisió de Carreteres, la competencia y responsabilidades en materia de Conservación y Explotación de dicha vía.

- La Administración titular de la calle Francisco Tomás y Valiente (antigua CV-3013, antigua C-234) entre límite del término de Burjasot y el enlace de Carnicas Estelles, es el Ayuntamiento de Paterna, según escrito de la Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme y Transports de fecha 24 de Marzo de 1.995, por el cual el Director General de Obras Públicas, comunica lo siguiente: *"En virtud del art. 7 de la Ley 6/1.991 de Carreteras de la Generalitat Valenciana, corresponde a este Ayuntamiento la asunción efectiva de las competencias y responsabilidades en materia de Conservación y Explotación de dichas vías desde el día siguiente a la publicación de este Decreto"*.

El Plan Parcial contemplará las limitaciones de uso de suelo y actividades que establece esta Ley, y tendrá en cuenta los criterios, en cualquier caso, de la Administración titular de la vía.

- Normas de Coordinación Metropolitana.

El Capítulo V. De la Infraestructura Viaria, la Sección 2ª: De las Zonas de reserva viaria, en sus Normas nº 98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109 y 110, trata de las zonas de Reserva Viaria y establece como norma de actuación:

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

"Los Planos de Ordenación de los diversos Planes Generales graficarán las zonas de Suelo de Reserva Viaria".

"La clasificación del suelo de las Zonas de Reserva Viaria, será las que establezcan los Planes Generales de Ordenación Urbana, como resultado de la aplicación de la legislación vigente".

Por todo lo cual se deduce, que es el propio P.G.O.U. el que establece la zona de Reserva Viaria.

La propuesta del Plan Parcial, se ajusta por tanto, a lo que el P.G.O.U. establece en cuanto a la Zona de Reserva Viaria se refiere.

2.2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

2.2.1.- Objetivos.

Se ha partido de la idea, de conseguir una actuación urbanística de calidad, no solo en cuanto a la existencia de las debidas dotaciones, sino en cuanto a la conveniencia de establecer un modelo urbanístico, que potencie el Uso Terciario que se pretende establecer en el ámbito de la actuación. Al mismo tiempo que mantener el uso religioso existente en condiciones de calidad aceptables.

2.2.2.- Criterios.

En la Ordenación que se propone, se han considerado como criterios más importantes, los siguientes:

- La potenciación de las actividades de Uso Terciario que se implantarán de acuerdo con el programa de necesidades que se plantea, mediante la creación de una zona lúdica de ámbito metropolitano, que genere el desarrollo de la zona.
- Plantear un desarrollo urbanístico compatible con la permanencia del uso religioso en condiciones adecuadas.
- Situación de los espacios libres y equipamientos públicos como articuladores de las unidades de ejecución, a modo de barreras de protección en torno a la parcela de uso religioso con el objetivo de aislarla de los ruidos y vistas del resto de usos terciarios.
- La jerarquización de los accesos a la zona ordenada, mediante el diseño de los mismos. Potenciar las conexiones con los viales perimetrales del sector, de forma que se garantice la funcionalidad viaria y se incremente la capacidad de tráfico rodado, tanto en el sentido de entrada como en el de evacuación desde el gran centro terciario.
- Conexión con la trama urbana colindante, tanto del Suelo Urbano Consolidado, como del Suelo Urbanizable en desarrollo. Potenciar la conexión

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

peatonal y la permeabilidad entre el gran centro terciario y las zonas colindantes de carácter residencial.

- La consideración del Sistema Viario y los Espacios Libres de la ordenación, como elementos configuradores del diseño urbano.

- Situación de las reservas de aparcamiento en superficie como articuladores de las Unidades de Ejecución.

2.2.3.- Justificación de la Propuesta.

De acuerdo con los objetivos y criterios expuestos anteriormente, se ha diseñado la propuesta, cuyos aspectos fundamentales son los siguientes:

1º.- En el diseño de la propuesta de Ordenación, se plantea como principio de actuación que las parcelas resultantes se sitúen de modo que den cobertura a las actividades a desarrollar en ellas.

2º.- Se crea una parcela, la P-3, de dimensión superficial y edificabilidad idóneas para el uso religioso, rodeada de zonas verdes y equipamientos públicos, de forma que se garantiza su aislamiento del resto de usos terciarios del Sector.

3º.- El equipamiento público y social de la U.E.-1 se sitúa en la frontera entre las dos unidades de ejecución. En la U.E.-2 se disponen los espacios libres y el equipamiento público y social entorno a la parcela de uso religioso con el objetivo de aislarla de la interferencia de los usos terciarios del resto del Sector.

4º.- Los accesos se han diseñado de modo que la diferencia formal de los mismos, ayude a jerarquizarlos dentro del ámbito del Sector. Todos los accesos al Sector se realizan mediante la Red de Comunicación Supramunicipal (Carretera Cv-3103, C/ Sueca y Carretera CV-35), grafiada en los planos de Ordenación.

El acceso a la UE-1 del Sector se realiza a través de la carretera CV-3103, mediante la Glorieta nº 4 de Ademúz.

Se ha incorporado una nueva rotonda ubicada sobre la carretera CV-3103, que facilita tanto los itinerarios de entrada como de salida a la totalidad del Sector. Se incrementa la capacidad de salida del Sector mediante la incorporación de un carril adicional que entronca con la citada rotonda, tangencial respecto a la CV-3103 y que conecta directamente con la ampliación de un carril propuesto para la calle Sueca en sentido a la autovía CV-35. Adicionalmente, se ha creado un acceso y salida independiente en la calle Sueca que enlaza con la reserva de aparcamiento de la parcela P-4, la R.A.-4, de uso público. Este nuevo entronque incrementa, por tanto, la capacidad de tráfico, tanto en sentido de entrada como de evacuación.

El acceso a la UE-2 del Sector se realiza, además de por la nueva rotonda mencionada y del entronque con la C/ Sueca, que da acceso al Barrio de La Coma y Campo Olivar, mediante una serie de incorporaciones puntuales a

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

las diversas parcelas y también a través del Vial V-3, que enlaza con el vial V-1 ubicado en la UE-1.

5º.- Con la propuesta actual se consigue una continuidad de la red viaria del Sector con la del resto del Suelo Urbano Industrial, Suelo Urbano Residencial, y Urbanizable Residencial, colindante con el Sector objeto del presente Plan Parcial.

Del mismo modo, con el diseño de las Glorietas colindantes al Sector, se consigue una racionalización del tráfico rodado, que potencia la continuidad con la red viaria del municipio.

6º.- Se ha dispuesto una franja de aparcamiento en superficie, calificada toda ella como suelo de dominio público, en la frontera entre las dos unidades de ejecución de modo que se crea un espacio articulador compartido por ambas y al servicio de la totalidad de usos terciarios.

2.2.4.- Análisis de las Alternativas de la Ordenación y Justificación de la opción adoptada.

Con la Ordenación que se propone, se cumplen los objetivos marcados en el Plan y la Ordenación es la resultante del análisis de las alternativas posibles, eligiendo entre ellas la más conveniente para el cumplimiento de los objetivos iniciales.

2.2.5.- Correlación entre la Información y la Ordenación Propuesta.

La Ordenación que se propone, constituye una unidad funcional perfectamente conectada con las áreas colindantes, mediante la adecuada inserción con la trama urbana existente, a través de la adecuada conexión de la red viaria del Sector, con la Red de Comunicación Supramunicipal, que confluye en los límites del Sector.

2.3.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS ALTERNATIVAS LEGALES Y DE LA PROPUESTA.

2.3.1.- Unidades de Ejecución.

En virtud del art. 33.2 y 33.4 de la L.R.A.U. el Plan Parcial delimita dos Unidades de Ejecución, estas dos Unidades de Ejecución contienen todo el ámbito del Sector 14.

Unidad de Ejecución –1 (UE-1) superficie 131.323,00 m².

Unidad de Ejecución – 2 (UE-2) superficie 75.155,39 m².

Superficie del Sector 14 206.478,39 m².

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

En cada una de las Unidades de Ejecución se incluirán todas las superficies de destino dotacional precisas para ejecutar la Actuación, y, necesariamente, las parcelas edificables que como consecuencia de ella, se transformen en solares.

2.3.2.- Usos Pormenorizados y Delimitación de Zonas.

a) Zona de Uso y Dominio Privado.

Es la grafiada como tal en los planos de Ordenación nº 2-1, 2-2 y 2-5.

En la Zona de Uso Terciario: El uso dominante es el Terciario, esta zona es coincidente con la delimitación de la Unidad de Ejecución 1 (UE-1). Se distinguen los siguientes usos terciarios: Comercial, Hotelero, Oficinas y Recreativo.

En la Zona de Uso Asistencial-Religioso: El uso dominante es el Asistencial y el Religioso, es la zona coincidente con la delimitación de la Unidad de Ejecución 2 (UE-2). En estos usos se comprenden, las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios, necesarios para su esparcimiento, salud, asistencia, bienestar y mejora de la calidad de vida y se distinguen: asistencial y religioso.

Sin perjuicio de la calificación global de la Zona, que se mantiene inalterado respecto al Plan vigente, el Plan Parcial propuesto establece las calificaciones pormenorizadas de las dotaciones públicas y de las parcelas privadas.

Los Usos Dominante, Compatible, Complementario e Incompatible están definidos en las Ordenanzas del presente Plan Parcial en su Capítulo 3 "Concepto y Clasificación de los Usos" art. 3.2.

El Uso Dominante y los Usos Compatibles se configuran en cinco parcelas, donde se ubica la edificabilidad permitida, regulada por las Ordenanzas contenidas en el presente Plan Parcial. Tanto la superficie de parcela, la edificabilidad máxima del Uso Dominante, la ocupación y el número de plantas, quedan establecidas en el cuadro siguiente:

FICHA DE EDIFICABILIDAD DEL SECTOR 14 - P.G.O.U. PATERNA (TEXTO REFUNDIDO)									
PARCELA			SUPERFICIE OCUPABLE AL 100% POR LA EDIFICACIÓN			SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA		EDIFICABILIDAD (M ²)	
NÚMERO	SUPERFICIE TOTAL (M ²)	OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	DENOMINAC.	SUPERFICIE MÁXIMA (M ²)	Nº MÁXIMO DE PLANTAS	DENOMINAC.	SUPERFICIE (M ²)	USO TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES	USO RELIGIOSO
1.1	71.623,14	-	P-1.1	37.270,53	VII	R.A.-1.1	34.352,61	45.984,65	0,00
1.2	5.000,00	-	P-1.2	1.215,00	VII	R.A.-1.2	3.785,00	1.500,00	0,00
2	7.058,54	-	P-2	4.235,12	VII	R.A.-2	2.823,42	4.200,00	0,00
P-3	12.002,63	60,00%	-	7.201,58	VII	-	4.801,05	0,00	7.066,62
4	30.329,15	-	P-4	15.028,62	VII	R.A.-4	15.300,53	30.057,24	0,00
SUB-TOTAL				64.950,85			61.062,61	81.741,89	7.066,62
TOTAL								88.808,51	

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

La ocupación de la edificación en el ámbito del Sector, es del 32,09% con respecto de la superficie del Sector.

La ocupación de la edificación en el ámbito de la U-E-1 es del 33,11% con respecto a la superficie de la U-E-1.

La ocupación de la edificación en el ámbito de la U-E-2 es del 30,30% con respecto a la superficie de la U-E-2.

Todas las ocupaciones referidas, tanto al ámbito del Sector, como al de las dos Unidades de Ejecución, son inferiores al 50% que exige el P.G.O.U.

b) Zona de Uso y Dominio Público.

- o Espacios libres- Zona Verde Pública.
- o Espacios libres- Área Peatonal Pública.
- o Sistema Viario.
- o Reserva de aparcamiento en suelo de dominio público.
- o Zona protección C/Sueca.

- Zona Verde Pública y Área Peatonal Pública.

El Plan General de Ordenación Urbana de Paterna (A.D. 15-11-1.990) y más concretamente el CAPITULO XV "Desarrollo del Suelo Urbanizable No Programado" en su artículo 322 – Características Técnicas de las actuaciones a desarrollar. Se establece lo siguiente:

"- Sistemas de Dotaciones y Servicios que deban establecerse: Las dotaciones y servicios que deban establecerse serán las propias de un gran centro de prestación de servicios metropolitanos y en cualquier caso, cuanto menos las siguientes:

12% de la superficie total ordenada destinada a espacios libres y zonas verdes de uso y dominio público.

En cumplimiento del artículo anterior la superficie que el Plan Parcial destina a Zonas Verdes y Espacios Libres de uso Público (Áreas Peatonales), están grafiados en los planos de Ordenación nº 2-1 y el 2-3, con la abreviatura (ZV) para los Espacios Libres-Zonas Verdes y (AP) para los Espacios Libres-Áreas Peatonales. La relación de superficies es la siguiente:

Sector:

La superficie del Sector es de doscientos seis mil cuatrocientos setenta y ocho metros y treinta y nueve centímetros cuadrados (206.478,39 m².) La suma total de

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

los Espacios Libres-Áreas Peatonales y los Espacios Libres-Zonas Verdes del Sector es de veinticuatro mil ochocientos cuarenta y nueve centímetros cuadrados (24.840,091 m²). La relación porcentual que existe entre la superficie total de los Espacios Libres-Áreas Peatonales y los Espacios Libres-Zonas Verdes, y la superficie del Sector es del doce coma cero tres por ciento (12,03 %).

En los Espacios Libres-Zonas Verdes, se puede inscribir un diámetro igual o mayor de treinta metros (30 m.) y la superficie de cada uno de ellos es superior a mil metros cuadrados (1.000,00 m²).

Los Usos permitidos en los Espacios Libres (Del): Zonas Verdes (ZV) y Áreas peatonales (AP) públicas, comprenden las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, de la población, desarrolladas en terrenos dotados del arbolado, jardinería y mobiliario urbano necesarios, de modo que se garanticen las citadas actividades, así como la mejora de las condiciones Medio-Ambientales.

BAJO ESTOS ESPACIOS, PREVIA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA, O MERA AUTORIZACIÓN, SE PODRÁN UBICAR USOS DISTINTOS A LOS REFERIDOS. LLEGADO EL LIMITE DE TIEMPO DE LA CONCESION O AUTORIZACION, LOS ESPACIOS REVERTIRAN AL AYUNTAMIENTO DE PATERNA.

La edificabilidad bruta para los usos sirvientes al sistema de espacios destinados a Zonas Verdes es de cero coma cero seis metros cuadrados por metro cuadrado (0,06 m²/m²).

Unidad de Ejecución 1 (UE-1):

Espacio Libre – Área Peatonal (A.P.1) con una superficie de 5.262,64 m².

Espacio Libre – Área Peatonal (A.P.2-1) con una superficie de 5.980,90 m².

Espacio Libre – Zona Verde (Z.V.1-1) con una superficie de 3.054,02 m².

La suma total de los Espacios Libres-Áreas Peatonales y los Espacios Libres-Zonas Verdes de la UE-1 es de catorce mil doscientos noventa y siete metros cincuenta y seis centímetros cuadrados (14.297,56 m²).

La superficie de la Unidad de Ejecución 1 (U.E.-1) es de ciento treinta y un mil trescientos veintitrés metros cuadrados (131.323,00 m².) La relación porcentual que existe entre la superficie total de los Espacios Libres-Áreas Peatonales y los Espacios Libres-Zonas Verdes, y la superficie de la Unidad de Ejecución 1 es del diez coma ochenta y nueve por ciento (10,89 %).

Unidad de Ejecución 2 (UE-2):

Espacio Libre – Área Peatonal (A.P.2-2) con una superficie de 1.418,47 m².

Espacio Libre – Zona Verde (Z.V.2) con una superficie de 5.144,67 m².

Espacio Libre – Zona Verde (Z.V.3) con una superficie de 3.103,64 m².

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

La suma total de los Espacios Libres-Áreas Peatonales y los Espacios Libres-Zonas Verdes de la UE-2 es de diez mil quinientos cuarenta y dos metros y cincuenta y tres centímetros cuadrados (10.542,53 m²).

La superficie de la Unidad de Ejecución 2 es de setenta y cinco mil ciento cincuenta y cinco metros y treinta y nueve centímetros cuadrados (75.155,39 m²). La relación porcentual que existe entre la superficie total de los Espacios Libres-Áreas Peatonales y los Espacios Libres-Zonas Verdes, y la superficie de la Unidad de Ejecución 2 es del catorce coma cero tres por ciento (14,03 %).

- Sistema Viario.

De acuerdo con el Plano de Ordenación nº 2-6 "Plano de Red Viaria, Alineaciones y Rasantes", en el Plan Parcial se distinguen los siguientes tipos de viales:

Vial 1.- Con una superficie dentro del Sector de cinco mil veinticinco metros y noventa y tres centímetros cuadrados (5.025,93 m²), con un ancho total de ocho metros (8 m.), corresponden seis metros (6,00 m.) a la calzada con sentido único de circulación y dos metros (2,00 m.) de ancho a la acera.

Este vial es una de las entradas al Sector y conecta con los viales V-2 y V-3.

Vial 2.- Con una superficie dentro del Sector de setecientos treinta y dos metros y veintiseis centímetros cuadrados (732,26 m²), con un ancho total de seis metros (6 m.), corresponden seis metros (6,00 m.) a la calzada con sentido único de circulación.

Este vial conecta con el vial V-1.

Vial 3.- Con una superficie dentro del Sector de seis mil ochocientos veinte metros y once centímetros cuadrados (6.820,11 m²), con un ancho total de catorce metros (14 m.) en su parte más estrecha, correspondiendo seis metros (6,00 m.) a cada una de las calzadas de sentido único de circulación y dos metros (2,00 m.) de ancho a la mediana central de separación. En su entronque con la rotonda de nueva creación ubicada sobre la Carretera CV-3103 dispone de 2 m. adicionales a cada lado, correspondiendo a cada una de las aceras, disponiendo de un ancho total en dicho punto de 18 m. También se denomina V-3 a la ampliación de un carril en la C/ Fco. Tomás y Valiente, entre la rotonda de nueva creación y la rotonda de Campo Olivar.

Este vial conecta con el vial V-1 de la UE-1 y enlaza directamente con el vial V-4 (Ampliación C/Sueca) sin entroncar con la rotonda de Campo Olivar.

Vial 4.- Ampliación C/ Sueca y conexión con la CV-35.

Con una superficie dentro del Sector de cuatro mil catorce metros y veintinueve centímetros cuadrados (4.014,29 m²), se corresponde con la ampliación de un carril previsto en la C/ Sueca, que enlaza directamente con el carril adicional

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

propuesto en la CV-3103 con el objetivo de facilitar los recorridos de evacuación del complejo de ocio, hasta la ampliación de un carril en la conexión con la rotonda de enlace con la CV-35 al sur del Sector. De este modo se consigue, en su punto más estrecho, una sección viaria simétrica con dos carriles por cada sentido de circulación y se favorecerá el tráfico de salida hacia la CV-35 desde el Sector. Por otra parte, se crea un nuevo entronque para facilitar tanto los accesos como las salidas de forma directa a la parcela terciaria P-4. El carril ampliado es de tres metros y setenta y cinco centímetros (3,75 m) de ancho de calzada y dos metros (2,00 m) de ancho de acera.

Por tanto, este vial es una de las salidas del Sector y conecta con el vial V-3 y con la rotonda de enlace con la CV-35.

- Desdoblamiento CV-3103.

Esta denominación corresponde a la reserva de suelo cedida a la administración pública, para la formación de la Red de Comunicación Supra-sectorial que da continuidad al resto de Sectores colindantes, con la red viaria Municipal y Metropolitana.

Las superficies de cesión concretamente se destinan para la formación de:

- o Parte de la Glorieta 3 de Ademúz, definida en el Proyecto del Distribuidor Comarcal Norte de la Dirección General de Obras Públicas.
- o Parte de la Glorieta 4 de Ademúz y desdoblamiento de la CV-3103 entre ambas glorietas.

Esta reserva de suelo público tiene una superficie de cinco mil ciento cuarenta y tres metros y treinta y siete centímetros cuadrados (5.124,36 m²).

En el siguiente cuadro resumen se relaciona la superficie de los mismos correspondiente a cada unidad de ejecución:

USOS		SUPERFICIES
DESDOBLAMIENTO	D-1.1	3.919,00 m ² .
CV-3103	D-1.2	1.205,36m ² .
TOTAL		5.124,36m².

En resumen, la reserva de suelo público del sistema viario tiene una superficie de veintiún mil setecientos dieciséis metros y noventa y cinco centímetros cuadrados (21.716,95 m²).

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

En el siguiente cuadro resumen se relacionan los viales y la superficie de los mismos:

USOS		SUPERFICIES
SISTEMA VIARIO	V- 1	5.025,93 m ² .
	V- 2	732,26 m ² .
	V- 3	6.820,11 m ² .
	V- 4	4.014,29 m ² .
	CV-3103	5.124,36 m ² .
TOTAL		21.716,95 m².

Los usos permitidos en el Sistema Viario, son los relacionados con el sistema de viales públicos.

La edificabilidad bruta para el Sistema Viario y para los Usos Sirvientes al sistema Viario, es de cero metros cuadrados por metro cuadrado (0,00 m²/m².).

c) Zona de Uso Público y Dominio Privado.

• **Equipamiento Público y Social.**

El Plan General de Ordenación Urbana de Paterna (A.D. 15 -11-1.990) y más concretamente el CAPITULO XV "Desarrollo del Suelo Urbanizable No Programado" en su artículo 322 – Características Técnicas de las actuaciones a desarrollar. Se establece lo siguiente:

"- Sistemas de Dotaciones y Servicios que deban establecerse: Las dotaciones y servicios que deban establecerse serán las propias de un gran centro de prestación de servicios metropolitanos y en cualquier caso, cuanto menos las siguientes:

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

6% de la superficie total ordenada destinada a servicios de interés público y social.

En cumplimiento del artículo anterior la superficie que el Plan Parcial destina a Equipamiento Público y Social, están grafiados en los planos de Ordenación nº 2-1, 2-2 y 2-4. La relación de superficies es la siguiente:

Sector:

La superficie del Sector es de doscientos seis mil cuatrocientos setenta y ocho metros y treinta y nueve centímetros cuadrados (206.478,39 m²). La suma total del Equipamiento Público y Social del Sector es de doce mil novecientos ochenta y tres metros y ochenta y dos centímetros cuadrados (12.983,82 m²). La relación porcentual que existe entre la superficie total del Equipamiento Público y Social, y la superficie del Sector es del seis coma veintinueve por ciento (6,29 %).

El Uso Dominante es el de Aparcamiento (PAR) y los usos compatibles son todos aquellos no declarados como incompatibles en el presente Plan Parcial.

La superficie de parcela, la edificabilidad máxima, la Ocupación y el Número de Plantas, quedan establecidas en el cuadro siguiente:

PARCELAS				USO EQUIPAMIENTO PUBLICO Y SOCIAL Y USOS COMPATIBLES
Nº	SUP. EN PLANTA m².	OCUPACION MAXIMA m².	Nº DE PLANTAS	SUPERFICIE DE TECHO M2.
E.P.S.-1	7.542,19	10%	II	754,22
E.P.S.-2.2	5.441,63	10%	II	544,63
TOTAL				1.298,38

En los espacios grafiados como de Uso Público y Dominio Privado destinados a aparcamiento, no se permitirá la existencia de ninguna limitación física, o de cualquier otro tipo que impida el Uso Público.

Unidad de Ejecución 1 (UE-1):

Equipamiento Público y Social (E.P.S. 1) con una superficie de 7.542,19 m².

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

La suma total de la superficie destinada a Equipamiento Público y Social de la UE-1 es de siete mil quinientos cuarenta y dos metros y diecinueve centímetros cuadrados (7.542,19 m²).

La superficie de la Unidad de Ejecución 1 (U.E.-1) es de ciento treinta y un mil trescientos veintitrés metros cuadrados (131.323,00 m².) La relación porcentual que existe entre la superficie total del Equipamiento Público y Social, y la superficie de la Unidad de Ejecución 1 es del cinco coma setenta y cuatro por ciento (5,74 %).

Unidad de Ejecución 2 (UE-2):

Equipamiento Público y Social (E.P.S. 2-2) con una superficie de 5.441,63 m².

El total del Equipamiento Público y Social de la UE-2 es de cinco mil cuatrocientos cuarenta y un metros y sesenta y tres centímetros cuadrados (5.441,63 m²).

La superficie de la Unidad de Ejecución 2 es de setenta y cinco mil ciento cincuenta y cinco metros y treinta y nueve centímetros cuadrados (75.155,39 m².) La relación porcentual que existe entre la superficie total del Equipamiento Público y Social, y la superficie de la Unidad de Ejecución 2 es del siete coma veinticuatro por ciento (7,24 %).

• **Aparcamientos.**

El Plan General de Ordenación Urbana de Paterna (A.D. 15-11-1.990) y más concretamente el CAPITULO XV "Desarrollo del Suelo Urbanizable No Programado" en su artículo 322 – Características Técnicas de las actuaciones a desarrollar. Se establece lo siguiente:

"- Sistemas de Dotaciones y Servicios que deban establecerse: Las dotaciones y servicios que deban establecerse serán las propias de un gran centro de prestación de servicios metropolitanos y en cualquier caso, cuanto menos las siguientes:

30% de la superficie total ordenada destinada a aparcamientos en superficie.

En cumplimiento del artículo anterior, la superficie que el Plan Parcial destina explícitamente a reserva de Aparcamientos, están grafiados en los planos de Ordenación nº 2-1, 2-2 y 2-4, con la abreviatura (RA). La relación de superficies es la siguiente:

Sector:

La superficie del Sector es de doscientos seis mil cuatrocientos setenta y ocho metros y treinta y nueve centímetros cuadrados (206.478,39 m².) La suma total de la Reserva de Aparcamiento del Sector es de sesenta y cinco mil doscientos cuarenta y seis metros y tres centímetros cuadrados (65.246,03 m².) La relación porcentual que existe entre la superficie total del área destinada a aparcamientos en superficie con relación con la superficie del Sector es del treinta y uno coma sesenta por ciento (31,60 %), cumpliéndose la exigencia del artículo 322 del P.G.O.U. de Paterna por cuanto que resulta un porcentaje

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

superior al 30% de la superficie total ordenada destinada a aparcamientos en superficie.

Los usos permitidos son los de Aparcamiento (PAR).

La edificabilidad bruta para los usos sirvientes al sistema de Reserva de Aparcamiento es de cero coma cero uno metros cuadrados por metro cuadrado (0,01 m²/m²).

Unidad de Ejecución 1 (UE-1):

Reserva aparcamiento (R.A. 1-1), con una superficie de 34.352,61 m².

Reserva aparcamiento (R.A. 1-2), con una superficie de 3.785,00 m².

Reserva aparcamiento (R.A. 2), con una superficie de 2.823,42 m².

Reserva aparcamiento (R.A. 3-1), con una superficie de 5.043,88 m².

Reserva aparcamiento (R.A. 4-1), con una superficie de 352,55 m².

La suma total del área destinada a aparcamientos en superficie de la UE-1 es de cuarenta y seis mil trescientos cincuenta y siete metros y cuarenta y seis centímetros cuadrados (46.357,46 m²).

Unidad de Ejecución 2 (UE-2):

Superficie libre de edificación P-3 40% de su superficie total, con un total de 5.002,88 m².

Reserva aparcamiento (R.A. 3-2), con una superficie de 3.940,59 m².

Reserva aparcamiento (R.A. 4-2), con una superficie de 14.947,98 m².

La suma total del área destinada a aparcamiento en superficie de la UE-2 es de dieciocho mil ochocientos ochenta y ocho metros y cincuenta y siete centímetros cuadrados (18.888,5742 m²).

• **Zonas de protección de la Autovía CV-35.**

La Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana de 6/1.991 de 27 de Marzo (D.O.G.V. 5-4-91), en su artículo 26.1 y 26.2 "Previsiones del Planeamiento General" del Título VI, "Relación con la Planificación Urbanística y Territorial", se establece que: *"Las previsiones de los planes generales de ordenación urbana, normas subsidiarias de planeamiento municipal y, en su caso, planes especiales deberán ajustarse a las siguientes determinaciones:*

1.- Los terrenos destinados a carreteras en suelo urbano o urbanizable, tendrán la consideración de sistemas generales.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

2.- La calificación urbanística de los terrenos comprendidos en las zonas de dominio público y protección será tal que se garantice la efectividad de las limitaciones a la propiedad establecidas por esta Ley".

En su artículo 27.1 y 27.3 "Previsiones del Planeamiento Parcial", del Título VI, "Relación con la Planificación Urbanística y Territorial", se establece que: "Las previsiones de los planes parciales deberán ajustarse a las siguientes determinaciones:

1.- La calificación del uso de los terrenos comprendidos en las zonas de dominio público y protección se realizará de tal modo que se garantice la efectividad de las limitaciones a la propiedad establecidas en esta Ley y la funcionalidad a largo plazo de dichas zonas".

2.- La red viaria de los Planes Parciales, contendrá las disposiciones necesarias para garantizar el acondicionamiento de las intersecciones o enlaces que conecten con el Sistema Viario de la Comunidad".

En el artículo 32.2 y 32.3 "Zonas de Dominio Público" del Título VIII, "Limitaciones de los Usos del Suelo y Actividades en las zonas Contiguas a las Carreteras" se establece que: "En defecto de planificación viaria o proyecto que señale la anchura de la zona, o cuando las determinaciones de ésta no la prevean, se entenderá que la misma vendrá delimitada por sendas líneas situadas a las siguientes distancias, medidas desde la arista exterior de la explanación, ocho metros (8 m.) en autopistas, cinco metros (5 m.) en autovías y vías rápidas y, tres (3 m.) en las restantes carreteras".

En el artículo 33.3 "Zona de Protección" del Título VIII, "Limitaciones de los Usos del Suelo y Actividades en las Zonas Contiguas a las Carreteras" se establece que: "En defecto de Plan o Proyecto que señale la anchura de esta zona, o cuando las determinaciones del mismo no las recoja, se entenderá que la misma abarca un espacio delimitado por dos líneas situadas a las siguientes distancias, medidas desde la arista exterior de la calzada más próxima: cincuenta metros (50 m.) en autopistas y autovías, veinticinco metros (25 m.) en vías rápidas y en las demás vías de la Red Básica, y dieciocho metros (18 m.) en las restantes carreteras".

En el artículo 33.4 "Zona de Protección" del Título VIII, "Limitaciones de los Usos del Suelo y Actividades en las Zonas Contiguas a las Carreteras" se establece que: "En las zonas de protección no podrán realizarse obras, ni se permiten más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso de la Administración titular de la vía. No se admite en esta zona la nueva construcción de edificación alguna.

En la zona de protección podrían realizarse, sin autorización previa, usos y aprovechamiento estrictamente agrícolas, como cultivos ordinarios, y plantaciones de arbustos o árboles de porte medio, siempre que se garanticen las condiciones funcionales y de seguridad de la vía. En caso contrario, la Administración titular de la vía podrá establecer, a posteriori las limitaciones que estime oportunas".

En el artículo 34.1 "Actuaciones en Zonas de Protección" del Título VIII, "Limitaciones de los Usos del Suelo y Actividades en las Zonas Contiguas a las Carreteras" se establece que:

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

"La realización de actuaciones de cualquier clase, salvo lo dispuesto en el art. 33.4, en las Zonas de Protección de las Vías del Sistema Viario, deberá ser objeto de autorización expresa por parte de la Administración titular de la vía".

Por lo tanto, en cumplimiento de los artículos anteriores, la Autovía CV-35 a su paso por el límite Suroeste del Sector, objeto de este Plan Parcial, tiene entre la arista exterior de la calzada más próxima al Sector y los 50 m. paralelos a ella, la zona de protección de la carretera. Todas estas delimitaciones están grafiadas en el Plano de Zonificación 2-1.

Dichas superficies están incluidas dentro del Sector y grafiadas en el Plano de Zonificación como PV 1-1, PV 1-2 y PV 2. Estas superficies tienen el carácter de protección de vial, el resto de las superficies contenidas entre las dos líneas anteriormente citadas, están incluidas en las superficies de los Espacios Libres (AP 2-1 y AP 2-2 y de los viales V-1 y V-3), si bien son superficies pertenecientes a la zona de protección. Los usos a que se destinan son usos contemplados en la Ley de Carreteras y aceptados por la Dirección General de Carreteras.

En el siguiente cuadro resumen se relacionan únicamente las zonas de protección estrictamente viarias, y las superficies de las mismas:

ZONA DE PROTECCION	PV-1-1 (autovia CV-35)	7.668,80 m².
	PV-1-2 (autovia CV-35)	2.549,37m².
	TOTAL CV-35	10.218,17m².
	PV-2 (C/ Sueca)	1.606,74 m².
	TOTAL C/ SUECA	1.606,74 m².
	TOTAL ZONA DE PROTECCION	11.824,91m².

Esta reserva de suelo tiene una superficie de once mil ochocientos veinticuatro metros y noventa y un centímetros cuadrados (11.824,91m²).

Los usos permitidos en la zona de protección de la carretera son los siguientes:

- o Zona de protección estrictamente viaria - PV 1-1 y PV 1-2, los usos permitidos en el art. 33-4 de la Ley 6/91 de la Generalitat Valenciana.
- o Espacios Libres - Areas Peatonales – AP 2-1 y AP 2-2, los usos permitidos son los relacionados con plantaciones de arbustos o árboles de porte medio, en zonas verdes y paseos peatonales, todos ellos compatibles con los usos que le asigna la Ley 6/91 de la Generalitat Valenciana.
- o Viales Públicos V-1 y V-2, los usos permitidos son los relacionados con el uso de viario público.

La edificabilidad bruta que le asigna el Plan Parcial es del 0,00 m²/m².

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

- Centro de Transformación.

El Plan Parcial destina unas reservas de suelo grafiadas en el Plano de Zonificación nº 2-1 como C.T. y una superficie total de ciento catorce metros con sesenta y nueve centímetros cuadrados (114,69 m².) para ubicar en ella cuatro (4) Centros de Transformación, con una superficie cada uno de:

CT-1: 40,00 m².

CT-2: 21,00 m².

CT-3: 32,69 m².

CT-3: 21,00 m².

El suelo es de propiedad privada y su uso se cede a la Compañía Eléctrica suministradora correspondiente.

El uso que se le asigna es el relacionado con la explotación de Centros de Transformación de Energía Eléctrica. La edificabilidad para dicho Centro de Transformación será la que se requiera para dar cumplimiento a la normativa vigente.

2.3.3.- Edificabilidad.

El Plan General de Ordenación Urbana de Paterna (A.D. 15-11-1.990) y más concretamente el CAPITULO XV "Desarrollo del Suelo Urbanizable No Programado" en su artículo 322 – Características Técnicas de las actuaciones a desarrollar, apartado 2. Se establece lo siguiente:

"El Índice de Edificabilidad Bruta de zona y Uso, o cociente cuyo numerador y denominador sean respectivamente, la cantidad de edificación destinada a cada uso, que el Plan General prevé, en cada zona, y la superficie total de la misma, no será superior a los siguientes parámetros:

- o Para los usos compatibles de nueva implantación: 0,4 m²/m². y una ocupación máxima de parcela del 50%.*
- o Para los usos compatibles existentes en el momento de la aprobación inicial del Plan General: 0,5 m²/m².*

Por lo tanto, el índice de edificabilidad bruta que establece el Plan es el siguiente:

- o Para el Uso Dominante Terciario y cualquier otro de los Usos Compatibles: 0,40 m²t/m²s.*
- o Para el Uso Dominante Asistencial y Religioso y cualquier otro de los Usos Compatibles: 0,50 m²t/m²s.*

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

Las superficies de aplicación del índice de edificabilidad son:

Unidad de Ejecución –1 (UE-1) superficie: 131.323,00 m².

Unidad de Ejecución – 2 (UE-2) superficie: 75.155,39 m².

Superficie del Sector 14: 206.478,39 m².

La edificabilidad del Sector es la siguiente:

UE-1: superficie 131.323,00 m².s x 0,40 m²t/m²s. = 52.529,20 m²t.

UE-2 superficie 75.155,39 m².s x 0,50 m²t/m²s. = 37.577,69 m²t.

Total edificabilidad Sector 14: 90.106,89 m²t.

Por lo tanto, la edificabilidad total en el ámbito del Sector 14 será de noventa mil ciento seis metros y ochenta y nueve centímetros cuadrados de techo (90.106,89 m²t.).

Ocupación.-

Sector:

La ocupación de la edificación en el ámbito del Sector es de 66.249,23 m². y la superficie del Sector es de 206.478,39 m²., por lo tanto:

$66.249,23 \text{ m}^2 / 206.478,39 \text{ m}^2. = 0,3209$ menor que el 0,50 que permite el P.G.O.U.

UE-1:

La ocupación de la edificación en el ámbito de la U-E-1 es de 43.474,87 m². y la superficie de la U-E-1 es de 131.323,00 m²., por lo tanto:

$43.474,87 \text{ m}^2 / 131.323,00 \text{ m}^2. = 0,3311$ menor que el 0,50 que permite el P.G.O.U.

UE-2:

La ocupación de la edificación en el ámbito de la U-E-2 es de 22.774,36 m². y la superficie de a U-E-2 es de 75.155,39 m²., por lo tanto:

$22.774,36 \text{ m}^2 / 75.155,39 \text{ m}^2. = 0,3030$ menor que el 0,50 que permite el P.G.O.U.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

2.3.4.- Establecimiento de Áreas de Reparto y Determinación del Aprovechamiento Tipo.

a) Áreas de Reparto.

En cumplimiento del art. 62 de la L.R.A.U. "Las Áreas de Reparto" el Plan Parcial establece una única Área de Reparto, coincidente con la Delimitación del Sector 14 objeto del presente Plan Parcial.

b) Coeficientes correctores según el Uso y la Tipología.

De acuerdo con el art. 65 de L.R.A.U. y como la Ordenación Urbanística prevé dentro del Área de Reparto, *"Usos tipológicamente diferenciados que pueden dar lugar, por unidad de edificación, a rendimientos económicos muy diferentes, en el cálculo del aprovechamiento Tipo se pueden ponderar coeficientes correctores de la edificabilidad, a fin de compensar con más metros de aprovechamiento subjetivo, la menor rentabilidad unitaria de éste"*. Por tanto, se determinan los siguientes coeficientes de uso y tipología, considerando como uso característico el Uso Terciario (UE-1):

USO Y TIPOLOGIA	COEFICIENTE CORRECTOR
TERCIARIO	1,00
ASISTENCIAL Y RELIGIOSO	0,80
EQUIPAMIENTO PUBLICO Y SOCIAL (EPS-1)	1,00
EQUIPAMIENTO PUBLICO Y SOCIAL (EPS-2)	0,80

Estos coeficientes correctores se establecen con la finalidad equidistributiva que la fijación de coeficientes debe perseguir. Es decir, con los nuevos coeficientes correctores que establece el Plan Parcial, se consigue una mayor proporcionalidad entre los distintos usos y tipologías de edificación que se permite en el mismo.

c) Determinación del Aprovechamiento Tipo.

Como se ha establecido en el apartado anterior, se determina una Única Área de Reparto coincidente con la nueva delimitación del Sector.

El Aprovechamiento Tipo (A.T.) correspondiente al Sector 14, se determina en función de los art. 64 y 65 de L.R.A.U., se obtiene dividiendo el Aprovechamiento Objetivo Total del Área de Reparto, entre la superficie de dicha Área de Reparto, es decir, por la

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

superficie del Sector, excluyendo de la misma, el terreno dotacional público existente, ya afectado a su destino.

Este aprovechamiento Tipo no supone incremento de la edificabilidad resultante que establece el Plan General de Ordenación Urbana, sino la introducción de distintos coeficiente de ponderación de uso y tipología más adecuados.

El índice de edificabilidad bruta que establece el Plan es el siguiente:

- o Para el Uso Dominante Terciario y cualquier otro de los Usos Compatibles: 0,40 m²t/m²s.
- o Para el Uso Dominante Asistencial y Religioso y cualquier otro de los Usos Compatibles: 0,50 m²t/m²s.

Las superficies de aplicación del índice de edificabilidad son:

Unidad de Ejecución –1 (UE-1) superficie: 131.323,00 m².

Unidad de Ejecución – 2 (UE-2) superficie: 75.155,39 m².

Superficie del Sector 14: 206.478,39 m².

La edificabilidad del Sector 14 es la siguiente:

Uso Terciario y Usos Compatibles: 51.684,65 m²t.

Uso Asistencial, Religioso y Usos Compatibles: 37.123,86 m²t.

Usos Compatibles del Equipamiento Público y Social (Zona Terciario): 754,22 m²t.

Usos Compatibles del Equipamiento Público y Social (Zona Asistencial y Religioso): 544,16 m²t.

Total Edificabilidad 90.106,89 m²t.

Cálculo del Aprovechamiento Tipo (A.T.):

$$\text{A.T.} = \frac{(51.684,65 \text{ m}^2\text{t.} \times 1 \text{ u.c.}) + (37.123,86 \text{ m}^2\text{t.} \times 0,8 \text{ u.c.}) + (754,22 \text{ m}^2\text{t.} \times 1 \text{ u.c.}) + (544,16 \text{ m}^2\text{t.} \times 0,8 \text{ u.c.})}{206.478,39 \text{ m}^2\text{s.}}$$

$$\text{A.T.} = \frac{82.573,286 \text{ m}^2\text{t u.c.}}{206.478,39 \text{ m}^2\text{s.}} = 0,3999125 \text{ m}^2\text{t u.c./ m}^2\text{s.} = 0,40 \text{ m}^2\text{t u.c./ m}^2\text{s.}$$

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

El Aprovechamiento Tipo del Sector es: 0,40 m²t u.c./m².s.

Abreviaturas:

M²s = metros cuadrado de suelo

M²t = metros cuadrado de techo

u.c. = Uso Característico

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

CAPITULO 3: ANEXOS A LA MEMORIA.

ANEXO N° 1.- CUADROS RESÚMENES:

- CUADRO DE USOS Y SUPERFICIES DE LA ORDENACIÓN.
- FICHA DE USOS DEL PLAN PARCIAL
- CUADRO GENERAL DE ZONIFICACION
- CUADRO DE UNIDADES DE EJECUCION

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
 TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

CUADRO RESUMEN - P.P. SECTOR 14 (PATERNA)					TEXTO REFUNDIDO-FEBRERO 2007			
USOS					SUPERFICIES (M²)		PORCENTAJES (%)	
DOTACIONAL DE USO Y DOMINIO PÚBLICO	ESPACIOS LIBRES	ÁREA PEATONAL	A.P.-1	ÁREA PEATONAL-1	5.262,64	13.537,76	24.840,09	12,03%
			A.P.-2	ÁREA PEATONAL-2	7.399,37			
			A.P.-3	ÁREA PEATONAL-3	875,75			
		ZONA VERDE	Z.V.-1	ZONA VERDE-1	3.054,02	11.302,33		
			Z.V.-2	ZONA VERDE-2	5.144,67			
			Z.V.-3	ZONA VERDE-3	3.103,64			
	SISTEMA VIARIO	V-1	VIAL V-1	5.025,93	21.716,95	21.716,95	10,52%	
		V-2	VIAL V-2	732,26				
		V-3	VIAL V-3	6.820,11				
		V-4	VIAL V-4	4.014,29				
		GL-1	GLORIETA 1 - ENLACE LA COMA	0,00				
		D-1	DESDOBLAMIENTO CV-3103	5.124,36				
	RESERVA DE APARCAMIENTO		RA-3	APARCAMIENTO PÚBLICO	8.984,47	8.984,47	8.984,47	4,35%
ZONA DE PROTECCIÓN		P.V.-2	C/ SUECA	1.606,74	1.606,74	1.606,74	0,78%	
					SUB-TOTAL		57.148,25	27,68%
DOTACIONAL DE USO PÚBLICO Y DOMINIO PRIVADO	EQUIPAMIENTO PÚBLICO Y SOCIAL	E.P.S.-1	EQUIPAMIENTO PÚBLICO Y SOCIAL-1	7.542,19	12.983,82	12.983,82	6,29%	
		E.P.S.-2.1	EQUIPAMIENTO PÚBLICO Y SOCIAL-2	0,00				
		E.P.S.-2.2	EQUIPAMIENTO PÚBLICO Y SOCIAL-2	5.441,63				
	RESERVA DE APARCAMIENTO	RA-1.1	SUPERFICIE LIBRE DE EDIFICACIÓN - PARCELA 1.1	34.352,61	56.261,56	56.261,56	27,25%	
		RA-1.2	SUPERFICIE LIBRE DE EDIFICACIÓN - PARCELA 1.2	3.785,00				
		RA-2	SUPERFICIE LIBRE DE EDIFICACIÓN - PARCELA 2	2.823,42				
		RA-3	-	0,00				
		RA-4	SUPERFICIE LIBRE DE EDIFICACIÓN - PARCELA 4	15.300,53				
	ZONA DE PROTECCIÓN	P.V.-1	AUTOVÍA CV-35	10.218,17	10.218,17	10.218,17	4,95%	
		P.V.-2	C/ SUECA	0,00				
	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN	C.T.-1	CENTRO TRANSFORMACIÓN 1	40,00	114,69	114,69	0,06%	
		C.T.-2	CENTRO TRANSFORMACIÓN 2	21,00				
		C.T.-3	CENTRO TRANSFORMACIÓN 3	32,69				
C.T.-4		CENTRO TRANSFORMACIÓN 4	21,00					
					SUB-TOTAL		79.578,24	38,54%
DOTACIONAL DE USO Y DOMINIO PRIVADO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES	P-1.1	SUPERFICIE OCUPABLE POR EDIFICACIÓN - PARCELA 1.1	37.270,53	57.749,27	57.749,27	27,97%	
		P-1.2	SUPERFICIE OCUPABLE POR EDIFICACIÓN - PARCELA 1.2	1.215,00				
		P-2	SUPERFICIE OCUPABLE POR EDIFICACIÓN - PARCELA 2	4.235,12				
		P-4	SUPERFICIE OCUPABLE POR EDIFICACIÓN - PARCELA 4	15.028,62				
	RELIGIOSO Y USOS COMPATIBLES		P-3	PARCELA 3	12.002,63	12.002,63	12.002,63	5,81%
					SUB-TOTAL		69.751,90	33,78%
					TOTAL		206.478,39	100,00%

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

ÁMBITO DE LA U.E.Nº 1 DEL SECTOR 14 (PATERNA)					TEXTO REFUNDIDO - FEBRERO 2007				
USOS					SUPERFICIES (M²)			PORCENTAJES (%)	
								SOBRE LA U.E.-2	SOBRE EL P.P.
DOTACIONAL DE USO Y DOMINIO PÚBLICO	ESPACIOS LIBRES	ÁREA PEATONAL	A.P.-1	ÁREA PEATONAL-1	5.262,64	11.243,54	14.297,56	10,89%	6,92%
			A.P.-2.1	ÁREA PEATONAL-2	5.980,90				
		ZONA VERDE	Z.V.-1	ZONA VERDE-1	3.054,02				
	SISTEMA VIARIO		V-1.1	VIAL V-1	5.025,93	12.696,34	12.696,34	9,67%	6,15%
			V-2	VIAL V-2	732,26				
			V-3.1	VIAL V-3	3.019,15				
			D-1.1	DESDOBLAMIENTO CV-3103	3.919,00				
	RESERVA DE APARCAMIENTO	R.A.-3.1	APARCAMIENTO PÚBLICO (U.E.-1)	5.043,88	5.043,88	5.043,88	3,84%	2,44%	
	SUB-TOTAL					32.037,78		24,40%	15,52%
DOTACIONAL DE USO PÚBLICO Y DOMINIO PRIVADO	EQUIPAMIENTO PÚBLICO Y SOCIAL	E.P.S.-1	EQ. PÚBLICO Y SOCIAL-1	7.542,19	7.542,19	7.542,19	5,74%	3,65%	
		E.P.S.-2.1	EQ. PÚBLICO Y SOCIAL-2	0,00					
	RESERVA DE APARCAMIENTO	R.A.-1.1	DE PARCELA 1.1	34.352,61	41.313,58	41.313,58	31,46%	20,01%	
		R.A.-1.2	DE PARCELA 1.2	3.785,00					
		R.A.-2	DE PARCELA 2	2.823,42					
		R.A.-3.1	-	0,00					
		R.A.-4.1	DE PARCELA 4	352,55					
	ZONA DE PROTECCIÓN	P.V.-1.1	ZONA DE PROTECCIÓN AUTOVÍA CV-35	7.668,80	7.668,80	7.668,80	5,84%	3,71%	
	CENTROS DE TRANSFORMACIÓN	C.T.-1	CENTRO TRANSFORMACIÓN 1	40,00	40,00	40,00	0,03%	0,02%	
	SUB-TOTAL					56.564,57		43,07%	27,39%
DOTACIONAL DE USO Y DOMINIO PRIVADO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES	P-1.1	PARCELA 1.1	37.270,53	37.270,53	37.270,53	28,38%	18,05%	
	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES	P-1.2	PARCELA 1.2	1.215,00	1.215,00	1.215,00	0,93%	0,59%	
	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES	P-2	PARCELA 2	4.235,12	4.235,12	4.235,12	3,22%	2,05%	
SUB-TOTAL					42.720,65		32,53%	20,69%	
TOTAL U.E.-1					131.323,00		100,00%	63,60%	

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
 TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

CUADRO DE SUPERFICIES - ÁMBITO DE LA U.E.Nº 2 DEL SECTOR 14 (PA)					TEXTO REFUNDIDO - FEBRERO 2007				
USOS					SUPERFICIES (M²)			PORCENTAJES (%)	
								SOBRE LA U.E.-2	SOBRE EL P.P.
DOTACIONAL DE USO Y DOMINIO PÚBLICO	ESPACIOS LIBRES	ÁREA PEATONAL	A.P.-2.2	ÁREA PEATONAL-2	1.418,47	2.294,22	10.542,53	14,03%	5,11%
			A.P.-3	ÁREA PEATONAL-3	875,75				
		ZONA VERDE	Z.V.-2.2	ZONA VERDE-2	5.144,67	8.248,31			
			Z.V.-3	ZONA VERDE-3	3.103,64				
	SISTEMA VIARIO	V-1.2	VIAL V-1	0,00	9.020,61	9.020,61	12,00%	4,37%	
		V-3.2	VIAL V-3	3.800,96					
		D-1.2	DESDOBLAMIENTO CV-3103	1.205,36					
		V-4	AMPLIACIÓN C/ SUECA Y CONEXIÓN CON LA CV-35	4.014,29					
	RESERVA DE APARCAMIENTO	R.A.-3.2	APARCAMIENTO PÚBLICO (U.E.-2)	3.940,59	3.940,59	3.940,59	5,24%	1,91%	
	ZONA DE PROTECCIÓN	P.V.-2	ZONA PROTECCIÓN C/ SUECA	1.606,74	1.606,74	1.606,74	2,14%	0,78%	
						SUB-TOTAL		25.110,47	33,41%
DOTACIONAL DE USO PÚBLICO Y DOMINIO PRIVADO	EQUIPAMIENTO PÚBLICO Y SOCIAL	E.P.S.-2.2	EQ. PÚBLICO Y SOCIAL-2	5.441,63	5.441,63	5.441,63	7,24%	2,64%	
		E.P.S.-2.1	EQ. PÚBLICO Y SOCIAL-2	0,00					
	RESERVA DE APARCAMIENTO	R.A.-3.2	-	0,00	14.947,98	14.947,98	19,89%	7,24%	
		R.A.-4.2	RESERVA APARCAMIENTO - PARCELA 4	14.947,98					
	ZONA DE PROTECCIÓN	P.V.-1.2	AUTOVÍA CV-35	2.549,37	2.549,37	2.549,37	3,39%	1,23%	
	CENTROS DE TRANSFORMACIÓN	C.T.-2	CENTRO TRANSFORMACIÓN 2	21,00	74,69	74,69	0,10%	0,04%	
		C.T.-3	CENTRO TRANSFORMACIÓN 3	32,69					
		C.T.-4	CENTRO TRANSFORMACIÓN 4	21,00					
					SUB-TOTAL		23.013,67	30,62%	11,15%
DOTACIONAL DE USO Y DOMINIO PRIVADO	RELIGIOSO		P-3	PARCELA 3	12.002,63	12.002,63	12.002,63	15,97%	5,81%
	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES		P-4	PARCELA 4	15.028,62	15.028,62	15.028,62	20,00%	7,28%
					SUB-TOTAL		27.031,25	35,97%	13,09%
					TOTAL U.E.-2		75.155,39	100,00%	36,40%

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

FICHA DE EDIFICABILIDAD DEL SECTOR 14 - P.G.O.U. PATERNA (TEXTO REFUNDIDO - FEBRERO 2007)

PARCELA			SUPERFICIE OCUPABLE AL 100% POR LA EDIFICACIÓN			SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA		EDIFICABILIDAD (M²)		
NÚMERO	SUPERFICIE TOTAL (M²)	OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	DENOMINAC.	SUPERFICIE MÁXIMA (M²)	Nº MÁXIMO DE PLANTAS	DENOMINAC.	SUPERFICIE (M²)	USO TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES	USO RELIGIOSO	USO EQ. PÚBLICO Y SOCIAL Y COMPATIBLES
1.1	71.623,14	-	P-1.1	37.270,53	VII	R.A.-1.1	34.352,61	45.984,65	0,00	0,00
1.2	5.000,00	-	P-1.2	1.215,00	VII	R.A.-1.2	3.785,00	1.500,00	0,00	0,00
2	7.058,54	-	P-2	4.235,12	VII	R.A.-2	2.823,42	4.200,00	0,00	0,00
P-3	12.002,63	60,00%	-	7.201,58	VII	-	4.801,05	0,00	7.066,62	0,00
4	30.329,15	-	P-4	15.028,62	VII	R.A.-4	15.300,53	30.057,24	0,00	0,00
SUB-TOTAL	126.013,46			64.950,85			61.062,61	81.741,89	7.066,62	0,00
TOTAL								88.808,51		

E.P.S.-1	7.542,19	10,00%	-	754,22	II	-	6.787,97	0,00	0,00	754,22
E.P.S.-2.1	0,00	10,00%	-	0,00	II	-	0,00	0,00	0,00	
E.P.S.-2.2	5.441,63	10,00%	-	544,16	II	-	4.897,47	0,00	0,00	544,16
SUB-TOTAL	12.983,82			1.298,38			11.685,44	0,00	0,00	1.298,38
EDIFICABILIDAD TOTAL DEL PLAN PARCIAL								1.298,38		

TOTAL	18.425,45			66.249,23			72.748,05	81.741,89	7.066,62	1.298,38
EDIFICABILIDAD TOTAL DEL PLAN PARCIAL								90.106,89		

CUADRO RESUMEN DEL P.P. DEL SECTOR 14 - P.G.O.U. DE PATERNA

	EDIFICABILIDAD		SUPERFICIE	
	(M²)	PORCENTAJE (%)	(M²S)	PORCENTAJE (%)
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 1 (U.E.-1)	52.438,87	58,20%	131.323,00	63,60%
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 2 (U.E.-2)	37.668,02	41,80%	75.155,39	36,40%
SUPERFICIE DEL SECTOR	90.106,89	100,00%	206.478,39	100,00%

	EDIFICABILIDAD (M²T)	PORCENTAJE (%)
EDIFICABILIDAD TOTAL DE LOS USOS TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES	81.741,89	90,72%
EDIFICABILIDAD TOTAL DE LOS USOS ASISTENCIAL, RELIGIOSO Y USOS COMPATIBLES	7.066,62	7,84%
EDIFICABILIDAD TOTAL DE LOS USOS DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO Y SOCIAL Y USOS COMPATIBLES	1.298,38	1,44%
EDIFICABILIDAD TOTAL DEL SECTOR	90.106,89	100,00%

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

ANEXO 2.- CALCULO DE LOS ESTÁNDARES MÍNIMOS DE CUMPLIMIENTO PRECEPTIVO POR EL PLANEAMIENTO PARCIAL.

En cumplimiento de la Ley 6/1.994, de 15 de Noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, "Estándares mínimos de cumplimiento preceptivo por el planeamiento parcial" en su artículo 22:

Al tratarse de un Sector de Uso Dominante Terciario, Asistencial y Religioso, y siendo el Uso Residencial un Uso Incompatible, el artículo 22 en sus apartados 1.A, 1.B, 1.C y 1.D no es de aplicación en este caso.

En cuanto al párrafo 2º del art. 22.1.C dice: "*Deben destinarse a zonas verdes públicas, al menos y en todo caso, más del diez por ciento (10%) de la superficie total del sector cualquiera que sea el uso propio de sus edificios*".

Sector:

La superficie del Sector es de doscientos seis mil cuatrocientos setenta y ocho metros y treinta y nueve centímetros cuadrados (206.478,39 m².)

La suma total de los Espacios Libres-Áreas Peatonales y los Espacios Libres-Zonas Verdes del Sector es de veinticuatro mil ochocientos cuarenta metros y nueve centímetros cuadrados (24.840,09 m².)

Por lo tanto: $24.840,09 \text{ m}^2. / 206.478,39 \text{ m}^2. = 0,1203$

La relación porcentual que existe entre la superficie total de los Espacios Libres-Áreas Peatonales y los Espacios Libres-Zonas Verdes, y la superficie del Sector es del doce coma cero tres por ciento (12,03 %).

Unidad de Ejecución 1 (UE-1):

Espacio Libre – Área Peatonal (A.P.1) con una superficie de 5.262,64 m².

Espacio Libre – Área Peatonal (A.P.2-1) con una superficie de 5.980,90 m².

Espacio Libre – Zona Verde (Z.V.1) con una superficie de 3.054,02 m².

La suma total de los Espacios Libres-Áreas Peatonales y los Espacios Libres-Zonas Verdes de la UE-1 es de catorce mil doscientos noventa y siete metros y cincuenta y seis centímetros cuadrados (14.297,56 m².).

La superficie de la Unidad de Ejecución 1 (U.E.-1) es de ciento treinta y un mil trescientos veintitrés metros cuadrados (131.323,00 m².)

Por lo tanto: $14.297,56 \text{ m}^2. / 131.323,00 \text{ m}^2. = 0,1089$

La relación porcentual que existe entre la superficie total de los Espacios Libres-Áreas Peatonales y los Espacios Libres-Zonas Verdes, y la superficie de la Unidad de Ejecución 1 es del diez coma ochenta y nueve por ciento (10,89 %).

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

Unidad de Ejecución 2 (UE-2):

Espacio Libre – Área Peatonal (A.P. 2-2) con una superficie de 1.418,47 m².

Espacio Libre – Área Peatonal (A.P. 3) con una superficie de 875,75 m².

Espacio Libre – Zona Verde (Z.V. 2-2) con una superficie de 5.144,67m².

Espacio Libre – Zona Verde (Z.V. 3-2) con una superficie de 3.103,64 m².

La suma total de los Espacios Libres-Áreas Peatonales y los Espacios Libres-Zonas Verdes de la UE-2 es de diez mil quinientos cuarenta y dos metros y cincuenta y tres centímetros cuadrados (10.542,53 m²).

La superficie de la Unidad de Ejecución 2 es de setenta y cinco mil ciento cincuenta y cinco metros y treinta y nueve centímetros cuadrados (75.155,39 m².)

Por lo tanto: $10.542,53 \text{ m}^2 / 75.155,39 \text{ m}^2 = 0,1403$

La relación porcentual que existe entre la superficie total de los Espacios Libres-Áreas Peatonales y los Espacios Libres-Zonas Verdes, y la superficie de la Unidad de Ejecución 2 es del catorce coma cero tres por ciento (14,03 %).

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

DOCUMENTO II.- PLANOS.

Capítulo 1.- Planos de Información.

(Nota: remitirse a los planos del Plan Parcial aprobado definitivamente por la C.T.U.en fecha 1 de febrero de 2000)

- 1.1.- Situación.
- 1.2.- Relación con el Planeamiento Superior.
- 1.3.- Delimitación del Sector.
- 1.4.- Plano Topográfico.
- 1.5.- Plano Parcelario - Catastral.
- 1.6.- Plano de Usos del Suelo.
- 1.7.- Infraestructuras existentes.

Capítulo 2.- Planos de Ordenación.

- 2.1.- Plano de Zonificación.
- 2.2.- Plano de Edificabilidad.
- 2.3.- Plano de Reserva de Suelo con destino Dotacional de Uso y Dominio Público.
- 2.4.- Plano de Reserva de Suelo con destino Dotacional de Uso Público y Dominio Privado.
- 2.5.- Plano de Delimitación del Área de Reparto, Aprovechamiento Tipo y Unidades de Ejecución.
- 2.6.- Plano de Red Viaria, Alineaciones y Rasantes.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

DOCUMENTO III.- ORDENANZAS REGULADORAS

CAPITULO 1: DISPOSICIONES GENERALES.

1.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Las presentes ordenanzas tienen por objeto regular la Urbanización, Edificación y otros actos referidos al uso del suelo que ha de desarrollarse en la ZONA SUNP-14 calificada como Suelo Urbanizable No Programado, en el Plan General de Ordenación Urbana de Paterna, con Aprobación Definitiva en sesión de fecha 15 de Noviembre de 1.990 por la Comisión Territorial de Urbanismo.

1.2.- 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.

1.3.- VIGENCIA.

Según el art. 59 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.), se establece:

"1.- Los Planes son inmediatamente ejecutivos, desde la mera publicación del contenido del acuerdo de su aprobación definitiva, pero sólo por lo que se refiere a la legitimación de expropiaciones para ejecutar las obras públicas en ellos prevista, así como a la clasificación del suelo y la sujeción de éste a las normas legales de ordenación de directa aplicación.

2.- Los Planes entran plenamente en vigor, a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus Normas Urbanísticas, conforme a la Ley estatal 7/1.985, de 2 de abril, de la que será responsable el órgano editor del Boletín Oficial de la Provincia tan pronto reciba el documento de la Administración que lo apruebe definitivamente. La publicación de la aprobación definitiva excusa su notificación individualizada".

"Cuando se trate Proyectos de Urbanización, de Programas o de Planes a los que resulte imposible aplicar la regla anterior por carecer de normas urbanísticas, la entrada en vigor o su ejecutividad se produce con la publicación del acuerdo aprobatorio, en el que se hará constar esta circunstancia".

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

1.4.- 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.

1.5.- 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.

1.6.- CONTENIDO E INTERPRETACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

El Plan Parcial está integrado por los siguientes documentos: Memoria, Planos y Ordenanzas Reguladoras.

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 Ordenanzas Reguladoras, Planos de Ordenación y Memoria.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

CAPITULO 2.- TERMINOLOGÍA.

2.0.- REMISIÓN AL REGLAMENTO DE ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.

En el presente Texto Refundido de febrero de 2007, se realiza la remisión expresa en cuanto a las definiciones y zonas de ordenanza recogidas en el Plan Parcial, al vigente Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana (en adelante, RZOU), 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). En caso de discrepancia o duda cabrá remitirse al mencionado Reglamento de Zonas.

2.1.- CONDICIONES DE LA PARCELA.

2.1.1.- Parcela.

Se entiende por **parcela** toda porción de suelo susceptible de aprovechamiento urbanístico con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, de servir de referencia a la intensidad de la edificación y de asegurar la unidad mínima de la edificación.

2.1.2.- Parcela Mínima Edificable

La **parcela mínima** edificable se define como aquella en que sus parámetros de superficie, frente, forma y relación de sus lindes respecto al de los colindantes igualan a los señalados en cada zona, para que de este modo se pueda edificar.

2.1.3.- Solar.

El artículo 6 de L.R.A.U. establece que: "Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que, teniendo características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento que les asigne la Ordenación urbanística, estén además urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas por el Plan. Para que las parcelas tengan la condición de solar, se exigirá su dotación, al menos, con estos servicios:

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

a) Acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente.

No justifican la dotación de este servicio, ni las rondas perimetrales de los núcleos urbanos, respecto a las superficies colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de dichos núcleos entre sí, salvo en sus tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta, con la calle propia del núcleo urbano, hacia el interior del mismo.

b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudales y potencia suficientes para la edificación prevista.

c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.

No justifica la dotación con este servicio la evacuación a acequias o fosas sépticas, salvo que el Plan autorice estas últimas en casos excepcionales y en condiciones adecuadas, para zonas de muy baja densidad de edificación.

d) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías a que de frente la parcela.

2.1.4.- 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.

2.1.5.- Lindes.

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Linde frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público (independientemente de si es de dominio público o privado) a que da frente. Son **lindes laterales** los restantes denominándose, **testeros** los lindes opuestos a los frontales.

La superficie de parcela se medirá por la proyección horizontal del área comprendida dentro de sus lindes.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

2.1.6.- Alineaciones.

Son **alineaciones** las líneas establecidas por el Plan o por los instrumentos de Planeamiento que lo desarrollen, determinan los límites de la ordenación en planta, indicando que ninguna parte, ni elemento de la edificación, puede sobrepasarlas, salvo los cuerpos y elementos salientes, que expresamente se autoricen, y los sótanos permitidos.

Es **alineación exterior**, la que señala la separación entre las parcelas edificables y la red viaria pública y/o los espacios libres de uso público.

Es **alineación interior**, la que señala la separación entre la porción de parcela edificable que puede sustentar edificación y la que debe permanecer sin ella.

Es **alineación de fachada**, la que determina la ubicación de las fachadas en plantas por encima de la baja a excepción de los vuelos permisibles.

2.1.7.- Línea de Edificación.

Se entiende por **línea de la edificación**, la intersección de la fachada de la planta baja con el terreno. Si la planta baja fuera diáfana se considerará como línea de la edificación la proyección sobre el terreno de la línea exterior del forjado que cubra el vano.

2.1.8.- Rasantes.

Se distinguen:

- **Línea de rasante**, que coincide con el perfil longitudinal de las vías públicas y privadas en su eje.
- **Cota de rasante**, es la cota de nivel tomada en cualquier punto de la línea de rasante.

2.1.9.- Distancia a Lindes.

Se entiende por **distancia a lindes** la que separa un plano de fachada, o en su caso un saliente, del linde de referencia más próximo, medido sobre una recta perpendicular al propio linde.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

2.1.10.- Retranqueo.

Es la distancia entre la alineación exterior y la línea de la edificación, o en su caso alineación de fachada, medida sobre una recta perpendicular a aquella.

2.1.11.- Profundidad Edificable.

Es la distancia, entre la alineación exterior y la alineación de fachada interior, medida perpendicularmente a aquella, en edificaciones no retranqueadas de la alineación exterior.

2.1.12.- Superficie Ocupable.

Se entiende por **superficie ocupable**, la porción de parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación sobre rasante.

Las construcciones subterráneas podrán ocupar en el subsuelo la totalidad de la parcela edificable.

En los espacios libres se admitirá sobre rasante las construcciones abiertas (pérgolas, edículos, 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.

2.1.13.- Coeficiente de Ocupación.

Es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de parcela edificable. La proyección sobre el terreno de la parcela de los cuerpos salientes computarán en su totalidad a los efectos de la ocupación máxima de parcela.

2.1.14.- Superficie libre de Parcela.

Es la parte de la parcela edificable en la que no se puede edificar sobre rasante como consecuencia de la aplicación de las condiciones de ocupación.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

2.1.15.- Superficie Construida por Planta.

Es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación, computarán al 100% las superficies cubiertas, opacas y cerradas por tres de sus lados, no computando el resto.

En el computo de la superficie construida por planta, quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso y uso públicos, 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.

Los cuerpos salientes o voladizos que estén cubiertos y cerrados por tres de sus lados, formarán parte de la superficie total construida.

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.).

2.1.16.- Superficie Construida Total.

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

2.1.17.- Superficie Útil.

Es superficie útil de una pieza o local, la comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de sus cerramientos. Es superficie útil de una planta o del edificio respectivamente, la suma de las superficies útiles de las piezas o locales, que integran una planta o la totalidad del edificio.

No contará como superficie útil la de aquellos espacios que tengan una altura libre inferior a 1,50 m.

2.1.18.- Edificabilidad.

Es el valor máximo total, expresado en metros cuadrados de techo de la edificación sobre rasante que podrá realizarse en una parcela o solar, mediante la aplicación de los parámetros geométricos establecidos por el Plan y/o mediante coeficientes de edificabilidad.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

- Edificabilidad asignada de modo geométrico.

Cuando la edificabilidad venga establecida por las determinaciones geométricas del Plan, aquella será el resultado de multiplicar la superficie máxima ocupable (por la edificación sobre rasante) por el número máximo de plantas (incluida la baja) permitido por el Plan para cada porción de la parcela.

Si como consecuencia de Estudios de Detalle, o por otra causa prevista por el planeamiento, la edificabilidad asignada geométricamente por el Plan se redistribuyera en la parcela, contarán, a efectos del cómputo de la edificabilidad, las superficies de los cuerpos salientes (balcones, miradores, terrazas, etc.) que puedan construirse en función de las características métricas y tipológicas de las fachadas resultantes de la edificación, atendiendo a las condiciones que se establecen en las Ordenanzas particulares de cada Zona.

- Edificabilidad asignada de modo aritmético.

La edificabilidad asignada de modo aritmético se expresa en metros cuadrados de forjado de techo construibles por cada metro cuadrado de parcela neta y su notación abreviada es m²/m²., constituyendo la forma de expresión de edificabilidad mayoritaria en este Plan.

Los metros cuadrados de forjado de techo construibles máximos sobre cada parcela serán el resultado de multiplicar su superficie neta entre lindes por el coeficiente de edificabilidad asignado por el Plan a la zona de calificación urbanística en que se encuentre.

A efectos de cómputo de edificabilidad computaran al 100% los espacios cubiertos y opacos cerrados por tres de sus lados. Quedan exceptuados los espacios abiertos y diáfanos citados en el art. 2.1.14. y los espacios destinados a usos técnicos (transformadores, salas de máquinas, etc.).

2.1.19.- Coeficiente de Edificabilidad.

Es la relación entre la superficie edificable total y la superficie de la proyección horizontal del ámbito de referencia.

2.1.20.- Coeficiente de Edificabilidad Bruta.

Se aplica sobre la superficie total del ámbito que corresponda, que incluye la totalidad de los terrenos dentro de ese ámbito, es decir, tanto las parcelas como los espacios libres públicos de la red viaria.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

2.1.21.- Coeficiente de Edificabilidad Neta.

Se aplica sobre la superficie neta de la parcela edificable, es decir, sobre la superficie total de parcela, deducidos los espacios libres públicos y los viarios públicos. Y cabe distinguir entre:

- **Coeficiente de edificabilidad neta media:** es la relación entre la superficie de techo edificable de todo el sector y las superficies de parcelas destinadas al uso correspondiente.

- **Coeficiente de edificabilidad neta de parcela:** es la relación entre la superficie de techo edificable asignado a la parcela y la superficie de dicha parcela.

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

2.2.1.- 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.

2.2.2.- 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.

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

En los edificios en los que la línea de la edificación, coincide con la alineación exterior, se determinará la cota de referencia según las siguientes reglas:

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

- a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de edificación es tal que la diferencia de nivel entre los extremos de la fachada a mayor y menor cota es igual o menor que un metro ochenta centímetros (1,80 m.) la cota de referencia se establecerá en el punto medio de la fachada.

- b) Si por el contrario la diferencia de nivel es superior a un metro ochenta centímetros (1,80 m.), se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo, sea igual o inferior a un metro ochenta centímetros (1,80 m.), aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como cotas de referencia el punto medio en cada tramo.

En los edificios cuya fachada no deba situarse obligatoriamente sobre la alineación exterior, las cotas de referencia para la medición y alturas se atenderán a las siguientes determinaciones:

- a. 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.

- b. En los casos en que la edificación se desarrolle 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.

En los edificios con dos o más frentes de fachada, se aplicarán las reglas anteriores al desarrollo de dichos frentes considerado como uno solo.

2.2.4.- 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.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

2.2.5.- Altura de Coronación.

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

2.2.6.- Altura Total.

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

2.2.7.- Altura en Número de Plantas.

Es el número de plantas por encima de la cota de referencia o de la rasante incluida la planta baja.

2.2.8.- 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.

2.2.9.- Cota de Planta de Piso.

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

2.2.10.- Altura de Planta.

Es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

2.2.11.- Altura Libre de Planta.

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

2.2.12- Planta.

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

2.2.13.- Planta Sótano.

Es aquella que tiene su techo 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.

2.2.14.- Planta Semisótano.

Es aquella que tiene el plano del suelo, por debajo de la cota de referencia y el plano de techo por encima de dicha cota. Es aquella planta en la que la cara inferior del forjado de 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.

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.

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.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

2.2.15.- 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 sesenta centímetros (1,60 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 2,30 m.

Los altillos que cumplieren con estas condiciones, no se computarán a efectos de edificabilidad (Techo Edificado).

2.2.16.- Planta de Piso.

Es la planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

2.2.17.- Planta de Terraza o Azotea.

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

2.2.18.- Construcciones por encima de la altura de 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.
- * Los remates decorativos de las fachadas y letreros anunciadores.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

* Las cubiertas inclinadas de pendiente no superior a cuarenta y cinco grados sexagesimales (45°), 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.).

2.2.19.- Ático.

Última planta de un edificio coincidente con la planta de terraza cuando su superficie dedicada es inferior a la de las restantes plantas y su fachada se encuentre retirada de los planos de fachada del edificio, recayentes a vía pública o espacio libre de uso público.

2.2.20.- Desván.

Es la planta situada entre la cara superior de forjado de la última planta y la cara inferior de la cubierta inclinada, si la hubiere.

2.2.21.- Cuerpos y elementos salientes.

Son aquellas partes de la edificación que sobresalen de las fachadas del edificio.

- **Balcón**, cuerpo saliente totalmente abierto que sirve a un solo vano por el que se accede, y que es prolongación del forjado de planta.
- **Balconada**, balcón corrido que sirve a más de un vano.
- **Terraza**, cuerpo saliente totalmente abierto o cerrado por uno o dos laterales.
- **Mirador**, cuerpo saliente exento y acristalado en más de 2/3 partes de superficie que sirve un solo vano, por el cual se accede.
- **Cuerpo volado**, el cuerpo saliente cerrado no incluido en los tipos anteriores.

2.2.22.- Entrante.

Es cualquier retiro cubierto de parte del plano de fachada coincidente con la línea de edificación y/o con la alineación de fachada.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

2.2.23.- Edificación Aislada.

Es toda edificación de carácter abierto, cuyas fachadas y luces enfrentan a espacios libres públicos o privados.

2.2.24.- Edificación Adosada, Agrupada o en Hilera.

Son tipos de agrupación de edificios, con carácter de edificación abierta que se agrupan por medianera (adosada) por dos o más medianeras (agrupada) o por dos medianeras opuestas (en hilera).

2.3.- CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACION.

2.3.1.- Preliminar.

2.3.1.1.- Aplicación.

Las condiciones funcionales de la edificación serán las dispuestas en este Capítulo, sin perjuicio de las mayores exigencias que resulten de la normativa sectorial estatal o autonómica de aplicación.

Deberán cumplirse además de las previstas en este Capítulo las condiciones de este tipo que establezcan en las Ordenanzas particulares de la Zona en la que se encuentre el edificio, y en cualquier caso las que establezca la legislación sectorial vigente.

2.3.1.2.- Local.

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas dedicadas al desarrollo de una misma actividad.

2.3.1.3.- Pieza habitable.

Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrolle actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2.3.2.- De los huecos. Condiciones de iluminación y ventilación naturales.

2.3.2.1.- Local exterior.

Se considerará que un local es exterior si todas y cada una de sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- a) Recaer sobre una vía pública o privada, calle o plaza.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

- b) Recaer sobre un espacio libre de edificación, de carácter público o privado.
- c) Dar a un espacio libre de edificación, de carácter privado que cumpla las determinaciones de la Ordenanza particular de la Zona en la que se encuentre.
- d) Dar a un patio, cuyas dimensiones cumplan las determinaciones de estas Normas.

2.3.2.2.- Condiciones de las piezas habitables.

Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación de ventilación y/o acondicionamiento de aire.

2.3.2.3.- Prevención de las caídas.

Cualquier hueco practicado en los edificios abiertos directamente al exterior y los resaltes del pavimento que puedan suponer riesgo de caídas, estarán protegidos por un antepecho o una barandilla de 110 cm. de altura mínima. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de los cuerpos salientes abiertos, entrantes y azoteas accesibles a las personas.

2.3.2.4.- Patio de luces.

Se entiende por patio de luces el espacio no construido que, englobado por la edificación y situado al interior de las alineaciones exteriores o interiores, se destina a obtener iluminación y ventilación para las piezas habitables.

Se define la altura del patio como la distancia, medida en metros, desde el pavimento del mismo hasta la coronación del más alto de los paramentos de la edificación recayente al patio.

A los efectos de la medición de la altura del patio no se tendrán en cuenta las sobreelevaciones recayentes al mismo, destinadas a cajas de escaleras y casetas de ascensores siempre y cuando no ocupen más del 25% del perímetro del patio.

2.3.2.5.- Patios de luces interiores en edificios de uso dominante no residencial.

En edificios de uso dominante no residencial, la dimensión y superficie mínima obligatorio de los patios de luces interiores dependen del número de plantas recayentes a dicho patio, en su caso, de la altura H del patio, según el siguiente cuadro:

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

Núm. de plantas recayentes	Dimensión mínima	Superficie mínima
1 a 3	3,00 m.	9 m2.
4	3,00 m.	12 m2.
5	3,50 m.	15 m2.
6	4,00 m.	18 m2.
7	4,75 m.	25 m2.

2.3.2.6.- Patio de ventilación.

Es el espacio no construido de carácter análogo al patio de luces, que se destina a ventilar o iluminar piezas no habituales y/o escaleras.

2.3.2.7.- Patios de ventilación interiores.

La dimensión y superficie mínima obligatorio de los patios de ventilación interiores dependen de la altura H del patio. La dimensión mínima será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a $0,15 H$ y su superficie deberá ser igual o mayor a $H^2/25$ metros cuadrados. Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y de 9 metros cuadrados para la superficie. Así pues, se deberá cumplir (salvo lo dispuesto en el artículo siguiente):

Uso de local	Dimens. mínima	Sup. mínima
Piezas no habitables	$0,15 > 3 \text{ m.}$	$H^2/25 > = 9 \text{ m}^2.$

2.3.2.8.- Otras condiciones de los patios.

Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con cuerpos salientes de ningún tipo.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

El pavimento del patio estará, como máximo, a un metro por encima del nivel del suelo de la pieza que necesariamente requiera ventilación o iluminación a través del mismo.

Los patios de ventilación interiores podrán cubrirse con claraboyas y lucernarios siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase entre las paredes del patio y la claraboya o lucernario con una superficie de ventilación mínima igual o superior a la del patio. Los patios de luces interiores no se podrán cubrir en modo alguno.

2.3.2.9.- Luces rectas.

Ningún plano de fachada distará de otro opuesto a él una dimensión inferior a la establecida, según casos, en los artículos precedentes. En ningún caso habrá luces rectas menores de 3 metros.

2.3.2.10.- Ventilación e iluminación.

Los huecos de ventilación e iluminación deberán tener una superficie no inferior a $1/8$ de la superficie útil de la planta del local, salvo locales de uso residencial en que será de $1/7$ de la superficie útil de la planta de cada pieza habitable.

Cada una de las piezas habitables deberá disponer de una superficie practicable de hueco que unitaria y permanentemente no sea inferior a $1/16$ o $1/14$ de la superficie útil de la pieza, según pertenezca a un local no residencial o residencial respectivamente, y cuya menor dimensión lineal no deberá ser inferior a 50 cm.

Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o colectivos para su eliminación que cumplan con estas Normas.

En los cuartos de aseo, que no dispongan de huecos al exterior que garanticen su ventilación con superficie practicable de hueco no inferior a $1/20$ de la de la planta, se instalará conducto independiente o colectivo homologado de ventilación forzada estática o dinámica que garantice su ventilación.

2.3.3.- Accesos, circulación interior y condiciones de seguridad en las edificaciones y sus instalaciones.

Cada edificio cumplirá con la Normativa Sectorial, Estatal o Autonómica vigente que le sea de aplicación, en función de su uso.

2.3.3.1.- Normativa de protección contra incendios.

Será de aplicación la NBE-CPI-96 vigente y los Reglamentos que la desarrollan o normativa que lo sustituya.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

2.3.3.2.- Supresión de barreras arquitectónicas.

Será de aplicación la Ley 1/1.998, de 5 de Mayo, de la Generalitat Valenciana de "Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación", o normativa que la sustituya.

2.3.3.3.- Aparatos elevadores.

La instalación de aparatos elevadores queda regulada por el vigente Reglamento de Aparatos Elevadores e Instrucciones Técnicas que los desarrollen o norma de rango equivalente que lo sustituya.

El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio (número de plantas servidas, superficie media construida por planta, etc.), según las determinaciones que se establecen en la Norma Tecnológica de la Edificación NTE-ITA, o norma de rango equivalente que lo sustituya.

Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

2.3.3.4.- Prevención contra el rayo.

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo. Serán de aplicación la Norma Básica de la Edificación NTE-IPP Instalaciones de Protección, Pararrayos y cuantas estuvieran vigentes en esta materia de carácter autonómico o estatal.

2.3.4.- Condiciones Ambientales.

2.3.4.1.- Condiciones Ambientales.

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea la actividad que albergue y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por transmisión de ruidos, vibraciones, emisión de gases nocivos, humos o partículas, vertidos líquidos o sólidos, perturbaciones eléctricas o emisión de radiactividad.

Serán de aplicación las condiciones que se establezcan en las Ordenanzas específicas municipales que el Ayuntamiento tuviere aprobadas, así como en la reglamentación específica de ámbito supramunicipal.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

2.3.4.2.- Compatibilidad de actividades.

En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades inocuas o autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2413/61 de 30 de Noviembre) o norma equivalente, o que dispongan de las medidas de corrección o prevención necesarias.

Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

- b.1.- No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas en las Ordenanzas municipales específicas que, en su caso, se formulen o en la normativa general de aplicación.
- b.2.- No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que produzcan molestias o sean potencialmente peligrosos.
- b.3.- Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimeneas de características adecuadas.
- b.4.- Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en las Ordenanzas municipales específicas que, en su caso, se redacten o en la normativa general de aplicación.
- b.5.- No transmitir al exterior niveles superiores a los autorizados por las Ordenanzas municipales específicas que, en su caso, se redacten o en la normativa general de aplicación.
- b.6.- Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

Si no se dicen las condiciones requeridas ni siquiera mediante técnicas correctoras, el Ayuntamiento ejercerá las acciones sancionadoras que tuviese establecidas o, en su caso, el restablecimiento de la situación jurídica preexistente.

2.3.4.3.- Lugar de observación del impacto ambiental.

El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones que señalen las ordenanzas municipales específicas vigentes, o en la normativa general de aplicación. Su cumplimiento se comprobará en los lugares de observación establecidos en las mismas.

2.3.4.4.- Evacuación de humos.

En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

Cabrá autorizar la ubicación de conductos de evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja en patios comunes del edificio.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y las bocas de las chimeneas estarán situadas por lo menos a un metro por encima de las cumbreras de los tejados, muros o cualquier otro obstáculo o estructura, distan menos de 10 metros.

Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salida de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanen del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal, y en particular el Reglamento de Instalaciones de Calefacción, Climatización y Agua Caliente Sanitaria - RD 1681/1.980 - e instrucciones técnicas complementarias IT.IC, Orden de 16 de Julio de 1.981 o normas equivalentes.

2.3.4.5.- Instalación de clima artificial.

Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire pudiendo emplear las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente.

Las instalaciones de clima artificial cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación (Reglamento de Instalaciones de Calefacción, Climatización y Agua Caliente Sanitaria - RD 1618/1.980 - e instrucciones técnicas complementarias IT.IC - Orden de 16 de Julio de 1.981- o normas equivalentes) y aquella otra que pueda imponerle la Ordenanza municipal reguladora de la materia.

2.3.4.6.- Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.

No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que pueden causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.

En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en los lugares señalados en las Ordenanzas municipales específicas vigentes.

Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

2.3.4.7.- Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.

Las actividades susceptibles de generar radioactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia y las Ordenanzas que pudiese dictar el Ayuntamiento.

En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

2.3.4.8.- Transmisión de ruido.

El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dB A) según la Norma UNE 21/31475 y su determinación se efectuará en los lugares de observación señalados en las Ordenanzas Municipales específicas vigentes o normativa general de aplicación, no pudiendo sobrepasar los valores establecidos en éstas.

2.3.4.9.- Vibraciones.

No se permitirá ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en las Ordenanzas municipales de aplicación y no podrán sobrepasar los valores establecidos en éstas.

2.3.4.10.- Deslumbramiento.

Desde los lugares de observación especificados en las Ordenanzas municipales de aplicación no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.

2.3.5.- Condiciones mínimas de los edificios y locales.

A) Servicios y dotaciones de los edificios.

2.3.5.1.- Dotación de agua.

Se establecerá en función del uso, en cumplimiento de la normativa vigente.

2.3.5.2.- Dotación de energía eléctrica.

Se establecerá en función del uso, en cumplimiento de la normativa vigente.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

2.3.5.3.- Instalaciones de transformación.

Cuando se prevea la instalación de Centros de Transformación de energía eléctrica en un edificio, deberán situarse por encima del nivel del alcantarillado general de la zona para permitir el desagüe en caso de inundaciones y, además de cumplir las condiciones exigidas por las reglamentaciones específicas, deberán ajustarse a las Normas de Protección de Medio Ambiente que les sean aplicables. No podrá ocuparse, sobre rasante, la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo cuando se instale un cuadro de mandos para el alumbrado público o semáforos.

2.3.5.4.- Cuarto de contadores y controles.

En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor, se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

2.3.5.5.- Puesta a tierra.

En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

2.3.5.6.- Otras energías.

Las instalaciones destinadas a dotar a los edificios de otras energías tales como: combustibles gaseosos, líquidos o sólidos, y energías alternativas tales como la energía solar, deberán cumplir las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las Ordenanzas que apruebe el Ayuntamiento y, en su caso, por las compañías suministradoras.

2.3.5.7- Telefonía.

Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

2.3.5.8.- Radio y Televisión.

En todas las edificaciones en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.

2.3.5.9.- Evacuación de aguas pluviales.

El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, mediante bajantes, las haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate, deberán conducirse por debajo de la acera hasta la cuneta, y de ésta, a los cauces naturales.

2.3.5.10.- Evacuación de aguas residuales.

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente y deberán cumplir, en su caso, la normativa relativa a vertidos industriales, así como la Ordenanza específica municipal vigente.

En suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general, por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado. Excepcionalmente si no existe red de alcantarillado puede evacuarse a través de fosa séptica y pozo absorbente.

Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

2.3.5.11.- Evacuación de residuos sólidos.

Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en los supuestos de excepción que pueda prever expresamente una ordenanza municipal reguladora de la materia.

Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad por sus características, no puedan o no deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

2.3.5.12.- Servicios sanitarios mínimos.

Aseos en locales, los locales dispondrán de los servicios sanitarios que establezcan las normativas vigentes para cada uso a que se destinen.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

CAPITULO 3.- CONCEPTO Y CLASIFICACION DE LOS USOS.

3.1.- INTRODUCCIÓN.

3.1.1.- Contenido.

En la aplicación de los preceptos reguladores del uso del suelo y de las edificaciones, contenidos en estas Normas, se seguirán los conceptos, definiciones y notaciones que se exponen en el presente Capítulo. Las disposiciones reguladoras de los usos que, a continuación se establecen, son de carácter vinculante y complementan lo establecido en los Capítulos anteriores.

3.2.- CLASIFICACIÓN DE LOS USOS.

3.2.1.- Uso Dominante, Uso Compatible, Uso Complementario, Uso Incompatible y Uso Transitorio.

En función de su adecuación a las distintas Zonas del territorio, los usos se clasifican en:

- a) Uso Dominante: es aquel que define el destino genérico de cada Zona.
- b) Uso Compatible: es aquel cuya implantación es admitida por el planeamiento al no ser considerada contradictoria con el uso dominante de la Zona.
- c) Uso Complementario: es aquel que en virtud de las determinaciones de la legislación urbanística vigente o de las del propio Plan Parcial y los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, deba necesariamente acompañar al Uso Dominante previsto, así como, en su caso a los usos permitidos, en la proporción que establezca en relación a ellos.
- d) Uso Incompatible: es aquel cuya implantación no es permitida por el planeamiento.
- e) Uso Transitorio o Provisional: es aquel que, no estando prohibido por el planeamiento, se establece por un período de tiempo determinado, revocable a voluntad de la administración actuante.

3.2.2.- Uso Público, Colectivo y Privado.

Según su naturaleza se distinguen los siguientes usos: público, colectivo y privado.

- a) Uso Público: es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o de titularidad privada gestionado por una administración pública o administración privada, en beneficio de la comunidad.
- b) Uso Colectivo: es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad privada con carácter público o semipúblico, y al que se accede por la pertenencia a una asociación, club u organización similar, o por el abono de una cuota, entrada, precio o contraprestación análoga.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

c) Uso Privado: es el que se desarrolla por particulares en bienes de titularidad privada, y que no tiene las características de un uso colectivo.

3.2.3.- Uso Residencial Comunitario(Rcm).

Uso Residencial Comunitario (Rcm): edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como: residencias de estudiantes, de ancianos, comunidades cívicas, comunidades religiosas.

3.2.4.- Uso Terciario (T).

Se distinguen los siguientes usos terciarios: Comercial, Hotelero, Oficinas y Recreativo.

a. Uso Comercial (Tco):

Comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local, y prestación de servicios a particulares.

Se distinguen los siguientes usos comerciales:

a.1.- Uso Comercial de pequeña superficie (Tco.1): Comprende aquellas actividades comerciales independientes no calificadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y aquellas calificadas que por no considerarse incompatibles puedan autorizarse en edificios de uso mixto.

Se distinguen las siguientes categorías:

- o Locales comerciales independientes, con superficie de venta no superior a 200 m2. (Tco.1a).
- o Locales comerciales independientes, con superficie de venta mayor de 200 m2. y no superior a 800 m2. (Tco.1b).
- o Locales comerciales independientes, con superficie de venta mayor de 800 m2. y no superior a los 2.000 m2. (Tco.1c).

a.2.- Uso Comercial enclavado en Zonas no residenciales (Tco.2):

Comprende aquellas actividades comerciales independientes, o agrupadas con accesos y elementos comunes, de superficie de venta mayor de 2.000 m2. e inferior a 6.000 m2. no calificadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y aquellas calificadas que no se consideren incompatibles con las Zonas no residenciales en las que se ubican. Estas actividades en función de su tamaño, condiciones de accesibilidad y servicio, pueden situarse en edificio exclusivo de uso comercial.

a.3.- Uso Comercial limitado a Zonas de uso dominante terciario (Tco.3):

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

Comprende aquellas actividades comerciales que operando bajo una misma firma comercial, o agrupadas con accesos y elementos comunes, bajo la tipología de gran centro comercial o hipermercado, alcanzan una superficie total de venta superior a 6.000 m².

Todo ello siempre y cuando si dichas actividades comerciales estuviesen calificadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, no tuvieren la consideración de incompatibles con el medio urbano. Los Tco.3 de nueva implantación se situarán en edificios recayentes a calle de ancho no inferior a 22 metros.

b. Uso Hotelero (Tho):

Comprende las actividades que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, se realizan en establecimientos, sujetos a la legislación específica, tales como:

b.1.- Hoteles, hostales y pensiones (Tho.1). Los aparthoteles y apartamentos en régimen de explotación hotelera o temporal no pertenecen a esta categoría de uso.

c. Uso de Oficinas (Tof):

Locales destinados a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado.

d. Uso Recreativo (Tre):

Comprende las actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general, que se realizan en edificios, locales e instalaciones tales como: salas de cines, teatros, salas de conciertos, salas de reunión, discotecas, salas de fiestas, salas de juegos, boleras, actividades deportivas, bares, pub musicales, restaurantes, instalaciones para la exhibición lucrativa de actividades deportivas, parques de atracciones, etc.

En edificios, locales e instalaciones cubiertas o al aire libre, y en función del aforo, cabe distinguir las siguientes categorías:

d.1.- Si el aforo no excede de 300 personas, tendrá fachada y salida a un vial o espacio abierto, de ancho no inferior a 7 metros (Tre.1).

d.2.- Si el aforo excede de 300 personas y no es superior a 700, tendrá fachada y salida a un vial o espacio abierto, de anchura no inferior a 12 metros (Tre.2).

d.3.- Si el aforo excede de 700 personas y no es superior a 1.500, tendrá fachada y salida a dos viales o espacios abiertos, cuya anchura mínima será de 12 metros y la conjunta no sea inferior a 30 metros (Tre.3).

d.4.- Si el aforo excede de 1.500 personas tendrá fachada y salida a dos o más viales o espacios abiertos, cuya anchura mínima sea de 16 metros y la anchura conjunta mínima el resultado de sumar a 30

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

metros un metro más por cada 100 personas que el aforo exceda de 1.500 personas (Tre.4).

e. Uso Almacén (Alm):

Comprende aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje, ligadas a actividades principales de comercio u otros servicios del Uso Terciario, que requieren espacio adecuado, separado de las funciones básicas.

3.2.5.- Uso Dotacional (D).

Comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios, necesarios para su esparcimiento, educación, enriquecimiento cultural, salud, asistencia, bienestar y mejora de la calidad de vida.

Se distinguen los siguientes usos dotacionales: de comunicaciones, de espacios libres, educativo, deportivo, socio-cultural, sanitario, asistencial, administrativo, de abastecimiento, religioso, de servicio urbano, de cementerio, de infraestructuras, y de defensa y fuerzas de seguridad.

a) Uso de Comunicaciones (Dcm):

Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas a la comunicación y transporte de personas y mercancías.

b) Uso de Espacios Libres (Del): Zonas Verdes (ZV) y Areas peatonas (AP).

Comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, de la población, desarrolladas en terrenos dotados del arbolado, jardinería y mobiliario urbano necesarios, de modo que se garanticen las citadas actividades, así como la mejora de las condiciones medio-ambientales.

BAJO ESTOS ESPACIOS, PREVIA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA, O MERA AUTORIZACIÓN, SE PODRÁN UBICAR USOS DISTINTOS A LOS REFERIDOS. LLEGADO EL LIMITE DE TIEMPO DE LA CONCESION O AUTORIZACIÓN, LOS ESPACIOS REVERTIRAN AL AYUNTAMIENTO DE PATERNA.

c) Uso de Equipamiento comunitario:

c.1.- Uso Educativo-Cultural (Ded): comprende las actividades destinadas a la formación intelectual de las personas, en sus diferentes niveles (centros universitarios, BUP, EGB, formación profesional, preescolar, guardería, educación especial, educación para adultos, academias, etc.).

c.2.- Uso Deportivo (Dep)): comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte.

c.3.- Uso Socio-cultural (Dsc): comprende las actividades destinadas a la génesis, transmisión y conservación de los conocimientos, a desarrollar en instalaciones tales como: bibliotecas, museos, salas de exposición, archivos, teatros y auditoriums, centros de investigación, etc. Comprende asimismo, las actividades de relación social, tales como las desarrolladas por las asociaciones cívicas y similares.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

c.4.- Uso Asistencial (Das): comprende las actividades destinadas a la prestación de asistencia no específicamente sanitaria, tales como las que se realizan en: residencias para ancianos, centros geriátricos, centros de recogida de menores, centros de asistencia a marginados sociales, etc., y centros de asistencia social en general.

c.5.- Uso Religioso (Dre): comprende las actividades destinadas a la celebración de los diferentes cultos y el alojamiento de los miembros de sus comunidades.

3.2.6.- Uso de Aparcamiento (Par).

a) Comprende las actividades directamente vinculadas a la guarda y depósito de vehículos.

b) Se distinguen los siguientes:

b.1) Aparcamiento para uso público o privado, de vehículos en cualquiera de las ubicaciones siguientes (Par.1):

- Planta baja, semisótano o sótano bajo edificación en altura (Par.1a).
- Edificaciones autorizadas bajo los espacios libres privados, y en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo los espacios libres públicos (Par.1b).
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela (Par.1c).
- En edificio de uso exclusivo (Par.1d).

3.2.7.- Resumen de los usos.

A continuación se relacionan por orden alfabético, todos los tipos y categorías de los usos descritos en esta Sección, según su función:

Alm Almacén.

D Dotacional.

Dab Abastecimiento.

Das Asistencial.

Dcm Comunicaciones.

Del Espacio libre.

Dep Deportivo.

Dre Religioso.

Dsc Socio-cultural.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

Par Aparcamiento:

Par.1 Aparcamiento para uso público o privado.

Par.1a En Planta baja, semisótano o sótano.

Par.1b Bajo espacios libres privados o públicos.

Par.1c Al aire libre.

Par.1d En edificio de uso exclusivo.

R Residencial:

Rcm Residencial comunitario.

T Terciario.

Tco Comercial.

Tco1 Comercial de pequeña superficie.

Tco.1a Superficie de venta no superior a 200 m2.

Tco.1b Superficie de venta mayor de 200 m2. y no superior a 800 m2.

Tco.1c Superficie de venta mayor de 800 m2. y no superior a 2.000 m2.

Tco.2 Comercial enclavado en zonas no residenciales y superficie de venta mayor de 2.000 m2. y no superior a 6.000 m2.

Tco.3 Comercial limitado a zonas de uso dominante terciario y superficie de venta mayor de 6.000 m2.

Tho Hotelero:

Tho.1 Hoteles, hostales, pensiones.

Tof Oficinas.

Tre Recreativo:

Tre.1 Aforo no superior a 300 personas.

Tre.2 Aforo mayor de 300 y no superior a 700 personas.

Tre.3 Aforo mayor de 700 y no superior a 1.500 personas.

Tre.4 Aforo mayor de 1.500 personas.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

CAPITULO 4.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

4.1.- CALIFICACIÓN DEL SUELO.

Los Usos contemplados en el presente Plan Parcial, son los que siguen:

4.1.1.- Usos Dominantes.

Terciario (T) y Religioso (Dre).

4.1.2.- Usos Compatibles.

Se permite cualquier otro uso, salvo los recogidos a continuación como incompatibles.

4.1.3.- Usos Complementarios.

- Dotacional de Comunicaciones (Dcm).
- Dotacional de Espacios Libres (Del).
- Dotacional Sanitario-Asistencial (Das).
- Dotacional Socio-Cultural (Dsc).
- Aparcamiento (Par).

4.1.4.- Usos Incompatibles.

- Vivienda Unifamiliar.
- Vivienda Plurifamiliar.
- Talleres de categoría 2ª a 6ª.
- Industria y gran Industria.
- Almacenes no calificados.
- Almacenes calificados.
- Extractivos.
- Vertido de residuos.
- Pecuario.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

- Docente.
- Deportivo.
- Sanitario.
- Administrativo.
- Matadero.
- Defensa.
- Grandes centros de transporte.

4.2.- DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

Las previsiones contenidas en el presente Plan Parcial se ejecutarán a través de los siguientes instrumentos de ejecución:

4.2.1.- Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas.

Tiene por objeto identificar el ámbito de una Actuación Integrada con expresión de las obras que han de acometer; programar los plazos para su ejecución; establecer las bases técnicas y económicas para gestionar la Actuación; regular los compromisos y obligaciones que asume el Urbanizador designado al aprobar el Programa, definiendo, conforme a la L.R.A.U., sus relaciones con la Administración y con los propietarios afectados; y fijar las garantías de cumplimiento y las sanciones por incumplimiento de dichas obligaciones.

4.2.2.- Proyecto de Urbanización.

De acuerdo con lo estipulado en el art. 34 de la Ley 6/94 de 15 de Noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, toda obra de Urbanización, ya sea Actuación Integrada o Aislada, exige la elaboración del correspondiente Proyecto de Urbanización, su aprobación administrativa, en el que se definan técnicamente las obras, servicios e infraestructuras a realizar, con la precisión establecida en la propia Ley y en los art. 67 - 68 - 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento.

Tras la exigencia municipal de ejecutar simultáneamente las obras de urbanización correspondientes a todos los suelos destinados a aparcamientos (tanto públicos como privados), el Proyecto de Urbanización correspondiente al desarrollo de la Unidad de Ejecución 2 incorpora la definición de todas estas obras, para garantizar la coherencia e idoneidad de las mismas. Todo ello sin perjuicio de repercutir el coste de las obras correspondientes a aparcamiento privado a sus respectivos propietarios en virtud del Proyecto de Reparcelación que se apruebe.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

4.2.3.- Proyecto de Reparcelación.

La Reparcelación consiste en efectuar la nueva división de fincas ajustada al Planeamiento, previa agrupación si es necesario, para adjudicarlas entre los afectados según su derecho.

Tiene por objeto, regularizar urbanísticamente, la configuración de las fincas, adjudicar a la administración los terrenos dotacionales y edificables que legalmente le correspondan, retribuir al urbanizador por su labor, ya sea adjudicándoles parcelas edificables o afectando las parcelas resultantes a sufragar esa retribución, y a permutar forzosamente, en defecto de acuerdo previo, las fincas iniciales de los propietarios afectados por parcelas edificables en proporción a su derecho.

Todo Proyecto de Reparcelación deberá observar los criterios establecidos en el art. 70 de la L.R.A.U. Precisar la autorización administrativa y se tramitará por el procedimiento previsto en el art. 69 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

4.2.4.- Proyecto de Parcelación.

Tiene por finalidad recoger la división de las parcelas edificables en otras iguales o superiores a la mínima. A tenor del artículo 178 de la Ley del Suelo, el citado proyecto necesitará autorización administrativa y se tramitará por el mismo procedimiento previsto para la licencia de obras.

4.2.5.- Estudios de Detalle.

Se podrán formular Estudios de Detalle con los objetivos recogidos en el art. 26 de la L.R.A.U.

"1.- Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas o en los supuestos previstos por los planes generales debiendo comprender como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.

2.- Los Estudios de Detalle tendrán por objeto,:

A.- Prever o reajustar según proceda el señalamiento de alineaciones y rasantes,

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

3.- Los Estudios de Detalle no pueden alterar el destino del suelo, ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas específicas que para su redacción ha de prever el Plan que reclame elaborarlos. Podrán crear los nuevos viales, o suelos dotacional públicos que precise la remodelación tipológica o morfología del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos por dicho Plan ".

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

4.2.6.- Proyectos de Edificación.

Tendrán por objeto la definición de las características generales de la edificación, precisando su localización y la definición de las obras a realizar con el grado de detalle suficiente para que puedan ser ejecutadas mediante la correcta afirmación de sus determinaciones.

4.2.7.- Instrumentos de Gestión.

La Gestión del presente Plan Parcial, se realizará mediante un Programa que desarrolle una Actuación Integrada en el que se recojan: El objeto, el ámbito, las obras a realizar, los costes y los plazos de las mismas.

Se definirá la figura del Urbanizador incluyendo sus responsabilidades, las garantías a aportar así como las relaciones de éste con los propietarios y con la Administración.

4.3. RÉGIMEN GENERAL.

4.3.1.- Ejecución del Plan.

En tanto no se aprueben definitivamente los correspondientes Proyectos de Urbanización y de Reparcelación, el suelo objeto de este Plan Parcial estará sujeto a las siguientes limitaciones:

- a) No podrá ser urbanizado.
- b) No podrá edificarse en él, salvo usos u obras de carácter provisional que no dificulten la ejecución de los Proyectos mencionados, con informe favorable previo de la Comisión Territorial de Urbanismo y compromiso del propietario, inscrito en el Registro de la Propiedad, de demoler lo construido, sin derecho e indemnización cuando lo acordase el Ayuntamiento.
- c) No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas.

Las obras de infraestructura previstas en este Plan Parcial se ejecutarán mediante el correspondiente Proyecto de Urbanización, que observará los requisitos formales y materiales establecidos en el art. 34 de la L.R.A.U. y los arts. 67 - 68 - 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento y Capítulo IV de este Título.

4.3.2.- Obligaciones de los propietarios.

Aprobado este Plan Parcial, los propietarios del Sector vendrán obligados a:

- a) Ceder obligatoriamente y gratuitamente a favor del Ayuntamiento los terrenos que se destinen a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas, centros culturales y docentes y demás servicios públicos previstos en este Plan Parcial.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

- b) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración, el Aprovechamiento que legalmente le corresponda.
- c) Costear la urbanización de las infraestructuras y espacios libres del Sector o retribuir al Urbanizador ya sea, adjudicándole parcelas edificables, o bien, afectando las parcelas edificables resultantes a sufragar esta retribución.
- d) Costear la urbanización de los suelos destinados a aparcamiento privado que les correspondan por adjudicación en el Proyecto de Reparcelación, en el mismo momento en el que se ejecuten el resto de las obras públicas integradas en el Programa.

4.3.3.- Condiciones para el ejercicio de la facultad de edificar.

Para obtener licencia de obras de edificación en el Sector objeto de ordenación, habrán de concurrir los siguientes requisitos:

- a) Estar definitivamente aprobados los Proyectos de Urbanización y Reparcelación.
- b) Estar implantadas las infraestructuras básicas, esto es, la conexión de las redes de servicios urbanísticos del sector con las generales del municipio.
- c) Que por el estado de realización de las obras de urbanización, el Ayuntamiento considere previsible que a la terminación de la edificación cuya licencia se solicita, la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar. En todo caso el promotor constituirá aval suficiente ante el Ayuntamiento para garantizar la terminación a su costa de tales obras de urbanización.
- d) Que el peticionario de licencia se comprometa en la solicitud de la misma a no utilizar la construcción hasta que no esté concluida la obra de urbanización, contando tal cláusula como condición de la licencia y en las transmisiones de propiedad o uso que pudiera sufrir todo o parte del edificio.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

CAPITULO 5.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.

5.1.- NORMAS DE EDIFICACIÓN EN LA ZONA DE USO TERCIARIO Y EN LA ZONA DE USO RELIGIOSO.

5.1.1.- Ámbito.

El ámbito es el contenido en el interior de las parcelas expresamente grafiadas con este título en el plano de Ordenación nº 2-1 "Plano de Zonificación".

5.1.2.- Usos.

Los Usos contemplados en el presente Plan Parcial son los que se recogen en el Capítulo 4 de la presente memoria.

Usos Dominantes.

En la Zona de Uso Terciario: El uso dominante es el Terciario. Se distinguen los siguientes usos terciarios: Comercial, Hotelero, Oficinas y Recreativo.

- a. Uso Comercial (Tco): comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local, y prestación de servicios a particulares.

Se distinguen los siguientes usos comerciales:

a.1.- Uso Comercial de pequeña superficie (Tco.1).:

Comprende aquellas actividades comerciales independientes no calificadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y aquellas calificadas que por no considerarse incompatibles puedan autorizarse en edificios de uso mixto.

Se distinguen las siguientes categorías:

- o Locales comerciales independientes, con superficie de venta no superior a 200 m2. (Tco.1a).

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

- o Locales comerciales independientes, con superficie de venta mayor de 200 m². y no superior a 800 m². (Tco.1b).
- o Locales comerciales independientes, con superficie de venta mayor de 800 m². y no superior a los 2.000 m². (Tco.1c).

a.2.- Uso Comercial enclavado en Zonas no residenciales (Tco.2):

Comprende aquellas actividades comerciales independientes, o agrupadas con accesos y elementos comunes, de superficie de venta mayor de 2.000 m². e inferior a 6.000 m². no calificadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y aquellas calificadas que no se consideren incompatibles con las Zonas no residenciales en las que se ubican. Estas actividades en función de su tamaño, condiciones de accesibilidad y servicio, pueden situarse en edificio exclusivo de uso comercial.

En la parcela terciaria denominada P-4, ubicada en la Unidad de Ejecución 2, se estipula la obligación de implantar una superficie comercial de venta de alimentos al por menor, de superficie no inferior a 2.000 m².

a.3.- Uso Comercial limitado a Zonas de uso dominante terciario (Tco.3):

Comprende aquellas actividades comerciales que operando bajo una misma firma comercial, o agrupadas con accesos y elementos comunes, bajo la tipología de gran centro comercial o hipermercado, alcanzan una superficie total de venta superior a 6.000 m².

Todo ello siempre y cuando si dichas actividades comerciales estuviesen calificadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, no tuviesen la consideración de incompatibles con el medio urbano. Los Tco.3 de nueva implantación se situarán en edificios recayentes a calle de ancho no inferior a 22 metros.

- b. Uso Hotelero (Tho): comprende las actividades que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, se realizan en establecimientos, sujetos a la legislación específica, tales como:

- b.1.- Hoteles, hostales y pensiones (Tho.1). Los aparthoteles y apartamentos en régimen de explotación hotelera o temporal no pertenecen a esta categoría de uso.

- c. Uso de Oficinas (Tof): locales destinados a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado.

- d. Uso Recreativo (Tre): comprende las actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general, que se realizan en edificios, locales e instalaciones tales como: salas de cines, teatros, salas de conciertos, salas de reunión, discotecas, salas de fiestas, salas de juegos, boleras, actividades deportivas, bares, pub musicales, restaurantes, instalaciones para la exhibición lucrativa de actividades deportivas, parques de atracciones, etc.

En edificios, locales e instalaciones cubiertas o al aire libre, y en función del aforo, cabe distinguir las siguientes categorías:

d.1.- Si el aforo no excede de 300 personas, tendrá fachada y salida a un vial o espacio abierto, de ancho no inferior a 7 metros (Tre.1).

d.2.- Si el aforo excede de 300 personas y no es superior a 700, tendrá fachada y salida a un vial o espacio abierto, de anchura no inferior a 12 metros (Tre.2).

d.3.- Si el aforo excede de 700 personas y no es superior a 1.500, tendrá fachada y salida a dos viales o espacios abiertos, cuya anchura mínima será de 12 metros y la conjunta no sea inferior a 30 metros (Tre.3).

d.4.- Si el aforo excede de 1.500 personas tendrá fachada y salida a dos o más viales o espacios abiertos, cuya anchura mínima sea de 16 metros y la anchura conjunta mínima el resultado de sumar a 30 metros un metro más por cada 100 personas que el aforo exceda de 1.500 personas (Tre.4).

En la parcela terciaria denominada P-4, ubicada en la Unidad de Ejecución 2, se establece la limitación como compatible de los usos recreativos o de ocio, a un máximo del 10 % de la edificabilidad total de la citada parcela.

- e. Uso Almacén (Alm):

Comprende aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje, ligadas a actividades principales de comercio u otros servicios del Uso Terciario, que requieren espacio adecuado, separado de las funciones básicas.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

En la Zona de Uso Religioso: El uso exclusivo es el Religioso, excluyéndose todos los demás, que tendrán la consideración de incompatibles, salvo los matices que a continuación se exponen. En primer lugar, se deben entender integrados dentro del uso religioso, tanto el uso dotacional de Espacios Libres, el uso dotacional de cementerio (con las condiciones y requisitos exigidos por el Reglamento de policía sanitaria mortuoria en el ámbito de la Comunidad Valenciana), así como el uso aparcamiento y el agrícola (huerto al servicio de la comunidad). Se distinguen:

a) Uso Religioso (Dre): comprende las actividades destinadas a la celebración de los diferentes cultos y el alojamiento de los miembros de sus comunidades.

Usos Compatibles.

- No existen usos compatibles con el uso exclusivo religioso, excepto los señalados en el párrafo precedente.

Usos Incompatibles.

- Todos menos el uso exclusivo Religioso.

Tanto la Zona de Uso Terciario como la Zona de Uso Religioso, por la definición de sus parámetros urbanísticos, serían asimilables a la Zona de Terciario Bloque Exento (TBE) recogida en el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

5.1.3.- Condiciones de Parcela.

Las parcelas mínimas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- La superficie mínima de parcela será de quinientos metros cuadrados (500,00 m²).
- El linde frontal será como mínimo de diez metros de longitud (10 m.).
- La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 10 x 15 metros, cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 90 grados sexagesimales, con la alineación exterior.

5.1.4.- Edificabilidad y Ocupación.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

El Uso Dominante y los Usos Compatibles se configuran en cinco parcelas, donde se ubica la edificabilidad permitida, regulada por las Ordenanzas contenidas en el presente Plan Parcial. Tanto la superficie de parcela, la edificabilidad máxima del Uso Dominante, la ocupación y el número de plantas, quedan establecidas en el cuadro siguiente:

FICHA DE EDIFICABILIDAD DEL SECTOR 14 - P.G.O.U. PATERNA (TEXTO REFUNDIDO)									
PARCELA			SUPERFICIE OCUPABLE AL 100% POR LA EDIFICACIÓN			SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA		EDIFICABILIDAD (M ² T)	
NÚMERO	SUPERFICIE TOTAL (M ²)	OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	DENOMINAC.	SUPERFICIE MÁXIMA (M ²)	Nº MÁXIMO DE PLANTAS	DENOMINAC.	SUPERFICIE (M ²)	USO TERCARIO Y USOS COMPATIBLES	USO RELIGIOSO
1.1	71.623,14	-	P-1.1	37.270,53	VII	R.A.-1.1	34.352,61	45.984,65	0,00
1.2	5.000,00	-	P-1.2	1.215,00	VII	R.A.-1.2	3.785,00	1.500,00	0,00
2	7.058,54	-	P-2	4.235,12	VII	R.A.-2	2.823,42	4.200,00	0,00
P-3	12.002,63	60,00%	-	7.201,58	VII	-	4.801,05	0,00	7.066,62
4	30.329,15	-	P-4	15.028,62	VII	R.A.-4	15.300,53	30.057,24	0,00
SUB-TOTAL	126.013,46			64.950,85			61.062,61	81.741,89	7.066,62
TOTAL								88.808,51	

Las superficies no ocupadas por la edificación, se destinarán a aparcamientos (PAR) y a espacios libres.

5.1.5.- Utilización del Subsuelo.

Se podrán autorizar la construcción de plantas de sótano, entendiendo por planta de sótano 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.

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

No computa a efectos de edificabilidad (techo edificado) y no podrán instalarse piezas habitables, destinadas a Uso Residencial.

Podrán ocupar la totalidad de la superficie de la parcela por debajo de la cota de referencia, con uso prioritario de aparcamiento, permitiéndose trasteros, sala de

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

máquinas y otros usos que cumplan con la legislación vigente, prohibiéndose la ubicación de piezas habitables destinadas a Uso Residencial.

5.1.6.- Planta Semisótano.

Igualmente se podrán construir plantas de semisótano, entendiéndose como planta de semisótano 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.

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.

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.

El trazado de las redes de saneamiento del Plan no considerará los desagües de planta cuya cota sea inferior a línea de rasante.

5.1.7.- Separación a lindes.

Las edificaciones podrán alinearse con el vial, no exigiéndose separación mínima a lindes, puesto que se ha definido la superficie ocupable al 100 % por la edificación a implantar.

5.1.8.- Número de Plantas y Altura de Cornisa.

El número máximo de plantas estará comprendido entre I y VII, en función del uso específico de cada parcela.

La altura máxima de cornisa de la edificación, se establece en función del número de plantas, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$H_c = 6,00 + 4 N_p$$

Siendo:

H_c = la altura de cornisa máxima expresada en metros.

N_p = el número de plantas a edificar sobre la baja.

La altura libre mínima de la planta baja, medida desde la cota de referencia, será de tres metros (3,00 m.). La altura libre mínima de las plantas será de dos metros cincuenta

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

centímetros (2,50 m.). Se permite la construcción de altillos cuya altura libre mínima será de dos metros veinte centímetros (2,20 m.).

Cuando se trate de edificaciones con una sola planta, la altura máxima de coronación se establece en doce metros (12,00 m.). $H_c = 12,00$ m.

Existirá una única cota de referencia en el centro de la parcela que será la semisuma de las cotas de las esquinas. El objetivo de esta medida es evitar escalonamientos en la edificación que redunden en un mal funcionamiento del uso previsto en la edificación.

5.1.9.- Construcciones por encima de la altura reguladora.

- Por encima de la altura reguladora, sólo 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.
- * Los remates decorativos de las fachadas y los carteles anunciadores.
- * Las cubiertas inclinadas de pendiente no superior a cuarenta y cinco grados sexagesimales (45°), de elevación máxima, sobre el plano que contenga la 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.).

5.1.10.- Modo de medir la superficie de techo.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

Es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación, computarán al 100% las superficies cubiertas, opacas y cerradas por tres de sus lados, no computando el resto.

En el computo de la superficie construida por planta, quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso y uso públicos, y las plantas bajas diáfnas 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.

Los cuerpos salientes o voladizos que estén cubiertos y cerrados por tres de sus lados, formarán parte de la superficie total construida.

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.).

Los cuerpos salientes o voladizos que estén cubiertos y cerrados por tres de sus lados, formarán parte de la superficie total construida.

Los sótanos no se computarán como superficie de techo. Los semisótanos no se computarán como superficie de techo, siempre que cumplan las condiciones establecidas en el art. 2.2.14.

5.1.11.- Cuerpos y elementos salientes.

Se permiten los cuerpos y elementos salientes que figuran en el art. 2.2.20.

5.1.12.- Patios de Luces.

Se entiende por patio de luces el espacio no construido que, englobado por la edificación y situado al interior de las alineaciones exteriores o interiores, se destina a obtener iluminación y ventilación para las piezas habitables.

Se define la altura del patio como la distancia, medida en metros, desde el pavimento del mismo hasta la coronación del más alto de los paramentos de la edificación recayente al patio.

A los efectos de la medición de la altura del patio no se tendrán en cuenta las sobreelevaciones recayentes al mismo, destinadas a cajas de escaleras y casetas de ascensores siempre y cuando no ocupen más del 25% del perímetro del patio.

- Patios de luces interiores en edificios de uso dominante no residencial.

En edificios de uso dominante no residencial, la dimensión y superficie mínima obligatoria de los patios de luces interiores depende del número de plantas

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

recayentes a dicho patio, en su caso, de la altura H del patio, según el siguiente cuadro:

Núm. de plantas recayentes	Dimensión mínima	Superficie mínima
1 a 3	3,00 m.	9 m2.
4	3,00 m.	12 m2.
5	3,50 m.	15 m2.
6	4,00 m.	18 m2.
7	4,75 m.	25 m2.

- Patio de ventilación.

Es el espacio no construido de carácter análogo al patio de luces, que se destina a ventilar o iluminar piezas no habituales y/o escaleras.

- Patios de ventilación interiores.

La dimensión y superficie mínima obligatoria de los patios de ventilación interiores dependen de la altura H del patio. La dimensión mínima será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a $0,15 H$ y su superficie deberá ser igual o mayor a $H^2/25$ metros cuadrados. Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y de 9 metros cuadrados para la superficie. Así pues, se deberá cumplir (salvo lo dispuesto en el artículo siguiente):

Uso de local	Dimens. mínima	Sup. mínima
Piezas no habitables	$0,15 > 3 \text{ m.}$	$H^2/25 > = 9 \text{ m2.}$

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

- Otras condiciones de los patios.

Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con cuerpos salientes de ningún tipo.

El pavimento del patio estará, como máximo, a un metro por encima del nivel del suelo de la pieza que necesariamente requiera ventilación o iluminación a través del mismo.

Los patios de ventilación interiores podrán cubrirse con claraboyas y lucernarios siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase entre las paredes del patio y la claraboya o lucernario con una superficie de ventilación mínima igual o superior a la del patio. Los patios de luces interiores no se podrán cubrir en modo alguno.

- Luces rectas.

Ningún plano de fachada distará de otro opuesto a él una dimensión inferior a la establecida, según casos, en los artículos precedentes. En ningún caso habrá luces rectas menores de 3 metros.

- Ventilación e iluminación.

Los huecos de ventilación e iluminación deberán tener una superficie no inferior a $1/8$ de la superficie útil de la planta del local, salvo locales de uso residencial en que será de $1/7$ de la superficie útil de la planta de cada pieza habitable.

Cada una de las piezas habitables deberá disponer de una superficie practicable de hueco que unitaria y permanentemente no sea inferior a $1/16$ o $1/14$ de la superficie útil de la pieza, según pertenezca a un local no residencial o residencial respectivamente, y cuya menor dimensión lineal no deberá ser inferior a 50 cm.

Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o colectivos para su eliminación que cumplan con estas Normas.

En los cuartos de aseo, que no dispongan de huecos al exterior que garanticen su ventilación con superficie practicable de hueco no inferior a $1/20$ de la de la planta, se instalará conducto independiente o colectivo homologado de ventilación forzada estática o dinámica que garantice su ventilación.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

5.1.13.- Estudio de Detalle.

La Ordenación establecida por el Plan podrá remodelarse mediante Estudio de Detalle, con las limitaciones que se establecen en la legislación Urbanística vigente y el art. 4.2.5.- de las presentes Normas.

5.1.14.- Condiciones Funcionales de la Edificación.

Se establecerá en función del uso a que se destinen, cumpliendo con la Normativa Estatal y Autonómica, y con lo preceptuado en el art. 2.3 del presente Plan.

5.1.15.- Estética de los Edificios.

Se procurará que las construcciones se adapten estéticamente a la tipología de la zona, evitando las que resulten antiestéticas e inconvenientes para la imagen del conjunto.

Las medianeras si quedan al descubierto se tratarán de igual modo que las fachadas.

Las instalaciones de refrigeración, aire acondicionado, evacuación de humos o extractores, se colocarán procurando que no sean visibles desde la vía pública.

Se prohíben los tendidos vistos grapeados en fachada y los aéreos.

5.1.16.- Aparcamientos.

En este punto se realiza la remisión expresa a las condiciones técnicas de los aparcamientos, recogidas en las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en la Comunidad Valenciana, HD-91 (D.O.G.V. 22-5-91).

En relación a la reserva de aparcamiento en la parcela terciaria denominada P-4, en aplicación de los criterios municipales, será la siguiente:

"La reserva de aparcamiento en la parcela P-4, destinada a actividades terciarias, será de una plaza de aparcamiento cada 25 m²t construidos, lo que implica un total de 1.202 plazas. La disposición de las plazas será la siguiente: 656 plazas en superficie sobre la reserva de aparcamiento de titularidad privada y uso público R.A.-4, vinculada a la parcela P-4, y el resto, 546 plazas, a construir en la parcela P-4. En cualquier caso, se podrá utilizar el subsuelo de la parcela P-4 y de la R.A.-4, para la construcción de un aparcamiento subterráneo."

5.1.17.- Medidas de protección de la pinada existente en la parcela de uso religioso.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

En la parcela de uso exclusivo religioso, denominada P-3 en el Plan Parcial, existe una pequeña pinada en su extremo noroeste, tal y como se delimita en el plano 2-1 Zonificación, que deberá protegerse. A tal efecto se establecen las siguientes medidas de protección con el objetivo de garantizar su adecuada conservación futura.

a).-Obligaciones.

Corresponde a la propiedad del terreno en la que se ubica la pinada existente, el adecuado mantenimiento de la misma, desde el punto de vista sanitario, de seguridad vial y de infraestructuras, así como el segado de la hierba seca en épocas estivales, a fin de evitar convertirse en posibles focos de incendio.

En tal sentido, serán de su responsabilidad la realización de las actividades que su conservación impliquen, pudiendo éstas ser ejercidas, subsidiariamente y a costa de la propiedad, por el Ayuntamiento en caso de que aquél no atendiera los requerimientos que en tal sentido se le hicieren.

b).-Obras de edificación.

El interior del área donde se halla la pinada existente, tal y como se refleja en el plano 2-1 Zonificación, deberá quedar libre de todo tipo de obra de edificación. La edificación que se materialice sobre la parcela de uso religioso P-3, deberá respetar una separación mínima de 10 metros respecto del perímetro exterior de la pinada.

c).Obtención de licencias.

La tala de árboles integrados en la pinada existente requerirá en todo caso, la obtención de la oportuna autorización expresa por parte del Ayuntamiento. Se deberá adjuntar el justificante de la retirada de los restos verdes al vertedero, con cargo siempre a la propiedad de la pinada.

Los trabajos relacionados de una u otra manera con la conservación, explotación o regeneración de las masas forestales quedan sometidos a licencia municipal. Estas licencias podrán ser denegadas si la metodología, materiales, época o cualesquiera otra circunstancia relacionada con los trabajos a emprender se considera inadecuada.

d).Licencias municipales de obras.

En el momento en el que se solicite cualquier tipo de obra de edificación sobre los terrenos integrados en la denominada parcela P-3, estará obligado a incorporar como documentación al proyecto de obras, la delimitación de la pinada existente a proteger, señalada en el plano 2-1 Zonificación, así como la justificación de la no afectación que sobre la misma supone la construcción que se pretende realizar.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

5.2.- NORMAS DE EDIFICACIÓN EN LA ZONA DE USO EQUIPAMIENTO PÚBLICO Y SOCIAL.

5.2.1.- Ambito.

El ámbito es el contenido en el interior de las parcelas, expresamente grafiadas con este título en el plano de Ordenación nº 2-1 "Plano de Zonificación".

5.2.2.- Usos.

Los usos contemplados en el presente Plan Parcial, son los que se enumeran a continuación:

- Aparcamiento (Par).
- Dotacional de Comunicaciones (Dcm).
- Dotacional de Espacios Libres (Del).
- Dotacional Sanitario-Asistencial (Das).
- Dotacional Socio-Cultural (Dsc).

Tienen la consideración de incompatibles los usos no recogidos en el listado anterior.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

5.2.3.- Edificabilidad y Estudios de Detalle.

Tanto la superficie de parcela, la edificabilidad máxima, la Ocupación y el Número de Plantas, quedan establecidas en el cuadro siguiente:

PARCELAS				USO EQUIPAMIENTO PUBLICO Y SOCIAL Y USOS COMPATIBLES
Nº	SUP. EN PLANTA m².	OCUPACION MAXIMA m².	Nº DE PLANTAS	SUPERFICIE DE TECHO M2.
E.P.S.-1	7.542,19	10%	II	754,22
E.P.S.-2.2	5.441,63	10%	II	544,16
	TOTAL			1.298,38

Las normas de edificación para dicho equipamiento, serán las que se requieran para dar cumplimiento a la normativa vigente, según el uso a que se destine.

En la parcela grafiada como de Uso público y Dominio Privado, denominada E.P.S.-2.2, siempre que no se destine a aparcamiento, sino a cualquiera de los otros usos compatibles previstos, se permitirá la existencia de limitaciones físicas, tipo vallados o similares, que la delimiten perimetralmente, así como la incorporación de la misma junto a la parcela P-3 de uso Religioso para conformar una única unidad funcional, delimitada a su vez con un único cierre perimetral.

Lo no regulado en este apartado, cumplirá subsidiariamente lo que se establezca en el Capítulo 5, apartado 5-1 del presente Plan.

5.3.- NORMAS DE EDIFICACIÓN DE SISTEMAS LOCALES.

5.3.1.- Ámbito.

Los sistemas locales son aquellas áreas grafiadas en el Plano de Ordenación nº 2.1 y 2.3, y están constituidos por:

- a) Red viaria (RV).
- b) Espacios libres (EL).
- c) Bandas de protección de infraestructuras viarias (PV).

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

- d) Bandas de dominio público de infraestructuras viarias (DP).
- f) Centros de Transformación (CT).

5.3.2.- Usos.

- Usos Dominantes:

- a) Red viaria: Uso de comunicaciones (Dcm).
- b) Espacios libres: Uso dotacional de espacios libres (Del).

BAJO ESTOS ESPACIOS, PREVIA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA, O MERA AUTORIZACIÓN, SE PODRÁN UBICAR USOS DISTINTOS A LOS REFERIDOS. LLEGADO EL LIMITE DE TIEMPO DE LA CONCESION O AUTORIZACION, LOS ESPACIOS REVERTIRAN AL AYUNTAMIENTO DE PATERNA.

- c) Abastecimiento (Dab) – Centro de Transformación (CT).

- Usos Incompatibles:

- a) Red viaria: Los prohibidos por la legislación vigente y en especial la Ley 6/1.991 de Carreteras de la Comunitat Valenciana.
- b) Espacios libres: Todos excepto los manifiestamente complementarios con el uso dominante.

- Usos Transitorios o Provisionales:

- a) Aparcamiento: Se autoriza temporalmente el uso como aparcamiento de uso público en superficie sobre estos suelos, siendo revocable la autorización de uso a voluntad por parte del Ayuntamiento de Paterna.

5.3.3.- Condiciones Generales.

- a) Red Viaria (RV).

Se desarrollará a través de la redacción de un Proyecto de Urbanización, redactado a tal efecto.

Las zonas de protección de infraestructuras viarias, no podrán contener ninguna edificación, ajardinándolas de forma que no disminuyan las condiciones de viabilidad y seguridad de la vía a la que sirven.

- b) Espacios libres (EL).

Se permitirán la construcción de quioscos y similares en una planta, con una ocupación máxima de doce metros cuadrados (12,00 m².) y con un máximo de uno cada dos mil metros cuadrados (1/2.000,00 m².).

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL P.G.O.U. DE PATERNA
TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2008

c) Centros de Transformación (CT).

Los Centros de Transformación se integrarán dentro de los vallados de los equipamientos, junto a los que están situados, armonizando con éstos y dotándolos de una estética similar.

d) Servicios Urbanos (Dab).

Los servicios e infraestructuras urbanas necesarias para el desarrollo del Plan Parcial, como son:

- Abastecimiento de agua potable.
- Red de saneamiento.
- Suministro de energía eléctrica.
- Alumbrado Público.
- Red de teléfono.
- Suministro de gas.

Se encuentran desarrollados en el Proyecto de Urbanización que forma parte del Programa de Actuación Integrada, al cual pertenece el presente texto refundido del Plan Parcial.

Valencia, febrero de 2.008

Alejandro Escribano Beltrán
Arquitecto

Carlos Aubán Nogués
Arquitecto