

**TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACIÓN Nº 2 Y  
MODIFICACIÓN Nº 3 DEL PLAN PARCIAL "SECTOR 14"  
(PATERNA)**

**(SEPTIEMBRE 2011)**

Adaptado al Acuerdo de Aprobación Definitiva del *Texto Refundido de la Modificación nº 2 y Modificación nº 3 del Plan Parcial del Sector 14 (Paterna)* adoptado en la sesión extraordinaria celebrada por el Pleno del Ayuntamiento de Paterna el día 25 de julio de 2011,

Valencia, Septiembre de 2011

**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

## **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.**

##### **2.0.- Modificaciones incorporadas en el Texto Refundido de la Modificación n° 2 del Plan Parcial del Sector 14.**

##### **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.

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.

### **Capítulo 3.- Anexos a la Memoria.**

#### **Anexo n° 1.- Cuadros Resúmenes.**

- CUADRO DE USOS Y SUPERFICIES DEL PLAN PARCIAL.
- CUADRO DE USOS Y SUPERFICIES DE LA U.E. N° 1.
- CUADRO DE USOS Y SUPERFICIES DE LA U.E. N° 2.
- FICHA DE EDIFICABILIDAD DEL PLAN PARCIAL
- CUADRO DE UNIDADES DE EJECUCION

#### **Anexo n° 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: En relación a los planos 1.1 al 1.7 –incluidos- cabe 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.**

##### **1.8.- Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución n° 1.**

##### **1.9.- Plan Especial de Infraestructuras del Área terciaria denominada Heron City (Paterna).**

#### **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.**

**2.7.- Solución viaria transitoria.**

**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.
- 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.

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.

- 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.

5.1.11.-Cuerpos y Elementos Salientes.

5.1.12.-Pacios 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.- Normativa complementaria aplicable a la dotación de aparcamientos.

5.1.17.- 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.

5.2.4.- Aparcamientos.

5.2.5.- Medidas de protección de la pinada existente en la parcela calificada EPS-2.

## **5.3.- Normas de Edificación de Sistemas Locales.**

5.3.1.- Ámbito.

5.3.2.- Usos.

5.3.3.- Condiciones Generales.

## **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).

El Plan Parcial del Sector 14 del P.G.O.U. de Paterna, junto al documento de Homologación del Sector, 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).

Posteriormente se tramitó la Modificación Puntual nº 1 del citado Plan Parcial junto al Texto Refundido del Plan Parcial, aprobados por el pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el 25 de febrero de 2008, habiéndose publicado las ordenanzas en el BOP nº 152 de fecha 27 de junio de 2009.

Finalmente se ha tramitado la Modificación Puntual nº 2 del Plan Parcial, aprobándose definitivamente por el pleno del Ayuntamiento en sesión extraordinaria celebrada el día 13 de octubre de 2010.

#### **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.**

##### **- 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.

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 (Ø 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 ( $\varnothing$  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 de dirección discurre por la C/ Sueca hasta atravesar la carretera CV-3103 y discurre por el Vial que da acceso a Campo-Olivar.

### **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 Olleria, 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 ( $\varnothing$  160 mm.), que discurre por el Vial que da acceso a Campo-Olivar, situada en el límite Noreste del Sector.

Todas las infraestructuras están grafadas 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 grafía 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 m<sup>2</sup>.)

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 m<sup>2</sup>.) y la más grande de setenta mil ochocientos diecinueve metros y sesenta y dos centímetros cuadrados (70.819,62 m<sup>2</sup>.)

**AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO “MONASTERIO DE SANTA CATALINA DE SIENA (MONJAS DOMINICAS)”**

TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACIÓN Nº 2 Y  
MODIFICACIÓN Nº 3 DEL PLAN PARCIAL “SECTOR 14” (PATERNA)  
SEPTIEMBRE 2011

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.

<b>PARCELA</b>	<b>SUPERFICIE PARCELA BRUTA</b> <b>m<sup>2</sup></b>	<b>PARTICIPACIÓN</b> <b>%</b>
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%
	<b>206.478,39</b>	<b>100,00%</b>

La Propiedad del Suelo en el momento presente, en el caso de la Unidad de Ejecución nº 1, está determinada por el Proyecto de Reparcelación Voluntaria aprobado por el Ayuntamiento de Paterna el 31 de marzo de 2000. Todo ello según se grafía en el Plano de

Información nº 1-8 "Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución nº1" del presente Texto Refundido del Plan Parcial.

En relación a la Unidad de Ejecución nº 2, la estructura de la propiedad del suelo es sencilla, puesto que está configurada por una única parcela catastral, coincidente con una única finca registral (nº 31.708) que figura inscrita en el Registro de la Propiedad de Paterna Dos, siendo titular registral de la misma la "Comunidad de Dominicas del Real Monasterio de Santa Catalina de Sena".

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.
- 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.**

### **2.0.- MODIFICACIONES INCORPORADAS COMO MODIFICACIÓN Nº 3 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14.**

El Ayuntamiento de Paterna, en la sesión extraordinaria celebrada por el Pleno, el día 13 de octubre de 2010, adoptó el Acuerdo de Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual nº 2 de la Unidad de Ejecución nº 2 del Plan Parcial del Sector 14 de Paterna, disponiendo la obligación de presentar un texto refundido que recogiera las modificaciones señaladas en el cuerpo del citado acuerdo.

Formando parte del citado acuerdo se incorporó el informe del Director técnico del Área de Sostenibilidad sobre el documento de “Modificación nº 2 del Plan Parcial del Sector 14” en tramitación, de fecha 4 de octubre de 2010. En el presente apartado se justifica el cumplimiento de las observaciones señaladas en dicho informe, así como las modificaciones incorporadas en el presente Texto Refundido respecto al documento de Modificación del Plan Parcial nº 2 aprobado definitivamente, las cuales integran propiamente la Modificación nº 3 del Plan Parcial del “Sector 14”.

El Ayuntamiento de Paterna, en la sesión extraordinaria celebrada por el Pleno, el día 25 de julio de 2011, adoptó el Acuerdo de Aprobación Definitiva del Texto Refundido de la Modificación nº 2 y Modificación nº 3 del Plan Parcial del Sector 14 (Paterna). Formando parte del citado acuerdo se incorporó el informe del Director técnico del Área de Sostenibilidad sobre el documento de “Texto Refundido de la Modificación nº 2 y Modificación nº 3 del Plan Parcial del Sector 14”, de fecha 22 de julio de 2011. En el presente apartado se justifica el cumplimiento de las observaciones señaladas en el citado Acuerdo de Aprobación Definitiva.

La necesidad de introducir modificaciones respecto al documento de la Modificación nº 2 aprobado, derivan de una serie de necesidades surgidas con posterioridad al acuerdo de aprobación. En concreto, por citar las más importantes, se trata de viabilizar una operación urbanística de gran complejidad, en la que el traslado de la congregación de monjas dominicas de clausura desde el actual convento al nuevo edificio que debe construirse en la parcela EPS-2 de forma simultánea al desarrollo de las obras de urbanización supone una carga urbanística muy elevada por lo que implica de dificultad y de coordinación de dichas obras, dado que el convento existente se haya ubicado sobre los futuros viales de la ordenación. Esto obligará necesariamente a acometer las obras de dichos viales de forma incompleta, hasta el momento del traslado y posterior demolición del edificio actual, con lo que implica de sobrecostes de ejecución. Por otra parte, se pretende con dichas modificaciones posibilitar la implantación en condiciones adecuadas de un complejo comercial a construir sobre la totalidad de la manzana conformada por la parcelas P-4 y P-5.2.

En resumen, el presente documento integra tanto la Modificación nº 3 del Plan Parcial como el Texto Refundido de la Modificación nº 2 aprobada, refundiendo en el cuerpo del mismo la totalidad de determinaciones urbanísticas aplicables al Sector 14.

A continuación se enumeran y justifican las correcciones y modificaciones incorporadas en el presente Texto Refundido:

- La segunda versión corregida de la Modificación nº 2 del Plan Parcial del Sector 14, presentada por el Urbanizador en octubre de 2010, complementaria respecto a la

inicialmente presentada en junio de 2009, incorporó una serie de correcciones tomando en consideración el informe suscrito por el Sr. Arquitecto Municipal de fecha 12 de mayo de 2010. Entre otras cuestiones, propuso una nueva ordenación urbanística que respetaba la traza del vial de acceso directo al Sector desde la CV-35, tal cual se recogía ésta en el Plan Especial de Infraestructuras aprobado denominado “Nuevas Zonas Comerciales en las inmediaciones de Heron City de Paterna”, cuyo promotor es la Sociedad Urbanística Municipal de Paterna (en adelante, PEI).

De esta forma se justificaba la innecesariedad de la exigencia de petición de informe al titular de la vía recogida en el informe de 12 de mayo de 2010, reiterada nuevamente en el informe de 4 de octubre de 2010, y, por tanto, dicha exigencia debe entenderse plenamente cumplimentada y aprobada definitivamente en virtud del Acuerdo Pleno de 13 de octubre de 2010.

En consecuencia, el acuerdo de aprobación del presente Texto Refundido debe reconocer explícitamente que no se modifica el PEI en relación al vial de acceso directo al Sector desde la CV-35 (denominado V-5 en la MPP nº 2), el cual respeta el recogido en dicho Plan, evitando la necesidad de solicitar informe al titular de la vía (Conselleria de Infraestructuras y Transporte).

- En el Acuerdo municipal de aprobación definitiva de la Modificación nº 2 del Plan Parcial del Sector 14, la Corporación municipal no se pronunció a favor de la necesidad de implantar una superficie comercial destinada a la venta de productos alimenticios con superficie mínima de 2.000 m<sup>2</sup>, por tanto, ésta exigencia debe entenderse innecesaria.

En consecuencia, el acuerdo de aprobación del Texto Refundido debe reconocer explícitamente que no es necesaria la implantación del citado uso.

- En cuanto a la reserva de plazas de aparcamiento aplicable a la presente actuación terciaria se establece la obligación de dar cumplimiento al artículo 209 del vigente Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de la Comunidad Valenciana (Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell).

A tal efecto, se incorpora un nuevo artículo (el 5.1.16), en el que, con carácter de normativa complementaria, se aclara la forma de computar la dotación de plazas de aparcamiento aplicable al caso concreto de complejos terciarios que ocupen manzanas completas. A los efectos de la justificación del cómputo del número de plazas de aparcamiento exigible a los citados complejos, el ratio de 1 plaza cada 25 m<sup>2</sup> de uso comercial se aplicará exclusivamente a las superficies netas de las salas de venta y exposición, es decir, a las superficies destinadas de modo efectivo al uso comercial, respecto al resto de superficies será aplicable el ratio de 1 plaza cada 100 m<sup>2</sup>.

- En relación a la reserva de aparcamiento de la manzana terciaria conformada por las parcelas denominadas P-4 y P-5.2, en el caso en el que se implante un único complejo terciario sobre ambas, en aplicación de los criterios recogidos en el vigente Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de la Comunidad Valenciana, en concreto, en su artículo 209, será la siguiente:

La reserva de aparcamiento exigible en el caso en el que se implante un único complejo terciario sobre la totalidad de la manzana que engloba a las parcelas P-5.2 y P-4, en el que no es posible determinar de modo exacto las diferentes proporciones de usos por tratarse de locales polivalentes, será de una plaza de

**AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO “MONASTERIO DE SANTA CATALINA DE SIENA (MONJAS DOMINICAS)”**

TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACIÓN Nº 2 Y  
MODIFICACIÓN Nº 3 DEL PLAN PARCIAL “SECTOR 14” (PATERNA)  
SEPTIEMBRE 2011

aparcamiento cada 40 m<sup>2</sup>† construidos. La edificabilidad conjunta de ambas parcelas asciende a 19.000,00 m<sup>2</sup>†, por tanto, la reserva de aparcamiento (aplicando el ratio de 1 pz/40 m<sup>2</sup>†) asciende a 475 plazas.

A efectos de justificar el cumplimiento de la reserva de aparcamiento exigible a los usos terciarios, se podrán computar las plazas de aparcamiento en suelos públicos, que se atribuyen a dichas parcelas del siguiente modo:

Parcelas P-5.2 y P-4 (en conjunto).....	300 plazas
Parcela P-3 .....	57 plazas
Parcela P-5.1 .....	35 plazas

El resto de plazas necesarias hasta cumplir la exigencia reglamentaria para el uso a implantar se ubicará en las parcelas privadas correspondientes.

En consecuencia, se modifica el artículo 5.1.17 *Aparcamientos*.

- La segunda versión corregida de la Modificación nº 2 del Plan Parcial del Sector 14, presentada por el Urbanizador en octubre de 2010, complementaria respecto a la inicialmente presentada en junio de 2009, incorporó una serie de correcciones tomando en consideración el informe suscrito por el Sr. Arquitecto Municipal de fecha 12 de mayo de 2010. Entre otras cuestiones, en relación a la antigua parcela EPS-2.1 del Plan Parcial inicial propiedad de Kinépolis España, S.A. (la cual cambió de calificación mediante la Modificación nº 1 del Plan Parcial aprobada definitivamente), planteó que la edificabilidad que tenía asociada inicialmente, en concreto, 90,32 m<sup>2</sup>† pasara a integrarse en la parcela EPS-1, propiedad también de Kinépolis España, S.A., la cual pasó a tener una edificabilidad total de 844,54 m<sup>2</sup>†. De este modo se lograba el mantenimiento de la edificabilidad total propiedad de dicha mercantil y, por tanto, de sus derechos urbanísticos correspondientes.

En consecuencia, el acuerdo de aprobación del Texto Refundido debe reconocer explícitamente que se mantienen los derechos urbanísticos de las parcelas propiedad de Kinépolis España, S.A.

- Los estándares dotacionales mínimos fijados en el apartado 3.6 de la Homologación del Sector 14 como Ordenación Estructural deben entenderse según el siguiente cuadro, que resulta de aplicar los porcentajes mínimos del 12%, 6% y 30% para espacios libres, equipamiento público y social y reserva de aparcamiento:

	Superficie	%
Espacios libres	24.777,41 m <sup>2</sup>	12,00%
Equipamiento público y social	12.388,70 m <sup>2</sup>	6,00%
Reserva de aparcamiento	61.943,52 m <sup>2</sup>	30,00 %
TOTALES	99.109,63 m <sup>2</sup>	48,00 %

La propuesta que ahora se presenta corregida, como Modificación nº 3 del Plan Parcial, dispone de los siguientes estándares dotacionales como concreción en la ordenación pormenorizada de las exigencias del PGOU:

**AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO “MONASTERIO DE SANTA CATALINA DE SIENA (MONJAS DOMINICAS)”**

TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACIÓN Nº 2 Y  
MODIFICACIÓN Nº 3 DEL PLAN PARCIAL “SECTOR 14” (PATERNA)  
SEPTIEMBRE 2011

	Superficie	%
Espacios libres	24.786,47 m <sup>2</sup>	12,00%
Equipamiento público y social	19.109,78 m <sup>2</sup>	9,26%
Reserva de aparcamiento	62.046,12 m <sup>2</sup>	30,05 %
<b>TOTALES</b>	<b>105.942,37 m<sup>2</sup></b>	<b>51,31 %</b>

Como puede observarse al comparar ambos cuadros, los estándares dotacionales recogidos en el presente Texto Refundido, cumplen sobradamente con las exigencias del Plan General, llegando a superar, en conjunto, el 51,31 % de la totalidad del suelo ordenado por el Plan Parcial, frente al 48% mínimo exigible.

En consecuencia, el acuerdo de aprobación del Texto Refundido debe reconocer explícitamente que se da cumplimiento a los estándares dotacionales fijados por el apartado 3.6 de la homologación del Sector 14.

- La segunda versión corregida de la Modificación nº 2 del Plan Parcial del Sector 14, presentada por el Urbanizador en octubre de 2010, complementaria respecto a la inicialmente presentada en junio de 2009, incorporó una nueva parcela terciaria independiente a las definidas en el planeamiento propuesto inicialmente, denominada P-5.1 (con una superficie de 800 m<sup>2</sup>s y una edificabilidad total de 2.137,03 m<sup>2</sup>t), con el objetivo de poder adjudicársela al Ayuntamiento de Paterna en virtud de parte del aprovechamiento que le corresponde en el Sector. Dicha parcela será entregada urbanizada y libre de cargas al Ayuntamiento de Paterna sin coste alguno para el mismo. El resto de la cesión del 10% del aprovechamiento a favor del Ayuntamiento se prevé en la parcela denominada P-5.2, la cual será adquirida mediante su pago correspondiente por parte del Urbanizador.

Por tanto, dicha exigencia, recogida en el informe de 4 de octubre de 2010, debe entenderse plenamente cumplimentada y aprobada en virtud del Acuerdo Pleno de 13 de octubre de 2010.

En el presente documento se propone la modificación de las parcelas resultantes en las que se materializará la cesión del aprovechamiento a favor del Ayuntamiento, con el objetivo de adaptarlo al Acuerdo de Aprobación definitivo, según el cuadro siguiente:

PARCELAS ADJUDICADAS PROPUESTAS A FAVOR DEL AYTO.	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> t)
Parcela P-5.2	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES	1.465,11	1.389,20
Parcela P-5.1	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES	800,00	2.368,57
<b>TOTALES</b>		<b>2.265,11</b>	<b>3.757,77</b>

La justificación de las adjudicaciones y las valoraciones de adquisición del excedente de aprovechamiento se concretarán en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

- Los parámetros urbanísticos definidos en el capítulo 2 “Terminología”, integrante de las Ordenanzas Regulatoras del presente Texto Refundido, coinciden con los descritos en el 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) y subsidiariamente con los definidos en el Plan General de Ordenación Urbana de Paterna. Sobre los conceptos definidos en el RZOU, se han introducido una serie de modificaciones con el objetivo de resolver funcionalmente la implantación de los usos previstos.

- El artículo 2.2.3 de las Ordenanzas Reguladoras, en relación a la definición de los criterios para el establecimiento de la cota de referencia en los casos en que la edificación no deba situarse obligatoriamente sobre la alineación exterior, incluye una previsión específica para los casos en los que se realice un único proyecto edificatorio unitario que ocupe una manzana completa.

En el caso en el que se implante un único complejo edificatorio terciario sobre las calificaciones denominadas P-4 y P5.2, la cota de referencia, que será única para toda la manzana, la fijará el proyecto constructivo específico del edificio en una posición intermedia entre las cotas más alta y más baja de la acera perimetral de la manzana. El objetivo de esta medida es evitar escalonamientos, desniveles o falta de continuidad del plano del suelo de la planta baja terciaria, que redunden en un mal funcionamiento del uso terciario previsto en la edificación que, en la práctica, haga inviable su implantación. La misma regla se aplicará en la manzana calificada EPS-2.

En consecuencia, se han modificado los artículos 2.2.3 y 5.1.8, para adecuarlos a la redacción anterior.

- En relación al artículo 3.2.5 de las Ordenanzas Reguladoras, se incorpora la posibilidad de consideración del subsuelo de los espacios públicos como bien patrimonial. En consecuencia, se han modificado los artículos 3.2.6 y 5.3.2 para adecuarlos a dicha posibilidad.
- En relación al artículo 4.3.1 de las Ordenanzas Reguladoras, se incorporan una serie de cuestiones que afectan a la ejecución de la Unidad de Ejecución nº 2 (en adelante, UE-2) del Plan Parcial del Sector 14.

En relación a la ejecución de la urbanización asociada a la denominada parcela P-5.1 terciaria, en la cual se prevé materializar parte del aprovechamiento que corresponde a la administración en virtud del porcentaje de cesión del 10%, se determina que dicha parcela será entregada urbanizada y libre de cargas al Ayuntamiento de Paterna sin coste alguno para el mismo. Las obras de urbanización correspondientes a dicha parcela se incluyen dentro del ámbito de las obras complementarias externas a la UE-2 (con cargo a la misma) definido en el Plan Parcial, que deberá tenerse en cuenta en el momento en el que se redacte el Proyecto de Urbanización adaptado a la ordenación aprobada. En consecuencia, no será necesario redactar un Anexo al Proyecto de Urbanización de la UE-2 para la denominada Fase I (según la versión inicial de la Modificación del Plan Parcial nº 2), que correspondía a la parcela prevista para la materialización de los derechos del Ayuntamiento.

En relación a la ejecución de las actuaciones recogidas en el Plan Especial de Infraestructuras en el ámbito de la UE-2 (cuya gestión será de iniciativa pública a través de la entidad pública competente encargada), el desarrollo de dicha unidad anticipará la parte de las infraestructuras viarias propuestas en dicho

documento interiores a su ámbito de actuación y necesarias funcionalmente para la misma. Por lo que respecta al vial de acceso directo al Sector desde la CV-35 (denominado V-5 en el Plan Parcial), el cual no resulta necesario para el funcionamiento autónomo de la UE-2, se ejecutará únicamente en el área sombreada señalada en el plano 2.5 “*Delimitación del área de reparto, aprovechamiento tipo y unidades de ejecución*”. La ejecución del resto del vial se gestionará mediante los procedimientos establecidos en el Plan Especial de Infraestructuras y en el momento que se estime oportuno.

Por lo que respecta a la ejecución de la Avda. Francisco Tomás y Valiente, tal y como se recoge en el plano 2-7 “*Solución viaria transitoria*” incluido en el presente Texto Refundido, cabe señalar que dicha solución constituye la carga de urbanización definitiva que corresponde a la UE-2 en relación a dicho vial, por lo que, con la ejecución de dicha planta viaria transitoria, se producirá la recepción de las obras de urbanización de la UE-2. La transformación posterior de dicha Avda será a cargo de la implantación de la prolongación de la línea T4 del tranvía, la cual será desarrollada con posterioridad en el marco del mencionado Plan Especial de Infraestructuras de iniciativa pública y en el momento que se estime oportuno.

Asimismo, a efectos de concretar la responsabilidad de las distintas parcelas en la financiación de las futuras infraestructuras derivadas del Plan Especial de Infraestructuras y para asegurar la viabilidad económica del desarrollo de la UE-2, dichas futuras responsabilidades por cargas de urbanización se garantizarán con la parte necesaria de la parcela terciaria denominada P-3, quedando libres de responsabilidad respecto de estas futuras inversiones las parcelas P-4, P-5.1, P-5.2 y EPS-2.

Con el objetivo de justificar el funcionamiento autónomo de la Unidad de Ejecución nº 2 con carácter previo y de forma independiente a la ejecución de las infraestructuras previstas en el Plan Especial de Infraestructuras, se incorpora una planta viaria que recoge la solución de red viaria transitoria hasta la ejecución del citado PEI (se adjunta como plano 2-7 “*Solución viaria transitoria*” del presente Texto Refundido), con las siguientes características:

- El entronque del vial V-3.1 con la Avda. Francisco Tomás y Valiente se produce tomando en consideración el vial de incorporación actualmente existente.
  - La huella que ocupará el futuro trazado del tranvía que atraviesa el Sector, se tratará con tierra morterenga (salvo una pequeña acera de 1,50 m. en colindancia a los viales de tráfico rodado).
  - La traza del vial de acceso directo al Sector desde la CV-35 (denominado V-5 en el Plan Parcial) se ejecutará únicamente en el área sombreada señalada en el plano 2.5 “*Delimitación del área de reparto, aprovechamiento tipo y unidades de ejecución*”.
- En relación a los artículos 4.1.4, 5.1.2 y 5.2.2 de las Ordenanzas Reguladoras, se han corregido las discrepancias existentes entre ellos. En consecuencia, se han eliminado de la consideración de usos incompatibles los siguientes: Almacenes, Docente, Deportivo y Administrativo.

De este modo, se clarifica la posibilidad de implantar el uso Almacén (Alm) ligado a las actividades principales de uso terciario. La implantación del uso docente y

deportivo en la parcela EPS-2, en los que tienen cabida como usos compatibles y alternativos (Ded y Dep). Finalmente, también queda clara la posibilidad de implantar el uso administrativo dentro de los usos terciarios, en concreto, de oficinas (tof), con incidencia fundamentalmente en las parcelas terciarias que se adjudiquen al Ayuntamiento de Paterna.

- En relación al artículo 5.1.4 de las Ordenanzas Reguladoras, se ha eliminado la separación a lindes de parcela en las parcelas de uso terciario. En el mismo sentido, se corrige el art. 5.1.7.

Adicionalmente, se incorpora la posibilidad de ubicar sobre rasante en los espacios libres de parcela, una serie de construcciones abiertas tipo pérgolas, edículos, zonas para la ubicación de carros, marquesinas de cubrición para aparcamientos, zonas de expositores, etc, de hasta 3,50 m de altura, no computando a efectos de edificabilidad. De igual modo, se permite explícitamente la implantación de un cartel anunciador, tipo totem, de 40 m. de altura.

Por último, se determina que en la zona de aparcamiento en parcela de dominio privado y uso público de la parcela P-4 grafiada en el plano 2.7 como “zona de aparcamiento con acceso controlado”, se podrán establecer mecanismos de control del acceso, siendo su uso gratuito durante el horario comercial del centro ubicado en dicha parcela.

- En relación al artículo 5.2.3 de las Ordenanzas Reguladoras, se modifican una serie de aspectos relacionados con las parcelas de Equipamiento Público y Social.

Por una parte, se incrementa la ocupación en la parcela EPS-1 para posibilitar la implantación en una sola planta de la edificabilidad susceptible de materializarse sobre la misma.

Por otra, se limita a VI el número de plantas de la parcela EPS-2, por ser adecuadas para la implantación de los usos previstos. En efecto, en el momento actual, se dispone de una primera versión, a nivel de anteproyecto, del futuro edificio destinado a convento de la comunidad religiosa. Con el objetivo de optimizar el ratio de espacios servidores-espacios servidos por planta, se ha concluido en la necesidad de desarrollar el programa edificatorio en seis plantas. Por tanto, el número de alturas óptimo para la implantación del uso previsto es el de las mencionadas seis plantas (planta baja más cinco) modificándose, en consecuencia, el artículo 5.2.3 en el que se regula dicho parámetro.

- En relación a las ordenanzas de edificación aplicables a las parcelas EPS-1 y EPS-2, éstas se determinan en el apartado 5.2 de las Ordenanzas Reguladoras. En cualquier caso, respecto a lo no regulado en dicho apartado, dichas parcelas cumplirán subsidiariamente con las normas de edificación de la zona de uso terciario definidas en el apartado 5.1 de las citadas ordenanzas.
- La propuesta de Ordenación Pormenorizada del presente Texto Refundido, incorpora una serie de ajustes de detalle respecto a la Modificación nº 2 aprobada definitivamente que afectan a una serie de calificaciones tanto de dominio público como privado, constituyendo propiamente la ordenación pormenorizada de la Modificación nº 3 del Plan Parcial.

Los objetivos perseguidos con dichos ajustes son varios. En primer lugar, el de conseguir una franja de área peatonal entre la parcela privada de uso terciario y la calle Sueca, no prevista en la ordenación aprobada. También se ha corregido el

entronque del vial de salida del Sector con la calle Sueca, de titularidad municipal, dejando una separación superior a 60 m del radio de influencia de la rotonda colindante a la CV-35 para garantizar que dicha vía no se ve afectada, en ningún caso, por el mencionado entronque.

Por otro lado, se mantiene el CT existente, ubicado en el jardín denominado ZV-1, en la misma ubicación que tiene actualmente. Al mismo tiempo se suprimen las dos parcelas calificadas como CT ubicadas en el interior de la parcela privada calificada RA-4.1, puesto que se construirán dos centros de abonado en el momento en el que se ejecute el edificio del complejo terciario. También se desplaza ligeramente la ubicación del denominado CT-1 respecto a su ubicación anterior.

No obstante lo anterior se establece en las ordenanzas que la ubicación de las parcelas calificadas como Centro de Transformación recogida en el presente documento, así como sus dimensiones superficiales, no se considerará vinculante hasta que no sea redactado y aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización y el pertinente Proyecto de Reparcelación.

Por último, se suprime la zona de juegos de niños de la zona verde ZV-1, por ser innecesaria y constituir una posible zona de vandalismo.

La remodelación, en cualquier caso, mantiene los estándares dotacionales de la MPP nº 2 aprobada, tal y como puede apreciarse en los planos y tablas resumen del presente documento. El diseño de la planta viaria prácticamente se mantiene inalterado respecto al recogido en el documento definitivamente aprobado.

- En la propuesta recogida en el presente Texto Refundido (julio de 2011), como Modificación nº 3 del Plan Parcial y en atención a la alegación presentada por la propia A.I.U. al Texto Refundido sometido a información pública, se efectúa la división de la manzana EPS-2 (tal cual se establece en la Modificación Nº 2 aprobada), en dos sub-manzanas. La manzana ubicada al norte mantiene la calificación dotacional actual (EPS-2), con la edificabilidad que tiene asignada en el plan aprobado, esto es, 8.520,46 m<sup>2</sup>. Por otro lado, la manzana ubicada al sur se ha calificado como uso terciario y se ha ubicado en colindancia al área peatonal denominada AP-3 en todo su frente, pasando a denominarse como P-3, en la que se concentran los 7.688,67 m<sup>2</sup> de edificabilidad terciaria trasvasada desde la manzana P-4, en virtud de la modificación nº 3 del Plan Parcial. De este modo, se consigue mediante el presente documento concretar la futura edificabilidad de los usos dotacionales y compatibles de carácter terciario inicialmente previstos en la manzana EPS-2.
- Se ha definido en el plano 2.5 “*Delimitación del área de reparto, aprovechamiento tipo y unidades de ejecución*”, el ámbito de urbanización mínimo exigible para la concesión de licencia de ocupación del nuevo monasterio a edificar sobre la parcela EPS-2, el cual se denomina como Fase I de las Obras de Urbanización. Mediante la definición de la denominada Fase I, adyacente a los viales públicos en servicio constituidos por la Avda. Francisco Tomás y Valiente y la Calle Sueca por los que transcurren las instalaciones de servicios públicos a los que debe conectar la actuación, se garantiza la condición de solar de la parcela EPS-2.
- En relación al artículo 5.2.5. relativo a las medidas de protección de la pinada existente en la parcela EPS-2, se concreta que la separación mínima de 10 metros de la edificación se medirá respecto a los troncos de los árboles ubicados en el

perímetro exterior de la citada pinada y que deberá concretarse en el momento de solicitarse la licencia de obra.

- En aplicación de lo señalado en el informe del Director Técnico de Área de Sostenibilidad de fecha 22 de julio de 2011, en relación al artículo 5.2.4 relativo a la reserva de aparcamiento en parcela privada exigible a la parcela EPS-2, se establece la exigencia de reservar una plaza de aparcamiento en parcela privada cada 100 m<sup>2</sup> de edificabilidad computable para los usos compatibles y alternativos susceptibles de materializarse en dicha parcela (recogidos en el artículo 5.2.2 de las presente Ordenanzas Reguladoras). De esta manera, el ratio aplicable a dichos usos se asimila al recogido en el artículo 209.4.d) del ROGTU, aplicable en actuaciones de usos dominante terciario, para la categoría “otros usos terciarios” distintos de los usos comerciales, recreativos, hosteleros y similares.
- En aplicación de lo señalado en el informe del Director Técnico de Área de Sostenibilidad de fecha 22 de julio de 2011, se pospone la definición del Área Reparcelable al Proyecto de Reparcelación que se presente. En consecuencia, se han eliminado las referencias a dicha Área Reparcelable tanto en la documentación escrita como en la gráfica.

## **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 Plan Parcial del Sector 14 del P.G.O.U. de Paterna, junto al documento de Homologación del Sector, 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).

Posteriormente se tramitó la Modificación Puntual nº 1 del citado Plan Parcial junto al Texto Refundido del Plan Parcial, aprobados por el pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el 25 de febrero de 2008, habiéndose publicado las ordenanzas en el BOP nº 152 de fecha 27 de junio de 2009.

El presente documento de refundición del Plan Parcial del Sector 14, con fecha de julio de 2011, se adecúa a las determinaciones de la ordenación estructural fijadas en el Documento de Homologación del Sector. Por otra parte, refunde los instrumentos de planeamiento que a continuación se citan. En primer lugar, el vigente Texto Refundido del Plan Parcial del Sector 14 de fecha febrero de 2008 y la Modificación Nº 2 del Plan Parcial del Sector 14, la cual resultó aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Paterna mediante Acuerdo aprobado en sesión ordinaria celebrada el 13 de octubre de 2010. En dicho acuerdo se estableció la obligación de presentar un Texto Refundido que recoja las modificaciones señaladas en el cuerpo del mismo.

El presente Texto Refundido incorpora, por tanto, las modificaciones exigidas por el Acuerdo de aprobación del mencionado instrumento de planeamiento y, además, introduce una serie de modificaciones posteriores a dicho acuerdo que, tal y como se ha señalado con anterioridad, constituyen propiamente la Modificación nº 3 del Plan Parcial del Sector 14. Dichas modificaciones obedecen a necesidades surgidas con posterioridad a dicho acuerdo, derivadas de la concreta disposición y características del edificio comercial a construir y a fin de facilitar la compleja operación de traslado y nueva construcción del Convento actual.

### **2.1.2.- Calificación Jurídica otorgada por el Plan General.**

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 y Municipal, 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 m<sup>2</sup>.

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:

- 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ."*

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 m<sup>2</sup>.).".

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 cuatro mil ochocientos noventa y siete metros y setenta y seis centímetros cuadrados (54.897,76 m<sup>2</sup>) y correspondiéndole a la Unidad de Ejecución 2 (UE-2) una edificabilidad de treinta y cinco mil doscientos nueve metros y trece centímetros cuadrados (35.209,13 m<sup>2</sup>.).

#### Ocupación.

La ocupación de la edificación en el ámbito del Sector, es del 37,20% con respecto de la superficie del Sector.

La ocupación de la edificación en el ámbito de la U-E-1 es del 33,79% 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 43,16% 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 m<sup>2</sup> u.c./m<sup>2</sup>.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 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 Túrria.

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).

**- 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:

*"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.

### **- Texto Refundido del Plan Especial de Infraestructuras.**

El Plan Especial de Infraestructuras denominado “Nuevas Zonas Comerciales” en las inmediaciones de Heron City de Paterna, cuyo promotor es la Sociedad Urbanística Municipal de Paterna (en adelante, SUMPA), fue sometido a información pública por Acuerdo del Ayuntamiento de Paterna de 23 de diciembre de 2008, publicándose el correspondiente anuncio en el DOCV nº 5938 de 22 de enero de 2009.

El Pleno de la Corporación, mediante acuerdo de 16 de marzo de 2009 estimó o desestimó las alegaciones presentadas durante el trámite de información pública en el sentido del informe emitido al respecto y aprobó provisionalmente el Plan, acordando la remisión del expediente a la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, interesando su aprobación definitiva.

El Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda mediante Resolución de fecha 1 de marzo de 2010, aprobó definitivamente el Plan Especial de Infraestructuras denominado “Nuevas Zonas Comerciales” en las inmediaciones de Heron City de Paterna.

El presente Texto Refundido del Plan Parcial del Sector 14 toma en consideración en la ordenación urbanística las determinaciones a nivel de infraestructuras del Plan Especial. Se incluye el *Plano de Ordenación Estructura Urbana* del PEI como plano de información nº 1.9 *“Plan Especial de Infraestructuras del Área Terciaria denominada Heron City (Paterna)”* del presente Texto Refundido.

## **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 asistencial-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 asistencial-religioso en condiciones adecuadas al mismo tiempo que posibilitar el desarrollo de otros usos compatibles y alternativos en la parcela en la que se implante dicho uso.
- 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 asistencial-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.
- Refundir la ordenación aprobada con las determinaciones a nivel de infraestructuras del Plan Especial de Infraestructuras y mejora de los accesos al Área Terciaria ubicada junto a la CV-35 (Paterna) (en adelante, PEI), aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de fecha 2 de marzo de 2010. Por tanto, se ha procedido a la reconfiguración de los viales interiores del Sector, adaptándolos a las nuevas condiciones de conexión establecidas en el Plan Especial y a la incorporación de la previsión del trazado de la futura ampliación de la línea T4 del Tranvía prevista en el Plan Especial en la ordenación del Sector. Esta adaptación ha supuesto tener que modificar la configuración de las parcelas tanto privadas como públicas.
- Conexión con la trama urbana colindante, tanto del Suelo Urbano Consolidado, como del Suelo Urbanizable en desarrollo. Potenciar la conexión 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.
- Creación de parcelas independientes en la que concentrar el aprovechamiento urbanístico municipal, en virtud de la cesión del 10%.

### **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 sub-divide la actual manzana EPS-2 (tal cual se establece en la Modificación Nº 2 aprobada), en dos sub-manzanas. La manzana ubicada al norte mantiene la calificación dotacional actual (EPS-2), con la edificabilidad que tiene asignada en el plan aprobado, esto es, 8.520,46 m<sup>2</sup>t. Por otro lado, la manzana ubicada al sur se ha calificado como uso terciario y se ha ubicado en colindancia al área peatonal denominada AP-3 en todo su frente, pasando a denominarse como P-3, en la que se concentran los 7.688,67 m<sup>2</sup>t de edificabilidad terciaria trasvasada desde la manzana P-4, en virtud de la modificación nº 3 del Plan Parcial. De este modo, se consigue mediante el presente documento concretar la futura edificabilidad de los usos dotacionales y compatibles de carácter terciario inicialmente previstos en la manzana EPS-2.

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 en torno a la parcela de uso asistencial-religioso.

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 y Municipal (Carretera Cv-3103, C/ Sueca y Carretera CV-35), grafiada en los planos de Ordenación.

La ordenación toma en consideración la previsión del paso inferior y del vial de acceso directo al Sector desde la CV-35 previsto en el Texto Refundido del Plan Especial de Infraestructuras y mejora de los accesos al Área Terciaria ubicada junto a la CV-35 (Paterna). A tal efecto se establece una reserva de suelo público con la calificación de red viaria. Por lo que respecta al vial de acceso directo al Sector desde la CV-35 (denominado V-5 en el Plan Parcial), el cual no resulta necesario para el funcionamiento autónomo de la UE-2, se ejecutará únicamente en el área sombreada señalada en el plano 2.5 “Delimitación del área de reparto, aprovechamiento tipo y unidades de ejecución”. La ejecución del resto del vial se gestionará mediante los procedimientos establecidos en el Plan Especial de Infraestructuras y en el momento que se estime oportuno.

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.

6°.- Se han dispuesto una serie de áreas de aparcamiento en superficie, denominadas genéricamente RA-3, calificadas todas ellas como suelos 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.

7°.- Se ha adaptado la ratio de aparcamiento a los criterios establecidos en el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante, ROGTU).

#### **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 y Municipal, 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 m <sup>2</sup> .
Unidad de Ejecución – 2 (UE-2) superficie	75.155,39 m <sup>2</sup> .

---

Superficie del Sector 14      206.478,39 m<sup>2</sup>.

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 inalterada 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, en la zona de uso y dominio privado, se configura en siete 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 Julio 2011)									
PARCELA			SUPERFICIE DE PARCELA OCUPABLE AL 100% POR LA EDIFICACIÓN			SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA		EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> )	
DENOMINACIÓN	SUPERFICIE TOTAL (M <sup>2</sup> )	OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	DENOMINAC.	SUPERFICIE MÁXIMA (M <sup>2</sup> )	Nº MÁXIMO DE PLANTAS	DENOMINAC.	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES	USO ASISTENCIAL, RELIGIOSO, EQ. PÚBLICO Y SOCIAL Y COMPATIBLES
1.1	71.531,36	-	P-1.1	37.270,53	VII	R.A.-1.1	34.260,83	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
3	5.225,14	-	P-3	5.225,14	VII			7.688,67	0,00
4	31.304,62	-	P-4	18.573,05	VII	R.A.-4	12.731,57	17.610,80	0,00
5.1	800,00	-	P-5.1	800,00	VII			2.368,57	0,00
5.2	1.465,11	-	P-5.2	1.465,11	VII			1.389,20	0,00
<b>SUB-TOTAL</b>	<b>122.384,77</b>			<b>68.783,95</b>			<b>53.600,82</b>	<b>80.741,89</b>	<b>0,00</b>
							<b>TOTAL</b>	<b>80.741,89</b>	

La ocupación de la edificación en el ámbito del Sector, es del 37,20% con respecto de la superficie del Sector.

La ocupación de la edificación en el ámbito de la U-E-1 es del 33,79% 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 43,16% 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.**

- Espacios libres- Zona Verde Pública.
- Espacios libres- Área Peatonal Pública.
- Sistema Viario.
- Reserva de aparcamiento en suelo de dominio público.
- Zona protección C/Sueca (UE-2).
- Zona protección Autovía CV-35 (UE-2).

**- 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 m<sup>2</sup>.) La suma total de los Espacios Libres-Áreas Peatonales y los Espacios Libres-Zonas Verdes del Sector es de veinticuatro mil setecientos ochenta y seis metros con cuarenta y siete centímetros cuadrados (24.786,47 m<sup>2</sup>.). 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 por ciento (12,00 %).

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.

De conformidad con el art. 60.3 de la LUV, la afección demanial de las parcelas dotacionales públicas destinadas a los usos dotacionales señalados, se limita al suelo y al vuelo, con exclusión del subsuelo que tendrá la consideración de bien patrimonial, que podrá ser enajenado por la administración titular para el uso y destino que el planeamiento expresamente regule.

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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

#### Unidad de Ejecución 1 (UE-1):

Espacio Libre – Área Peatonal (A.P.1) con una superficie de 5.262,64 m<sup>2</sup>.

Espacio Libre – Área Peatonal (A.P.2-1) con una superficie de 5.983,66 m<sup>2</sup>.

Espacio Libre – Área Peatonal (A.P.4-1) con una superficie de 1.363,10 m<sup>2</sup>.

Espacio Libre – Zona Verde (Z.V.1) con una superficie de 3.251,90 m<sup>2</sup>.

La suma total de los Espacios Libres-Áreas Peatonales y los Espacios Libres-Zonas Verdes de la UE-1 es de quince mil ochocientos sesenta y un metros y treinta centímetros cuadrados (15.861,30 m<sup>2</sup>).

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 m<sup>2</sup>.) 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 doce coma cero ocho por ciento (12,08 %).

#### Unidad de Ejecución 2 (UE-2):

Espacio Libre – Área Peatonal (A.P.2-2) con una superficie de 1.534,27 m<sup>2</sup>.

Espacio Libre – Zona Verde (A.P. 3) con una superficie de 1.316,58 m<sup>2</sup>.

Espacio Libre – Zona Verde (A.P.-4-2) con una superficie de 4.302,87 m<sup>2</sup>.

Espacio Libre – Zona Verde (Z.V.3) con una superficie de 1.771,45 m<sup>2</sup>.

La suma total de los Espacios Libres-Áreas Peatonales y los Espacios Libres-Zonas Verdes de la UE-2 es de ocho mil novecientos veinticinco metros y diecisiete centímetros cuadrados (8.925,17 m<sup>2</sup>).

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 m<sup>2</sup>). 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 once con ochenta y ocho por ciento (11,88 %).

#### **- Sistema Viario.**

De acuerdo con el Plano de Ordenación n° 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 cuatro mil novecientos noventa y cuatro metros y cuarenta y un centímetros cuadrados (4.994,41 m<sup>2</sup>.), 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.

En el momento en el que se ejecuten por parte de la entidad pública competente encargada las infraestructuras previstas en el Plan Especial de Infraestructuras y mejora de los accesos al área terciaria ubicada junto a la CV-35, el Vial 1 se conectará con el denominado Vial 5.

**Vial 2.-** Con una superficie dentro del Sector de setecientos treinta y dos metros y veintiseis centímetros cuadrados (732,26 m<sup>2</sup>.), 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 novecientos treinta y cuatro metros y dos centímetros cuadrados (6.934,02 m<sup>2</sup>.), está compuesto de dos bulevares interiores al Sector, perpendiculares entre si, que confluyen en una rotonda interior de nueva creación ubicada a caballo de las unidades de ejecución 1 y 2.

El primer bulevar, de directriz noreste-suroeste, ubicado en el límite entre las unidades de ejecución n° 1 y n°2, dispone de un ancho total de catorce metros (14 m.) en su parte más ancha (correspondiendo seis metros a cada una de las calzadas de sentido único de circulación y dos metros de ancho a la mediana central de separación) y de un ancho de 7,60 m. en su parte más estrecha, en el entronque con el futuro vial 5 y el vial 1.

El segundo bulevar, de directriz noroeste-sureste y perpendicular al anterior, dispone de un ancho de once metros (11 m.), sin contar con la banda de aparcamiento ni la zona peatonal (ambas de dominio público) de su linde noreste, el ancho total incluyendo estas bandas asciende a 23,50 m. La sección viaria es la siguiente: seis metros de anchura en la calzada de sentido de evacuación del Sector, medio metro de ancho de la mediana central de separación y calzada de 4,50 metros en el sentido de acceso al Sector.

Este vial conecta con el vial V-1 de la UE-1, con el futuro vial de acceso al Sector desde la CV-35 denominado Vial 5 y enlaza directamente con el vial V-4 (Ampliación C/Sueca).

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

Con una superficie dentro del Sector de tres mil sesenta y un metros con sesenta y cinco centímetros cuadrados (3.061,65 m<sup>2</sup>), se corresponde con la ampliación de un carril previsto en la C/ Sueca y con el carril de enlace con el Vial 3. El objetivo perseguido es el de facilitar los recorridos de evacuación del complejo de ocio, hasta 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. En el momento actual el entronque de la Calle Sueca con la rotonda de enlace con la CV-35, ya dispone de dos carriles completos por cada sentido de circulación.

Por otra parte, se crean nuevos ramales de conexión entre la Calle Sueca y el bulevar denominado V-3 para facilitar tanto los accesos como las salidas de forma directa al Sector. El carril ampliado es de tres metros y veinticinco centímetros (3,25 m) de ancho de calzada. El nuevo entronque del vial de salida del Sector con la calle Sueca (de titularidad municipal), deja una separación superior a 60 m del radio de influencia de la rotonda colindante a la CV-35 para garantizar que dicha vía no se ve afectada, en ningún caso, por el mencionado entronque.

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.

**Vial 5.-** Vial de acceso directo al Sector 14 desde la CV-35.

Con una superficie dentro del Sector de mil ochocientos noventa metros y cincuenta y nueve centímetros cuadrados (1.890,59 m<sup>2</sup>), se corresponde con la reserva de suelo para red viaria a ejecutar según las previsiones del Plan Especial de Infraestructuras y mejora de los accesos al área terciaria ubicada junto a 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.

**AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO “MONASTERIO DE SANTA CATALINA DE SIENA (MONJAS DOMINICAS)”**

TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACIÓN N° 2 Y  
MODIFICACIÓN N° 3 DEL PLAN PARCIAL “SECTOR 14” (PATERNA)  
SEPTIEMBRE 2011

Esta reserva de suelo público tiene una superficie de tres mil trescientos cincuenta y dos metros y un centímetro cuadrado (3.352,01 m<sup>2</sup>).

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

USOS		SUPERFICIES
DESDOBLAMIENTO CV-3103	D-1.1	3.131,87 m <sup>2</sup> .
	D-1.2	220,14 m <sup>2</sup> .
<b>TOTAL</b>		<b>3.352,01 m<sup>2</sup>.</b>

En resumen, la reserva de suelo público del sistema viario tiene una superficie de veinte mil novecientos sesenta y cuatro metros y noventa y cuatro centímetros cuadrados (20.964,94 m<sup>2</sup>).

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

USOS		SUPERFICIES
SISTEMA VIARIO	V- 1	4.994,41 m <sup>2</sup> .
	V- 2	732,26 m <sup>2</sup> .
	V- 3	6.934,02 m <sup>2</sup> .
	V- 4	3.061,65 m <sup>2</sup> .
	V- 5	1.890,59 m <sup>2</sup> .
	D-1 (CV-3103)	3.352,01 m <sup>2</sup> .
<b>TOTAL</b>		<b>20.964,94 m<sup>2</sup>.</b>

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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

### **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:*

*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 n° 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 m<sup>2</sup>). La suma total del Equipamiento Público y Social del Sector es de diecinueve mil ciento nueve metros y setenta y ocho centímetros cuadrados (19.109,78 m<sup>2</sup>). La relación porcentual que existe entre la superficie total del Equipamiento Público y Social, y la superficie del Sector es de nueve coma veintiseis por ciento (9,26 %).

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

En la Parcela EPS-2:

- Uso Religioso (Dre): comprende las actividades destinadas a la celebración de los diferentes cultos y el alojamiento de los miembros de sus comunidades. Este uso se considera principal en la parcela EPS-2. Se consideran usos compatibles y alternativos con el principal los siguientes:

- Dotacional Sanitario-Asistencial (Das).
- Dotacional Socio-Cultural (Dsc).
- Dotacional Educativo-Cultural (Ded)
- Dotacional Deportivo (Dep)

**AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO “MONASTERIO DE SANTA CATALINA DE SIENA (MONJAS DOMINICAS)”**

TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACIÓN Nº 2 Y  
MODIFICACIÓN Nº 3 DEL PLAN PARCIAL “SECTOR 14” (PATERNA)  
SEPTIEMBRE 2011

- Dotacional de Espacios Libres (Del).
- Aparcamiento (Par).

En la parcela EPS-2, 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).

En la Parcela EPS-1:

- 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.

La Zona de Uso Equipamiento Público y Social, por la definición de sus parámetros urbanísticos, será asimilable a la Zona de Terciario Bloque Exento (TBE) recogida en el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

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

<b>PARCELAS</b>				<i>USO EQUIPAMIENTO PUBLICO Y SOCIAL Y USOS COMPATIBLES</i>
Nº	<i>SUP. EN PLANTA m2.</i>	<i>OCUPACION MAXIMA m2.</i>	<i>Nº DE PLANTAS</i>	<i>SUPERFICIE DE TECHO M2.</i>
<i>E.P.S.-1</i>	<i>7.147,45</i>	<i>12%</i>	<i>II</i>	<i>844,54</i>
<i>E.P.S.-2</i>	<i>11.962,33</i>	<i>60%</i>	<i>VI</i>	<i>8.520,46</i>
	<b>TOTAL</b>			<b>9.365,00</b>

Unidad de Ejecución 1 (UE-1):

Equipamiento Público y Social (E.P.S. 1) con una superficie de 7.147,45 m<sup>2</sup>.

La suma total de la superficie destinada a Equipamiento Público y Social de la UE-1 es de siete mil ciento cuarenta y siete metros y cuarenta y cinco centímetros cuadrados (7.147,45 m<sup>2</sup>).

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 m<sup>2</sup>.) 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 cuarenta y cuatro por ciento (5,44 %).

Unidad de Ejecución 2 (UE-2):

Equipamiento Público y Social (E.P.S. 2) con una superficie de 11.962,33 m<sup>2</sup>.

El total del Equipamiento Público y Social de la UE-2 es de once mil novecientos sesenta y dos metros y treinta y tres centímetros cuadrados (11.962,33 m<sup>2</sup>).

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 m<sup>2</sup>.) 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 quince coma noventa y dos por ciento (15,92 %).

• **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 n° 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 m<sup>2</sup>.) La suma total de la Reserva de Aparcamiento del Sector, tanto de dominio público como privado, es de sesenta y dos mil cuarenta y seis metros y doce centímetros cuadrados

(62.046,12 m<sup>2</sup>). La relación porcentual que existe entre la superficie total del área destinada a aparcamientos en superficie con relación a la superficie del Sector es del treinta coma cinco por ciento (30,05 %), cumpliéndose la exigencia del artículo 322 del P.G.O.U. de Paterna por cuanto que resulta un porcentaje 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

#### Unidad de Ejecución 1 (UE-1):

Reserva aparcamiento (R.A. 1-1), con una superficie de 34.260,83 m<sup>2</sup>.

Reserva aparcamiento (R.A. 1-2), con una superficie de 3.785,00 m<sup>2</sup>.

Reserva aparcamiento (R.A. 2), con una superficie de 2.823,42 m<sup>2</sup>.

Reserva aparcamiento (R.A. 3-1), con una superficie de 2.989,04 m<sup>2</sup>.

La suma total del área destinada a aparcamientos en superficie de la UE-1 es de cuarenta y tres mil ochocientos cincuenta y ocho metros y veintinueve centímetros cuadrados (43.858,29 m<sup>2</sup>).

#### Unidad de Ejecución 2 (UE-2):

Reserva aparcamiento (R.A. 3-2), con una superficie de 2.776,07 m<sup>2</sup>.

Reserva aparcamiento (R.A. 4-1), con una superficie de 12.731,57 m<sup>2</sup>.

Reserva aparcamiento (R.A. 4-2), con una superficie de 2.680,19 m<sup>2</sup>.

La suma total del área destinada a aparcamiento en superficie de la UE-2 es de dieciocho mil ciento ochenta y siete metros y ochenta y tres centímetros cuadrados (18.187,83 m<sup>2</sup>).

- **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.

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 siguiente 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 distancia, 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:

*"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 grafadas en el Plano de Zonificación 2-1.

Dichas superficies están incluidas dentro del Sector y grafadas 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, V-3 y de la reserva de suelo para el futuro vial V-5, a ejecutar según las previsión del Plan Especial de Infraestructuras), 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:

<b>ZONA DE PROTECCION</b>	PV-1-1 (autovia CV-35)	7.668,80 m <sup>2</sup> .
	PV-1-2 (autovia CV-35)	2.549,37m <sup>2</sup> .
	<b>TOTAL CV-35</b>	<b>10.218,17m<sup>2</sup>.</b>
	PV-2 (C/ Sueca)	502,24 m <sup>2</sup> .
	<b>TOTAL C/ SUECA</b>	<b>502,24 m<sup>2</sup>.</b>
	<b>TOTAL ZONA DE PROTECCION</b>	<b>10.720,41m<sup>2</sup>.</b>

Esta reserva de suelo tiene una superficie de diez mil setecientos veinte metros y cuarenta y un centímetros cuadrados (10.720,41m<sup>2</sup>).

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

- 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.
- 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.

- Viales Públicos V-1, V-2 y de la reserva de suelo para el futuro vial V-5, 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### **- 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 sesenta y seis metros y setenta y dos centímetros cuadrados (66,72 m<sup>2</sup>.) para ubicar en ella tres (3) Centros de Transformación, con una superficie cada uno de:

CT-Existente: 11,08 m<sup>2</sup>.

CT-1: 40,00 m<sup>2</sup>.

CT-2: 15,64 m<sup>2</sup>

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, así como para otro tipo de instalaciones relacionadas con dicho servicio como Centros de Seccionamiento de líneas, etc. 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:*

- *Para los usos compatibles de nueva implantación: 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. y una ocupación máxima de parcela del 50%.*
- *Para los usos compatibles existentes en el momento de la aprobación inicial del Plan General: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.*

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

- Para el Uso Dominante Terciario y cualquier otro de los Usos Compatibles: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

**AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO “MONASTERIO DE SANTA CATALINA DE SIENA (MONJAS DOMINICAS)”**

TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACIÓN N° 2 Y  
MODIFICACIÓN N° 3 DEL PLAN PARCIAL “SECTOR 14” (PATERNA)  
SEPTIEMBRE 2011

- Para el Uso Dominante Asistencial y Religioso y cualquier otro de los Usos Compatibles: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

Las superficies de aplicación del índice de edificabilidad son:

Unidad de Ejecución –1 (UE-1) superficie: 131.323,00 m<sup>2</sup>.

Unidad de Ejecución – 2 (UE-2) superficie: 75.155,39 m<sup>2</sup>.

---

Superficie del Sector 14: 206.478,39 m<sup>2</sup>.

La edificabilidad del Sector es la siguiente:

UE-1: superficie 131.323,00 m<sup>2</sup>.s x 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s. = 52.529,20 m<sup>2</sup>t.

UE-2 superficie 75.155,39 m<sup>2</sup>.s x 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s. = 37.577,69 m<sup>2</sup>t.

---

Total edificabilidad Sector 14: 90.106,89 m<sup>2</sup>t.

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 m<sup>2</sup>t.).

Ocupación.-

Sector:

La ocupación de la edificación en el ámbito del Sector es de 76.819,04 m<sup>2</sup>. y la superficie del Sector es de 206.478,39 m<sup>2</sup>., por lo tanto:

$76.819,04 \text{ m}^2 / 206.478,39 \text{ m}^2. = 0,3720$  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 44.378,34 m<sup>2</sup>. y la superficie de la U-E-1 es de 131.323,00 m<sup>2</sup>., por lo tanto:

$44.378,634 \text{ m}^2 / 131.323,00 \text{ m}^2. = 0,3379$  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 32.440,70 m<sup>2</sup>. y la superficie de a U-E-2 es de 75.155,39 m<sup>2</sup>., por lo tanto:

$32.440,70 \text{ m}^2 / 75.155,39 \text{ m}^2. = 0,4316$  menor que el 0,50 que permite el P.G.O.U.

**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):

<b>USO Y TIPOLOGIA</b>	<b>COEFICIENTE CORRECTOR</b>
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.**

El Aprovechamiento Tipo del Sector no es una determinación urbanística afectada por la Modificación n° 2 del Plan Parcial, origen del presente Texto Refundido. Por tanto, el Aprovechamiento Tipo del Sector 14 se mantiene inalterado, siendo:

**El Aprovechamiento Tipo del Sector es: 0,40 m<sup>2</sup> u.c./m<sup>2</sup>.s.**

Abreviaturas:

m<sup>2</sup>s = metros cuadrado de suelo

m<sup>2</sup>t = metros cuadrado de techo

u.c. = Uso Característico

No obstante, cabe señalar que, en el momento presente, la Unidad de Ejecución n° 1 del Plan Parcial del Sector 14 ya ha sido completamente desarrollada y gestionada, habiéndose finalizado su desarrollo urbanístico. En consecuencia, dicha Unidad ya ha materializado el aprovechamiento urbanístico que le correspondía.

En relación a la Unidad de Ejecución n° 2, cabe indicar que en el momento actual aún está pendiente de completar su desarrollo urbanístico. En concreto, falta la aprobación del pertinente Proyecto de Reparcelación mediante el cual se establecerá el reparto de cargas y beneficios entre los agentes afectados. En aplicación de los artículos 169 y 174 de la LUV (y concordantes del ROGTU), así como de los que resulten aplicables al procedimiento reparcelatorio recogidos en la citada Ley, la determinación definitiva del aprovechamiento tipo y de los coeficientes correctores del valor de las adjudicaciones se determinarán con exactitud en el momento en el que se formule el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

**CAPITULO 3: ANEXOS A LA MEMORIA.**

**ANEXO N° 1.- CUADROS RESÚMENES:**

- CUADRO DE USOS Y SUPERFICIES DEL PLAN PARCIAL.
- CUADRO DE USOS Y SUPERFICIES DE LA U.E. N° 1.
- CUADRO DE USOS Y SUPERFICIES DE LA U.E. N° 2.
- FICHA DE EDIFICABILIDAD DEL PLAN PARCIAL
- CUADRO DE UNIDADES DE EJECUCION

**AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO “MONASTERIO DE SANTA CATALINA DE SIENA (MONJAS DOMINICAS)”**

TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACIÓN Nº 2 Y  
MODIFICACIÓN Nº 3 DEL PLAN PARCIAL “SECTOR 14” (PATERNA)  
SEPTIEMBRE 2011

CUADRO DE USOS Y SUPERFICIES - PLAN PARCIAL SECTOR 14 (PATERNA)					T.R. (Julio 2011)				
USOS					SUPERFICIES (M²)			PORCENTAJES (%)	
DOTACIONAL DE USO Y DOMINIO PÚBLICO	ESPACIOS LIBRES	ÁREA PEATONAL	A.P.-1	ÁREA PEATONAL-1	5.262,64	19.763,12	24.786,47	12,00%	
			A.P.-2	ÁREA PEATONAL-2	7.517,93				
			A.P.-3	ÁREA PEATONAL-3	1.316,58				
			A.P.-4	ÁREA PEATONAL-4	5.665,97				
		ZONA VERDE	Z.V.-1	ZONA VERDE-1	3.251,90	5.023,35			
			Z.V.-3	ZONA VERDE-3	1.771,45				
	SISTEMA VIARIO			V-1	VIAL V-1	4.994,41	20.964,94	20.964,94	10,15%
				V-2	VIAL V-2	732,26			
				V-3	VIAL V-3	6.934,02			
				V-4	VIAL V-4	3.061,65			
				V-5	VIAL V-5	1.890,59			
				D-1	DESDOBLAMIENTO CV-3103	3.352,01			
	RESERVA DE APARCAMIENTO			R.A.-3	APARCAMIENTO PÚBLICO	5.765,11	8.445,30	8.445,30	4,09%
				R.A.-4.2	APARCAMIENTO PÚBLICO	2.680,19			
ZONA DE PROTECCIÓN			P.V.-1.2	AUTOVÍA CV-35 (UE-2)	2.549,37	3.051,61	3.051,61	1,48%	
			P.V.-2	C/ SUECA	502,24				
					<b>SUB-TOTAL</b>	<b>57.248,32</b>	<b>57.248,32</b>	<b>27,73%</b>	
DOTACIONAL DE USO PÚBLICO Y DOMINIO PRIVADO	EQUIPAMIENTO PÚBLICO Y SOCIAL			E.P.S.-1	EQUIPAMIENTO PÚBLICO Y SOCIAL-1	7.147,45	19.109,78	19.109,78	9,26%
				E.P.S.-2	EQUIPAMIENTO PÚBLICO Y SOCIAL-2	11.962,33			
	RESERVA DE APARCAMIENTO			R.A.-1.1	SUPERFICIE LIBRE DE EDIFICACIÓN - PARCELA 1.1	34.260,83	53.600,82	53.600,82	25,96%
				R.A.-1.2	SUPERFICIE LIBRE DE EDIFICACIÓN - PARCELA 1.2	3.785,00			
				R.A.-2	SUPERFICIE LIBRE DE EDIFICACIÓN - PARCELA 2	2.823,42			
				R.A.-4.1	SUPERFICIE LIBRE DE EDIFICACIÓN - PARCELA 4	12.731,57			
	ZONA DE PROTECCIÓN			P.V.-1.1	AUTOVÍA CV-35 (UE-1)	7.668,80	7.668,80	7.668,80	3,71%
	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN			C.T.-Exist.	CENTRO TRANSFORMACIÓN EXISTENTE	11,08	66,72	66,72	0,03%
				C.T.-1	CENTRO TRANSFORMACIÓN-1	40,00			
		C.T.-2	CENTRO TRANSFORMACIÓN-2	15,64					
					<b>SUB-TOTAL</b>	<b>80.446,12</b>	<b>80.446,12</b>	<b>38,96%</b>	
DOTACIONAL DE USO Y DOMINIO PRIVADO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES			P-1.1	SUPERFICIE OCUPABLE POR EDIFICACIÓN - PARCELA 1.1	37.270,53	68.783,95	68.783,95	33,31%
				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-3	PARCELA 3	5.225,14			
				P-4	SUPERFICIE OCUPABLE POR EDIFICACIÓN - PARCELA 4	18.573,05			
				P-5.1	SUPERFICIE OCUPABLE POR EDIFICACIÓN - PARCELA 5.1	800,00			
				P-5.2	SUPERFICIE OCUPABLE POR EDIFICACIÓN - PARCELA 5.2	1.465,11			
					<b>SUB-TOTAL</b>	<b>68.783,95</b>	<b>68.783,95</b>	<b>33,31%</b>	
					<b>TOTAL</b>	<b>206.478,39</b>	<b>206.478,39</b>	<b>100,00%</b>	

**AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO "MONASTERIO DE SANTA CATALINA DE SIENA (MONJAS DOMINICAS)"**

TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACIÓN N° 2 Y  
MODIFICACIÓN N° 3 DEL PLAN PARCIAL "SECTOR 14" (PATERNA)  
SEPTIEMBRE 2011

CUADRO DE USOS Y SUPERFICIES - ÁMBITO DE LA U.E. N° 1 DEL SECTOR 14 (PATERNA)					T.R. (Julio 2011)				
USOS					SUPERFICIES (M²)			PORCENTAJES (%)	
								SOBRE LA U.E. 1	SOBRE EL P.P.
DOTACIONAL DE USO Y DOMINIO PÚBLICO	ESPACIOS LIBRES	ÁREA PEATONAL	A.P.-1	ÁREA PEATONAL-1	5.262,64	12.609,40	15.861,30	12,08%	7,68%
			A.P.-2.1	ÁREA PEATONAL-2	5.983,66				
			A.P.-4.1	ÁREA PEATONAL-4	1.363,10				
		ZONA VERDE	Z.V.-1	ZONA VERDE-1	3.251,90				
	SISTEMA VIARIO		V-1	VIAL V-1	4.994,41	13.255,43	13.255,43	10,09%	6,42%
			V-2	VIAL V-2	732,26				
			V-3.1	VIAL V-3	3.805,97				
			V-5.1	VIAL DE CONEXIÓN DIRECTO CON LA CV-35	590,92				
			D-1.1	DESDOBLAMIENTO CV-3103	3.131,87				
	RESERVA DE APARCAMIENTO	R.A.-3.1	APARCAMIENTO PÚBLICO (U.E.-1)	2.989,04	2.989,04	2.989,04	2,28%	1,45%	
<b>SUB-TOTAL</b>						<b>32.105,77</b>	<b>24,45%</b>	<b>15,55%</b>	
DOTACIONAL DE USO PÚBLICO Y DOMINIO PRIVADO	EQUIPAMIENTO PÚBLICO Y SOCIAL	E.P.S.-1	EQ. PÚBLICO Y SOCIAL-1	7.147,45	7.147,45	7.147,45	5,44%	3,46%	
	RESERVA DE APARCAMIENTO	R.A.-1.1	DE PARCELA 1.1	34.260,83	40.869,25	40.869,25	31,12%	19,79%	
		R.A.-1.2	DE PARCELA 1.2	3.785,00					
		R.A.-2	DE PARCELA 2	2.823,42					
	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.-Exist.	CENTRO TRANSFORMACIÓN EXISTENTE	11,08	11,08	11,08	0,01%	0,01%		
<b>SUB-TOTAL</b>						<b>55.696,58</b>	<b>42,41%</b>	<b>26,97%</b>	
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%	
		P-1.2	PARCELA 1.2	1.215,00	1.215,00	1.215,00	0,93%	0,59%	
		P-2	PARCELA 2	4.235,12	4.235,12	4.235,12	3,22%	2,05%	
		P-5.1	PARCELA 5.1	800,00	800,00	800,00	0,61%	0,39%	
		<b>SUB-TOTAL</b>						<b>43.520,65</b>	<b>33,14%</b>
<b>TOTAL U.E.-1</b>						<b>131.323,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>63,60%</b>	

**AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO "MONASTERIO DE SANTA CATALINA DE SIENA (MONJAS DOMINICAS)"**

TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACIÓN N° 2 Y  
MODIFICACIÓN N° 3 DEL PLAN PARCIAL "SECTOR 14" (PATERNA)  
SEPTIEMBRE 2011

CUADRO DE USOS Y SUPERFICIES - ÁMBITO DE LA U.E.N° 2 DEL SECTOR 14 (PATERNA)					T.R. (Julio 2011)				
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	1.534,27	7.153,72	8.925,17	11,88%	4,32%
			A.P.-3	ÁREA PEATONAL-3	1.316,58				
			A.P.-4.2	ÁREA PEATONAL-4	4.302,87				
		ZONA VERDE	Z.V.-3	ZONA VERDE-3	1.771,45	1.771,45			
	SISTEMA VIARIO	V-3.2	VIAL V-3	3.128,05	7.709,51	7.709,51	10,26%	3,73%	
		D-1.2	DESDOBLAMIENTO CV-3103	220,14					
		V-4	AMPLIACIÓN C/ SUECA Y CONEXIÓN CON LA CV-35	3.061,65					
		V-5.2	VIAL DE CONEXIÓN DIRECTO CON LA CV-35	1.299,67					
	RESERVA DE APARCAMIENTO	R.A.-3.2	APARCAMIENTO PÚBLICO (U.E.-2)	2.776,07	5.456,26	5.456,26	7,26%	2,64%	
		R.A.-4.2	APARCAMIENTO PÚBLICO (U.E.-2)	2.680,19					
	ZONA DE PROTECCIÓN	P.V.-1.2	AUTOVÍA CV-35	2.549,37	2.549,37	2.549,37	3,39%	1,23%	
		P.V.-2	ZONA PROTECCIÓN C/ SUECA	502,24	502,24	502,24	0,67%	0,24%	
					<b>SUB-TOTAL</b>		<b>25.142,55</b>	<b>33,45%</b>	<b>12,18%</b>
DOTACIONAL DE USO PÚBLICO Y DOMINIO PRIVADO	EQUIPAMIENTO PÚBLICO Y SOCIAL	E.P.S.-2	EQ. PÚBLICO Y SOCIAL-2	11.962,33	11.962,33	11.962,33	15,92%	5,79%	
	RESERVA DE APARCAMIENTO	R.A.-4.1	RESERVA APARCAMIENTO - PARCELA 4	12.731,57	12.731,57	12.731,57	16,94%	6,17%	
	CENTROS DE TRANSFORMACIÓN	C.T.-1	CENTRO TRANSFORMACIÓN - 1	40,00	55,64	55,64	0,07%	0,03%	
		C.T.-2	CENTRO TRANSFORMACIÓN - 2	15,64					
					<b>SUB-TOTAL</b>		<b>24.749,54</b>	<b>32,93%</b>	<b>11,99%</b>
DOTACIONAL DE USO Y DOMINIO PRIVADO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES	P-3	PARCELA 3	5.225,14	25.263,30	25.263,30	33,61%	12,24%	
		P-4	PARCELA 4	18.573,05					
		P-5.2	PARCELA 5.2	1.465,11					
					<b>SUB-TOTAL</b>		<b>25.263,30</b>	<b>33,61%</b>	<b>12,24%</b>
					<b>TOTAL U.E.-2</b>		<b>75.155,39</b>	<b>100,00%</b>	<b>36,40%</b>

**AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO “MONASTERIO DE SANTA CATALINA DE SIENA (MONJAS DOMINICAS)”**

TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACIÓN N° 2 Y  
MODIFICACIÓN N° 3 DEL PLAN PARCIAL “SECTOR 14” (PATERNA)  
SEPTIEMBRE 2011

**FICHA DE EDIFICABILIDAD DEL SECTOR 14 - P.G.O.U. PATERNA (Texto Refundido Julio 2011)**

PARCELA			SUPERFICIE DE PARCELA OCUPABLE AL 100% POR LA EDIFICACIÓN			SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA		EDIFICABILIDAD (M²)	
DENOMINACIÓN	SUPERFICIE TOTAL (M²)	OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	DENOMINAC.	SUPERFICIE MÁXIMA (M²)	N° MÁXIMO DE PLANTAS	DENOMINAC.	SUPERFICIE (M²)	USO TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES	USO ASISTENCIAL, RELIGIOSO, EQ. PÚBLICO Y SOCIAL Y COMPATIBLES
1.1	71.531,36	-	P-1.1	37.270,53	VII	R.A.-1.1	34.260,83	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
3	5.225,14	-	P-3	5.225,14	VII			7.688,67	0,00
4	31.304,62	-	P-4	18.573,05	VII	R.A.-4	12.731,57	17.610,80	0,00
5.1	800,00	-	P-5.1	800,00	VII			2.368,57	0,00
5.2	1.465,11	-	P-5.2	1.465,11	VII			1.389,20	0,00
<b>SUB-TOTAL</b>	<b>122.384,77</b>			<b>68.783,95</b>			<b>53.600,82</b>	<b>80.741,89</b>	<b>0,00</b>
								<b>TOTAL</b>	<b>80.741,89</b>

E.P.S.-1	7.147,45	12,00%	-	857,69	II	-	6.289,76	0,00	844,54
E.P.S.-2	11.962,33	60,00%	-	7.177,40	VI	-	4.784,93	0,00	8.520,46
<b>SUB-TOTAL</b>	<b>19.109,78</b>			<b>8.035,09</b>			<b>11.074,69</b>	<b>0,00</b>	<b>9.365,00</b>
								<b>EDIFICABILIDAD TOTAL DEL PLAN PARCIAL</b>	<b>9.365,00</b>

<b>TOTAL</b>	<b>141.494,55</b>			<b>76.819,04</b>			<b>64.675,51</b>	<b>80.741,89</b>	<b>9.365,00</b>
								<b>EDIFICABILIDAD TOTAL DEL PLAN PARCIAL</b>	<b>90.106,89</b>

**CUADRO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN DEL P.P. DEL SECTOR 14 - P.G.O.U. DE PATERNA**

	EDIFICABILIDAD		SUPERFICIE	
	(M²T)	PORCENTAJE (%)	(M²S)	PORCENTAJE (%)
UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 1 (U.E.-1)	54.897,76	60,93%	131.323,00	63,60%
UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 2 (U.E.-2)	35.209,13	39,07%	75.155,39	36,40%
<b>SUPERFICIE DEL SECTOR</b>	<b>90.106,89</b>	<b>100,00%</b>	<b>206.478,39</b>	<b>100,00%</b>

	EDIFICABILIDAD (M²T)	PORCENTAJE (%)
<b>EDIFICABILIDAD TOTAL DE LOS USOS TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES</b>	<b>80.741,89</b>	<b>89,61%</b>
<b>EDIFICABILIDAD TOTAL DE LOS USOS DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO Y SOCIAL Y</b>	<b>9.365,00</b>	<b>10,39%</b>
<b>EDIFICABILIDAD TOTAL DEL SECTOR</b>	<b>90.106,89</b>	<b>100,00%</b>

OCUPACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	SUPERFICIE (M²)	%
<b>RESPECTO AL SECTOR</b>	<b>76.819,04</b>	<b>37,20%</b>
<b>RESPECTO A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN - 1</b>	<b>44.378,34</b>	<b>33,79%</b>
<b>RESPECTO A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN - 2</b>	<b>32.440,70</b>	<b>43,16%</b>

**ANEXO 2.- CÁLCULO 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 m<sup>2</sup>.)

La suma total de los Espacios Libres-Áreas Peatonales y los Espacios Libres-Zonas Verdes del Sector es de veinticuatro mil setecientos ochenta y seis metros y cuarenta y siete centímetros cuadrados (24.786,47 m<sup>2</sup>.)

Por lo tanto:  $24.786,47 \text{ m}^2. / 206.478,39 \text{ m}^2. = 0,1200$

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 por ciento (12,00 %).

Unidad de Ejecución 1 (UE-1):

Espacio Libre – Área Peatonal (A.P.1) con una superficie de 5.262,64 m<sup>2</sup>.

Espacio Libre – Área Peatonal (A.P.2-1) con una superficie de 5.983,66 m<sup>2</sup>.

Espacio Libre – Área Peatonal (A.P.4-1) con una superficie de 1.363,10 m<sup>2</sup>.

Espacio Libre – Zona Verde (Z.V.1) con una superficie de 3.251,90 m<sup>2</sup>.

La suma total de los Espacios Libres-Áreas Peatonales y los Espacios Libres-Zonas Verdes de la UE-1 es de quince mil ochocientos sesenta y un metros y treinta centímetros cuadrados (15.861,30 m<sup>2</sup>.)

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 m<sup>2</sup>.)

Por lo tanto:  $15.861,30 \text{ m}^2. / 131.323,00 \text{ m}^2. = 0,1208$

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 doce coma cero ocho por ciento (12,08 %).

Unidad de Ejecución 2 (UE-2):

Espacio Libre – Área Peatonal (A.P. 2-2) con una superficie de 1.534,27 m<sup>2</sup>.

Espacio Libre – Área Peatonal (A.P. 3) con una superficie de 1.316,58 m<sup>2</sup>.

Espacio Libre – Zona Verde (A.P.4-2) con una superficie de 4.302,87 m<sup>2</sup>.

Espacio Libre – Zona Verde (Z.V. 3-2) con una superficie de 1.771,45 m<sup>2</sup>.

La suma total de los Espacios Libres-Áreas Peatonales y los Espacios Libres-Zonas Verdes de la UE-2 es de ocho mil novecientos veinticinco metros y diecisiete centímetros cuadrados (8.925,17 m<sup>2</sup>).

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 m<sup>2</sup>.)

Por lo tanto:  $8.925,17 \text{ m}^2. / 75.155,39 \text{ m}^2. = 0,1188$

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 once coma ochenta y ocho por ciento (11,88 %).

## **DOCUMENTO II.- PLANOS.**

### **Capítulo 1.- Planos de Información.**

**(Nota: En relación a los planos 1.1 al 1.7 –incluidos- cabe 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.

1.8.- Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución nº 1.

1.9.- Plan Especial de Infraestructuras del Área terciaria denominada Heron City (Paterna).

### **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.

2.7.- Solución viaria transitoria.

## **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".*

#### **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.

## **CAPITULO 2.- TERMINOLOGÍA.**

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

Los parámetros urbanísticos definidos en el presente Texto Refundido de enero de 2011, coinciden con los descritos en el 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) y subsidiariamente a los definidos en el Plan General de Ordenación Urbana de Paterna. Se incorporan sobre los conceptos definidos en el RZOU, las siguientes modificaciones:

#### **2.1.- CONDICIONES DE LA PARCELA.**

##### **2.1.1.- Parcela.**

Conforme a lo regulado en el RZOU.

##### **2.1.2.- Parcela Mínima Edificable**

Conforme a lo regulado en el RZOU.

##### **2.1.3.- Solar.**

Conforme a lo regulado en el RZOU.

##### **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 m<sup>2</sup>.

##### **2.1.5.- Lindes.**

Conforme a lo regulado en el RZOU.

##### **2.1.6.- Alineaciones.**

Conforme a lo regulado en el RZOU, con los matices que a continuación se señalan.

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

Los parámetros que regulan los cuerpos volados son los siguientes:

- El vuelo máximo medido respecto a la alineación de fachada será:
  1. En fachada principal de acceso: 6,50 m.
  2. En el resto de fachadas: 2,50 m.
- La altura mínima de la cara inferior de los voladizos será de 4.00 m.

**2.1.7.- Línea de Edificación.**

Conforme a lo regulado en el RZOU.

**2.1.8.- Rasantes.**

Conforme a lo regulado en el RZOU.

**2.1.9.- Distancia a Lindes.**

Conforme a lo regulado en el RZOU.

**2.1.10.- Retranqueo.**

Conforme a lo regulado en el RZOU.

**2.1.11.- Profundidad Edificable.**

Conforme a lo regulado en el RZOU.

**2.1.12.- Superficie Ocupable.**

Conforme a lo regulado en el RZOU, con los matices que a continuación se señalan.

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

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

**2.1.13.- Coeficiente de Ocupación.**

Conforme a lo regulado en el RZOU.

**2.1.14.- Superficie libre de Parcela.**

Conforme a lo regulado en el RZOU.

**2.1.15.- Superficie Construida por Planta.**

Conforme a lo regulado en el RZOU, con los matices que a continuación se señalan.

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

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

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.

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

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

#### **2.1.17.- Superficie Útil.**

Conforme a lo regulado en el RZOU.

#### **2.1.18.- Edificabilidad.**

Conforme a lo regulado en el RZOU.

#### **2.1.19.- Coeficiente de Edificabilidad.**

Conforme a lo regulado en el RZOU.

#### **2.1.20.- Coeficiente de Edificabilidad Bruta.**

Conforme a lo regulado en el RZOU.

#### **2.1.21.- Coeficiente de Edificabilidad Neta.**

Conforme a lo regulado en el RZOU.

### **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.**

1. 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:

- 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.

2. 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 edificados 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.
- c. En el caso en el que se implante un único complejo edificatorio terciario sobre las calificaciones denominadas P-4 y P5.2, la cota de referencia, que será única para toda la manzana, la fijará el proyecto constructivo específico del edificio en una posición intermedia entre las cotas más alta y más baja de la acera perimetral de la manzana. La misma regla se aplicará en la manzana calificada EPS-2.

### **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.

### **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 incluida la planta baja. No se consideran a efectos de este parámetro los sótanos ni los semisótanos.

**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 y la cara superior del forjado de suelo de la planta a la cual se refiere la medición.

**2.2.10.- Altura de Planta.**

Conforme a lo regulado en el RZOU.

**2.2.11.- Altura Libre de Planta.**

Conforme a lo regulado en el RZOU.

**2.2.12.- Planta.**

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

**2.2.13.- Planta Sótano.**

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

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

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

**2.2.14.- Planta Semisótano.**

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

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

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

#### **2.2.15.- 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 2,20 m.

#### **2.2.16.- Planta de Piso.**

Conforme a lo regulado en el RZOU.

#### **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 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.
- \* 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 (45º) 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.**

Conforme a lo regulado en el RZOU.

#### **2.2.20.- Desván.**

Conforme a lo regulado en el RZOU.

#### **2.2.21.- Cuerpos y elementos salientes.**

Conforme a lo regulado en el RZOU.

#### **2.2.22.- Entrante.**

Conforme a lo regulado en el RZOU.

#### **2.2.23.- Edificación Aislada.**

Conforme a lo regulado en el RZOU.

#### **2.2.24.- Edificación Adosada, Agrupada o en Hilera.**

Conforme a lo regulado en el RZOU.

### **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 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 desarrollen 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.
- 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:

<b>Núm. de plantas recayentes</b>	<b>Dimensión mínima</b>	<b>Superficie mínima</b>
1 a 3	3,00 m.	9 m <sup>2</sup> .
4	3,00 m.	12 m <sup>2</sup> .
5	3,50 m.	15 m <sup>2</sup> .
6	4,00 m.	18 m <sup>2</sup> .
7	4,75 m.	25 m <sup>2</sup> .

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 habitables 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<sup>2</sup>/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):

<b>Uso de local</b>	<b>Dimens. mínima</b>	<b>Sup. mínima</b>
Piezas no habitables	0,15 H > 3 m.	H <sup>2</sup> /25 > = 9 m <sup>2</sup> .

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.

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 el Código Técnico de la Edificación (C.T.E.) o normativa que la sustituya.

2.3.3.2.- Supresión de barreras arquitectónicas.

Serán de aplicación las normativas vigentes en la materia o aquellas que las sustituyan.

2.3.3.3.- Aparatos elevadores.

La instalación de aparatos elevadores queda regulada por las normativas vigentes en la materia o aquellas que las sustituyan.

El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinarán en función de las necesidades del edificio (número de plantas servidas, superficie media construida por planta, etc.), según las determinaciones que se establecen en las normativas vigentes en la materia o aquellas que la sustituyan.

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 las normativas vigentes en la materia o aquellas que la sustituyan.

**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.

2.3.4.2.- Compatibilidad de actividades.

En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades inocuas o autorizadas por la Ley 2/2006 de 05/05/2006, de la Presidencia de la Generalidad Valenciana. Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental o norma

equivalente que lo sustituya, 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.

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 cubreras 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 dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal, y en particular el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los edificios (RITE), REAL DECRETO 1027/2007, de 20/07/2007, Ministerio de la Presidencia y REAL DECRETO 1826/2009, de 27/11/2009, Ministerio de la Presidencia, por el que se modifica el RITE o normas equivalentes que los sustituyan.

#### 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 Térmicas en los edificios (RITE), REAL DECRETO 1027/2007, de 20/07/2007, Ministerio de la Presidencia y REAL DECRETO 1826/2009, de 27/11/2009, Ministerio de la Presidencia, por el que se modifica el RITE o normas equivalentes que los sustituyan) 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.

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 pudiere 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 según las normativas vigentes en la materia o aquellas que la sustituyan, 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.

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.

#### 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 las normativas vigentes en la materia o aquellas que la sustituyan, 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.

### **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.

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):

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 m<sup>2</sup>.

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

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, Bachillerato, Educación Infantil, Primaria, Secundaria, 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.

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.

De conformidad con el art. 60.3 de la LUV, la afección demanial de las parcelas dotacionales públicas destinadas a los usos dotacionales señalados, se limita al suelo y al vuelo, con exclusión del subsuelo que tendrá la consideración de bien patrimonial, que podrá ser enajenado por la administración titular para el uso y destino que el planeamiento expresamente regule. En relación a los usos que el planeamiento expresamente regula para el subsuelo, se generaliza el uso aparcamiento, pudiendo ser tanto de uso público como de uso privado. El subsuelo de las parcelas señaladas, con consideración de bien patrimonial, podrá ser segregado para su posterior enajenación a la edificación privada colindante para ser usado como aparcamiento de uso privado.

### **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. De igual modo, en aplicación del art. 60.3. de la LUV, la afección demanial de las parcelas dotacionales públicas, se limita al suelo y al vuelo, con exclusión del subsuelo que tendrá la consideración de bien patrimonial, que podrá ser enajenado por la administración titular para el uso y destino que el planeamiento expresamente regule. En relación a los usos que el planeamiento expresamente regula para el subsuelo, se generaliza el uso aparcamiento, pudiendo ser tanto de uso público como de uso privado. El subsuelo de las parcelas señaladas, con consideración de bien patrimonial, podrá ser segregado para su posterior enajenación a la edificación privada colindante para ser usado como aparcamiento de uso privado. (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.

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:

**AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO “MONASTERIO DE SANTA CATALINA DE SIENA (MONJAS DOMINICAS)”**

TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACIÓN N° 2 Y  
MODIFICACIÓN N° 3 DEL PLAN PARCIAL “SECTOR 14” (PATERNA)

**SEPTIEMBRE 2011**

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.

## **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), Asistencial (Das) 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.
- Extractivos.
- Vertido de residuos.
- Pecuario.
- Sanitario.
- 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 Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (en adelante, L.U.V.), 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. 152 de la L.U.V., toda obra pública de Urbanización, ya sea Integrada o Aislada, exige la elaboración de un Proyecto de Urbanización, su aprobación administrativa, en el que se definen técnicamente las obras, servicios e infraestructuras a realizar, con la precisión establecida en la propia Ley y en los art. 346 y siguientes del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante, ROGTU), aprobado por Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell.

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.

### **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 la L.U.V., en concreto, en la sección 4ª Reparcelación de su título II. Precisar la autorización administrativa y se tramitará por el procedimiento previsto en la citada sección 4ª de la L.U.V.

En el momento presente la Unidad de Ejecución nº 1 ha finalizado su proceso de gestión urbanística, disponiendo de Proyecto de Reparcelación Voluntaria aprobado por el Ayuntamiento de Paterna (se adjunta Plano de Información nº 1-8 "Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución nº1").

Los suelos de dominio privado de la Unidad de Ejecución nº 2 están configurados por una única parcela catastral, coincidente con una única finca registral (nº 31.708, inscrita en el Registro de la Propiedad de Paterna Dos), siendo titular registral de la misma la "Comunidad de Dominicas del Real Monasterio de Santa Catalina de Sena". La gestión urbanística de la Unidad de Ejecución nº 2 se realizará mediante el pertinente Proyecto de Reparcelación, el cual definirá el Área Reparcelable.

#### **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 191 de la L.U.V., el citado proyecto necesitará de la pertinente licencia urbanística y se tramitará por el procedimiento previsto en su artículo 194.

#### **4.2.5.- Estudios de Detalle.**

Se podrán formular Estudios de Detalle con los objetivos siguientes:

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

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

*A.- Modificar los límites de parcela privada edificable remodelando la forma de la misma en relación a la parcela de aparcamiento.*

*B.- Establecer, en su caso, los viales privados que fueran necesarios para el desarrollo de los proyectos edificatorios.*

#### **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 sin necesidad de formular Estudio de Detalle previo.

#### **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 a 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. 152 de la L.U.V. y los arts. 346 y siguientes del R.O.G.T.U.

En relación a la ejecución de la urbanización asociada a la denominada parcela P-5.1 terciaria, en la cual se prevé materializar parte del aprovechamiento que corresponde a la administración en virtud del porcentaje de cesión del 10%, se determina que dicha parcela será entregada urbanizada y libre de cargas al Ayuntamiento de Paterna sin coste alguno para el mismo. Las obras de urbanización correspondientes a dicha parcela se incluyen dentro del ámbito de las obras complementarias externas a la UE-2 (con cargo a la misma), definido en el Plan Parcial, que deberá tenerse en cuenta en el momento en el que se redacte el Proyecto de Urbanización adaptado a la ordenación aprobada.

En relación a la ejecución de las actuaciones recogidas en el Plan Especial de Infraestructuras en el ámbito de la UE-2 (cuya gestión será de iniciativa pública a través de la entidad pública competente encargada), el desarrollo de dicha unidad anticipará la parte de las infraestructuras viarias propuestas en dicho documento interiores a su ámbito de actuación y necesarias funcionalmente para la misma. Por lo que respecta al vial de acceso directo al Sector desde la CV-35 (denominado V-5 en el Plan Parcial), el cual no resulta necesario para el funcionamiento autónomo de la UE-2, se ejecutará únicamente en el área sombreada señalada en el plano 2.5 “*Delimitación del área de reparto, aprovechamiento tipo y unidades de ejecución*”.

La ejecución del resto del vial se gestionará mediante los procedimientos establecidos en el Plan Especial de Infraestructuras y en el momento que se estime oportuno.

Por lo que respecta a la ejecución de la Avda. Francisco Tomás y Valiente, tal y como se recoge en el plano 2-7 “*Solución viaria transitoria*” incluido en el presente Texto Refundido, cabe señalar que dicha solución constituye la carga de urbanización definitiva que corresponde a la UE-2 en relación a dicho vial, por lo que, con la ejecución de dicha planta viaria transitoria, se producirá la recepción de las obras de urbanización de la UE-2. La transformación posterior de dicha Avda será a cargo de la implantación de la prolongación de la línea T4 del tranvía, la cual será desarrollada con posterioridad en el marco del mencionado Plan Especial de Infraestructuras de iniciativa pública y en el momento que se estime oportuno.

Asimismo, a efectos de concretar la responsabilidad de las distintas parcelas en la financiación de las futuras infraestructuras derivadas del Plan Especial de Infraestructuras y para asegurar la viabilidad económica del desarrollo de la UE-2, dichas futuras responsabilidades por cargas de urbanización se garantizarán con la parte necesaria de la parcela terciaria denominada P-3, quedando libres de responsabilidad respecto de estas futuras inversiones las parcelas P-4, P-5.1, P-5.2 y EPS-2.

Con el objetivo de justificar el funcionamiento autónomo de la Unidad de Ejecución nº 2 con carácter previo y de forma independiente a la ejecución de las infraestructuras previstas en el Plan Especial de Infraestructuras, se incorpora una planta viaria que recoge la solución de red viaria transitoria hasta la ejecución del citado PEI (se adjunta como plano 2-7 del presente Texto Refundido), con las siguientes características:

- El entronque del vial V-3.1 con la Avda. Francisco Tomás y Valiente se produce tomando en consideración el vial de incorporación actualmente existente.
- La huella que ocupará el futuro trazado del tranvía que atraviesa el Sector, se tratará con tierra morterenga (salvo una pequeña acera de 1,50 m. en colindancia a los viales de tráfico rodado).
- La traza del vial de acceso directo al Sector desde la CV-35 (denominado V-5 en el Plan Parcial) se ejecutará únicamente en el área sombreada señalada en el plano 2.5 “*Delimitación del área de reparto, aprovechamiento tipo y unidades de ejecución*”.

#### **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.
- 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) En el caso de las parcelas destinadas al uso terciario se impone la condición que el peticionario de licencia de obras 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.

En el caso de la nueva parcela destinada al uso religioso, la EPS-2, sobre la cual se edificará un nuevo convento de clausura, dado que el convento actual se haya ubicado sobre los futuros viales de la urbanización, se establece la excepción justificada consistente en que el nuevo edificio podrá ser ocupado por la congregación de monjas dominicas incluso antes de la completa finalización de las obras de urbanización. Así pues, la licencia de primera ocupación del nuevo convento será otorgada por el Ayuntamiento de Paterna con antelación a la terminación completa de las obras de urbanización, para permitir el traslado de la congregación y posibilitar, de esta manera, el derribo del actual edificio y la finalización de las obras de urbanización.

A tal efecto, se define en el plano 2.5 “*Delimitación del área de reparto, aprovechamiento tipo y unidades de ejecución*”, el ámbito de urbanización mínimo exigible para la concesión de licencia de ocupación del nuevo monasterio, el cual se denomina como Fase I de las Obras de Urbanización. Mediante la definición de la denominada Fase I, adyacente a los viales públicos en servicio constituidos por la Avda. Francisco Tomás y Valiente y la Calle Sueca por los que transcurren las instalaciones de servicios públicos a los

**AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO “MONASTERIO DE SANTA CATALINA DE SIENA (MONJAS DOMINICAS)”**

TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACIÓN N° 2 Y  
MODIFICACIÓN N° 3 DEL PLAN PARCIAL “SECTOR 14” (PATERNA)

**SEPTIEMBRE 2011**

que debe conectar la actuación, se garantiza la condición de solar de la parcela EPS-2.

El Proyecto de Urbanización que se presente adaptado a la nueva ordenación, establecerá las condiciones técnicas que garanticen el funcionamiento autónomo de la Fase I para su recepción independiente.

## **CAPITULO 5.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.**

### **5.1.- NORMAS DE EDIFICACIÓN EN LA ZONA DE USO TERCIARIO.**

#### **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 m<sup>2</sup>. (Tco.1a).
- o Locales comerciales independientes, con superficie de venta mayor de 200 m<sup>2</sup>. y no superior a 800 m<sup>2</sup>. (Tco.1b).
- o Locales comerciales independientes, con superficie de venta mayor de 800 m<sup>2</sup>. y no superior a los 2.000 m<sup>2</sup>. (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 m<sup>2</sup>. e inferior a 6.000 m<sup>2</sup>. 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):

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 m<sup>2</sup>.

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 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 manzana terciaria completa conformada por la parcela 4 y la parcela 5.2, se establece la limitación como compatible de los usos recreativos o de ocio, a un máximo del 10 % de la edificabilidad total de las citadas parcelas.

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.

La Zona de Uso Terciario, por la definición de sus parámetros urbanísticos, será asimilable 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 m<sup>2</sup>).
- 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.

**AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO “MONASTERIO DE SANTA CATALINA DE SIENA (MONJAS DOMINICAS)”**

TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACIÓN N° 2 Y  
MODIFICACIÓN N° 3 DEL PLAN PARCIAL “SECTOR 14” (PATERNA)  
SEPTIEMBRE 2011

**5.1.4.- Edificabilidad y Ocupación.**

1.- El Uso Dominante terciario y los Usos Compatibles se configuran en siete 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, 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 Julio 2011)									
PARCELA			SUPERFICIE DE PARCELA OCUPABLE AL 100% POR LA EDIFICACIÓN			SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA		EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> )	
DENOMINACIÓN	SUPERFICIE TOTAL (M <sup>2</sup> )	OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	DENOMINAC.	SUPERFICIE MÁXIMA (M <sup>2</sup> )	N° MÁXIMO DE PLANTAS	DENOMINAC.	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES	USO ASISTENCIAL, RELIGIOSO, EQ. PÚBLICO Y SOCIAL Y COMPATIBLES
1.1	71.531,36	-	P-1.1	37.270,53	VII	R.A.-1.1	34.260,83	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
3	5.225,14	-	P-3	5.225,14	VII			7.688,67	0,00
4	31.304,62	-	P-4	18.573,05	VII	R.A.-4	12.731,57	17.610,80	0,00
5.1	800,00	-	P-5.1	800,00	VII			2.368,57	0,00
5.2	1.465,11	-	P-5.2	1.465,11	VII			1.389,20	0,00
<b>SUB-TOTAL</b>	<b>122.384,77</b>			<b>68.783,95</b>			<b>53.600,82</b>	<b>80.741,89</b>	<b>0,00</b>
							<b>TOTAL</b>	<b>80.741,89</b>	

2.- Las denominadas superficies libre de parcela, se destinarán a aparcamientos (PAR) y a espacios libres.

En dichas superficies, en concreto, en las reservas de aparcamiento de uso público y dominio privado vinculadas a los usos terciarios (denominadas genéricamente con las letras R.A.), se admitirá sobre rasante las construcciones abiertas (pérgolas, edículos, marquesinas de cubrición para aparcamientos, zonas para la ubicación de carros, zonas de expositores, carteles anunciadores, etc.) de 3,50 m. de altura máxima sobre rasante, destinadas al esparcimiento de los usuarios de los espacios libres, no pudiendo ocupar en ningún caso una superficie superior al 20% de la porción de parcela destinada a espacio libre. Dichas construcciones abiertas susceptibles de materializarse en las superficies libres de edificación no computarán como superficie construida.

Se permite explícitamente la implantación de un cartel anunciador, tipo totem, de 40 m de altura.

En la zona de aparcamiento en parcela de dominio privado y uso público de la parcela P-4 grafiada en el plano 2.7 como “zona de aparcamiento con acceso controlado”, se podrán establecer mecanismos de control del acceso, siendo su uso gratuito durante el horario comercial del centro ubicado en dicha parcela.

3.- La edificabilidad se entiende definida de modo aritmético, de acuerdo con lo previsto en el artículo 2.1.18. El volumen de la edificación será definido por el proyecto de obras no requiriéndose Estudio de Detalle. La ocupación de la denominada

superficie de parcela ocupable por la edificación en las parcelas terciarias podrá ser total.

#### **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 cota de referencia.

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.

La utilización del subsuelo no computa a efectos de edificabilidad (techo edificado).

Podrán ocupar la totalidad de la superficie de la parcela, tanto la parte ocupable por la edificación como la parte libre, por debajo de la cota de referencia, con uso prioritario de aparcamiento, permitiéndose trasteros, sala de 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 cota de referencia y el situado a un metro por encima de dicho plano.

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

#### **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 será de VII para la totalidad de parcelas de uso terciario.

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

$$Hc = 6,00 + 4 Np$$

Siendo:

Hc = 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, será de tres metros (3,00 m.). La altura libre mínima de las plantas será de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m.). Se permite la construcción de alfillos 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 cornisa se establece en doce metros (12,00 m.).  $H_c = 12,00$  m.

En el caso en el que se implante un único complejo edificatorio terciario sobre las calificaciones denominadas P-4 y P5.2, la cota de referencia, que será única para toda la manzana, la fijará el proyecto constructivo específico del edificio en una posición intermedia entre las cotas más alta y más baja de la acera perimetral de la manzana. La misma regla se aplicará en la manzana calificada EPS-2.

#### **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 ( $45^\circ$ ), 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 ( $45^\circ$ ) 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.**

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

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

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 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. 2.2.21.

Los parámetros que regulan los cuerpos volados son los siguientes:

- El vuelo máximo medido respecto a la alineación de fachada será:
  1. En fachada principal de acceso: 6,50 m.
  2. En el resto de fachadas: 2,50 m.
- La altura mínima de la cara inferior de los voladizos será de 4.00 m.

#### **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.

**AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO “MONASTERIO DE SANTA CATALINA DE SIENA (MONJAS DOMINICAS)”**

TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACIÓN N° 2 Y  
MODIFICACIÓN N° 3 DEL PLAN PARCIAL “SECTOR 14” (PATERNA)

SEPTIEMBRE 2011

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

<b>Núm. de plantas recayentes</b>	<b>Dimensión mínima</b>	<b>Superficie mínima</b>
1 a 3	3,00 m.	9 m <sup>2</sup> .
4	3,00 m.	12 m <sup>2</sup> .
5	3,50 m.	15 m <sup>2</sup> .
6	4,00 m.	18 m <sup>2</sup> .
7	4,75 m.	25 m <sup>2</sup> .

- Patio de ventilación.

Es el espacio no construido de carácter análogo al patio de luces, que se destina a ventilar o iluminar piezas no habitables 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):

**AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO “MONASTERIO DE SANTA CATALINA DE SIENA (MONJAS DOMINICAS)”**

TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACIÓN N° 2 Y  
MODIFICACIÓN N° 3 DEL PLAN PARCIAL “SECTOR 14” (PATERNA)  
SEPTIEMBRE 2011

<b>Uso de local</b>	<b>Dimens. mínima</b>	<b>Sup. mínima</b>
Piezas no habitables	0,15 H > 3 m.	H <sup>2</sup> /25 > = 9 m <sup>2</sup> .

- 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.

#### **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.- Normativa complementaria aplicable a la dotación de aparcamientos.**

En cuanto a la reserva de plazas de aparcamiento aplicable a la presente actuación terciaria se deberá dar cumplimiento al artículo 209 del vigente Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de la Comunidad Valenciana (Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell).

El presente artículo, con carácter de normativa complementaria, aclara, precisa y facilita la aplicación del artículo 209 del ROGTU para el caso concreto de complejos terciarios que ocupen manzanas completas.

A los efectos de la justificación del cómputo del número de plazas de aparcamiento exigible a los citados complejos, el ratio de 1 plaza cada 25 m<sup>2</sup>t de uso comercial se aplicará exclusivamente a las superficies netas de las salas de venta y exposición, es decir, a las superficies destinadas de modo efectivo al uso comercial. Por tanto, no se contabilizarán a los efectos de aplicación del ratio de 1 plaza/25 m<sup>2</sup>t las superficies destinadas a almacenes, servicios, talleres, laboratorios de elaboración de productos alimentarios y, en general, cualesquiera otras no destinados de forma efectiva a la venta y exposición, respecto a las que se aplicará el ratio genérico aplicable al resto de usos terciarios consistente en 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup>t de superficie.

### **5.1.17.- Aparcamientos.**

En este punto se realiza la remisión expresa a las condiciones técnicas de los aparcamientos, recogidas en las en la Orden 07/12/2009 de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en edificios de vivienda y en edificios para alojamiento, en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre, del Consell (DC/2009) o normas que las sustituyan.

En relación a la reserva de aparcamiento de la manzana terciaria conformada por las parcelas denominadas P-4 y P-5.2, en el caso en el que se implante un único complejo terciario sobre ambas, en aplicación de los criterios recogidos en el vigente Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de la Comunidad Valenciana, en concreto, en su artículo 209, será la siguiente:

La reserva de aparcamiento exigible en el caso en el que se implante un único complejo terciario sobre la totalidad de la manzana que engloba a las parcelas P-5.2 y P-4, en el que no es posible determinar de modo exacto las diferentes proporciones de usos por tratarse de locales polivalentes, será de una plaza de aparcamiento cada 40 m<sup>2</sup> construidos. La edificabilidad conjunta de ambas parcelas asciende a 19.000,00 m<sup>2</sup>, por tanto, la reserva de aparcamiento (aplicando el ratio de 1 pz/40 m<sup>2</sup>) asciende a 475 plazas.

Las parcelas calificadas como uso terciario podrán contabilizar la totalidad de plazas en superficie sobre las denominadas reservas de aparcamiento de uso público, tanto en suelos de dominio público como privado, denominadas genéricamente R.A. a ejecutar en desarrollo de la presente Modificación del Plan Parcial del Sector 14.

Concretando, a efectos de justificar el cumplimiento de la reserva de aparcamiento exigible a los usos terciarios, se podrán computar las plazas de aparcamiento en suelos públicos, que se atribuyen a dichas parcelas del siguiente modo:

Parcelas P-5.2 y P-4 (en conjunto).....	300 plazas
Parcela P-3 .....	57 plazas
Parcela P-5.1 .....	35 plazas

El resto de plazas necesarias hasta cumplir la exigencia reglamentaria para el uso a implantar se ubicará en las parcelas privadas correspondientes.

En cualquier caso, se podrá utilizar el subsuelo de las parcelas calificadas de uso terciario y las calificadas como Reserva de Aparcamiento, para la construcción de un aparcamiento subterráneo, así como el subsuelo de los terrenos dotacionales públicos, previa enajenación por parte de la administración titular, en aplicación del artículo 60 de la LUV.

En aplicación del artículo 209.7 del ROGTU, en la zona de aparcamiento en parcela de dominio privado y uso público de la parcela P-4 grafada en el plano 2.7 como “zona de aparcamiento con acceso controlado”, se podrán establecer mecanismos de control del acceso, siendo su uso gratuito durante el horario comercial del centro ubicado en dicha parcela.

## **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:

En la Parcela EPS-2:

- Uso Religioso (Dre): comprende las actividades destinadas a la celebración de los diferentes cultos y el alojamiento de los miembros de sus comunidades. Este uso se considera principal en la parcela EPS-2. Se consideran usos compatibles y alternativos con el principal los siguientes:

- Dotacional Sanitario-Asistencial (Das).
- Dotacional Socio-Cultural (Dsc).
- Dotacional Educativo-Cultural (Ded)
- Dotacional Deportivo (Dep)
- Dotacional de Espacios Libres (Del).
- Aparcamiento (Par).

En la parcela EPS-2, 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).

En la Parcela EPS-1:

- 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.

La Zona de Uso Equipamiento Público y Social, por la definición de sus parámetros urbanísticos, será asimilable a la Zona de Terciario Bloque Exento (TBE) recogida en el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

### **5.2.3.- Edificabilidad y Estudios de Detalle.**

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

<b>PARCELAS</b>				<b>USO EQUIPAMIENTO PUBLICO Y SOCIAL Y USOS COMPATIBLES</b>
<b>Nº</b>	<b>SUP. EN PLANTA m2.</b>	<b>OCUPACION MAXIMA m2.</b>	<b>Nº DE PLANTAS</b>	<b>SUPERFICIE DE TECHO M2.</b>
<b>E.P.S.-1</b>	7.147,45	12%	II	844,54
<b>E.P.S.-2</b>	11.962,33	60%	VI	8.520,46
	<b>TOTAL</b>			<b>9.365,00</b>

2.- 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. Las parcelas EPS-1 y EPS-2, respecto a lo no regulado específicamente en el presente capítulo de las ordenanzas de edificación, cumplirán subsidiariamente lo establecido en el Capítulo 5, apartado 5-1 del presente Plan.

3.- La edificabilidad se entiende definida de modo aritmético, de acuerdo con lo previsto en el artículo 2.1.18. El volumen de la edificación será definido por el proyecto de obras no requiriéndose Estudio de Detalle.

4.- En la parcela grafiada como de Uso público y Dominio Privado denominada E.P.S.-2, se permitirá la existencia de limitaciones físicas, tipo vallados o similares, que la delimiten perimetralmente con el objetivo de conformar una única unidad funcional, delimitada a su vez con un único cierre perimetral. Este vallado podrá ser opaco hasta una altura máxima de 3 m.

### **5.2.4.- Aparcamientos.**

En este punto se realiza la remisión expresa a las condiciones técnicas de los aparcamientos, recogidas en la Orden 07/12/2009 de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en edificios de vivienda y en edificios para alojamiento, en desarrollo

del Decreto 151/2009 de 2 de octubre, del Consell (DC/2009) o normas que las sustituyan.

En relación a la reserva de aparcamiento de la manzana calificada EPS-2, en la que se prevé exclusivamente la implantación de usos dotacionales de carácter privado, en concreto, de un nuevo convento de clausura para la orden de la dominicas, en aplicación de los artículos 208 y 209 del ROGTU, dicha edificabilidad no computará a efectos de la exigencia de estándares dotacionales.

No obstante lo anterior, el Proyecto de edificación que se presente para la obtención de licencia, diferenciará una zona interior a la parcela destinada a aparcamiento con un mínimo de 25 plazas.

En relación al resto de usos compatibles y alternativos susceptibles de materializarse en la parcela EPS-2, establecidos en el artículo 5.2.2 de las presente Ordenanzas Reguladoras, se establece la exigencia de reservar una plaza de aparcamiento en parcela privada cada 100 m<sup>2</sup> de edificabilidad computable de dichos usos, excepto para el citado uso religioso.

#### **5.2.5.- Medidas de protección de la pinada existente en la parcela calificada EPS-2.**

En la parcela de uso Equipamiento Público y Social, denominada EPS-2 del Plan Parcial, existe una pequeña pinada ubicada en su linde oeste, 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 estas 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 EPS-2, deberá respetar una separación mínima de 10 metros respecto del perímetro exterior de la pinada. Dicha separación se medirá respecto a los troncos de los árboles ubicados en el perímetro exterior de la citada pinada, concretándose en el momento de solicitarse la licencia de obra.

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 EPS-2, 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.

### **5.3.- NORMAS DE EDIFICACIÓN DE SISTEMAS LOCALES.**

#### **5.3.1.- Ámbito.**

Los sistemas locales son aquellas áreas grafadas en los Planos de Ordenación y están constituidos por:

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

De conformidad con el art. 60.3. de la LUV, la afección demanial de las parcelas dotacionales públicas, se limita al suelo y al vuelo, con exclusión del subsuelo que tendrá la consideración de bien patrimonial, que podrá ser enajenado por la administración titular para el uso y destino que el planeamiento expresamente regule. En relación a los usos que el planeamiento expresamente regula para el subsuelo, se generaliza el uso aparcamiento, pudiendo ser tanto de uso público como de uso privado. El subsuelo de las parcelas señaladas, con consideración de bien patrimonial, podrá ser segregado para su posterior enajenación a la edificación privada colindante para ser usado como aparcamiento de uso privado. (Par.1b).

- 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. El Proyecto constructivo correspondiente al vial denominado V-5 (según numeración del Plan Parcial) será a cargo del organismo público que gestione las actuaciones contempladas en el Plan Especial de Infraestructura aprobado y se ejecutará según las previsiones del mismo.

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 m<sup>2</sup>.) y con un máximo de uno cada dos mil metros cuadrados (1/2.000,00 m<sup>2</sup>.).

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. Se incluyen dentro de esta calificación otros espacios vinculados a las instalaciones relacionadas con el suministro de energía eléctrica a las parcelas e instalaciones complementarias, tales como centros de seccionamiento, etc.

El presente Texto Refundido mantiene el CT existente, ubicado en el jardín denominado ZV-1, en la misma ubicación que tiene actualmente. En relación al edificio del complejo terciario a implantar en las parcelas P-4 y P-5.2 en la Unidad de Ejecución nº 2, se prevé la construcción de dos centros de abonado, posponiéndose la ejecución de los mismos al momento en el que se ejecute dicho edificio.

La ubicación de las parcelas calificadas como Centro de Transformación recogida en el presente Texto Refundido, así como sus dimensiones superficiales, no se considerará vinculante hasta que no sea redactado y aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización y se apruebe el pertinente Proyecto de Reparcelación.

**AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO “MONASTERIO DE SANTA CATALINA DE SIENA (MONJAS DOMINICAS)”**

TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACIÓN Nº 2 Y  
MODIFICACIÓN Nº 3 DEL PLAN PARCIAL “SECTOR 14” (PATERNA)

**SEPTIEMBRE 2011**

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, septiembre de 2.011

Alejandro Escribano Beltrán

Arquitecto

Carlos Aubán Nogués

Arquitecto