



PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA "SANTA GEMA" P.G.O.U. PATERNA

PROMOTOR



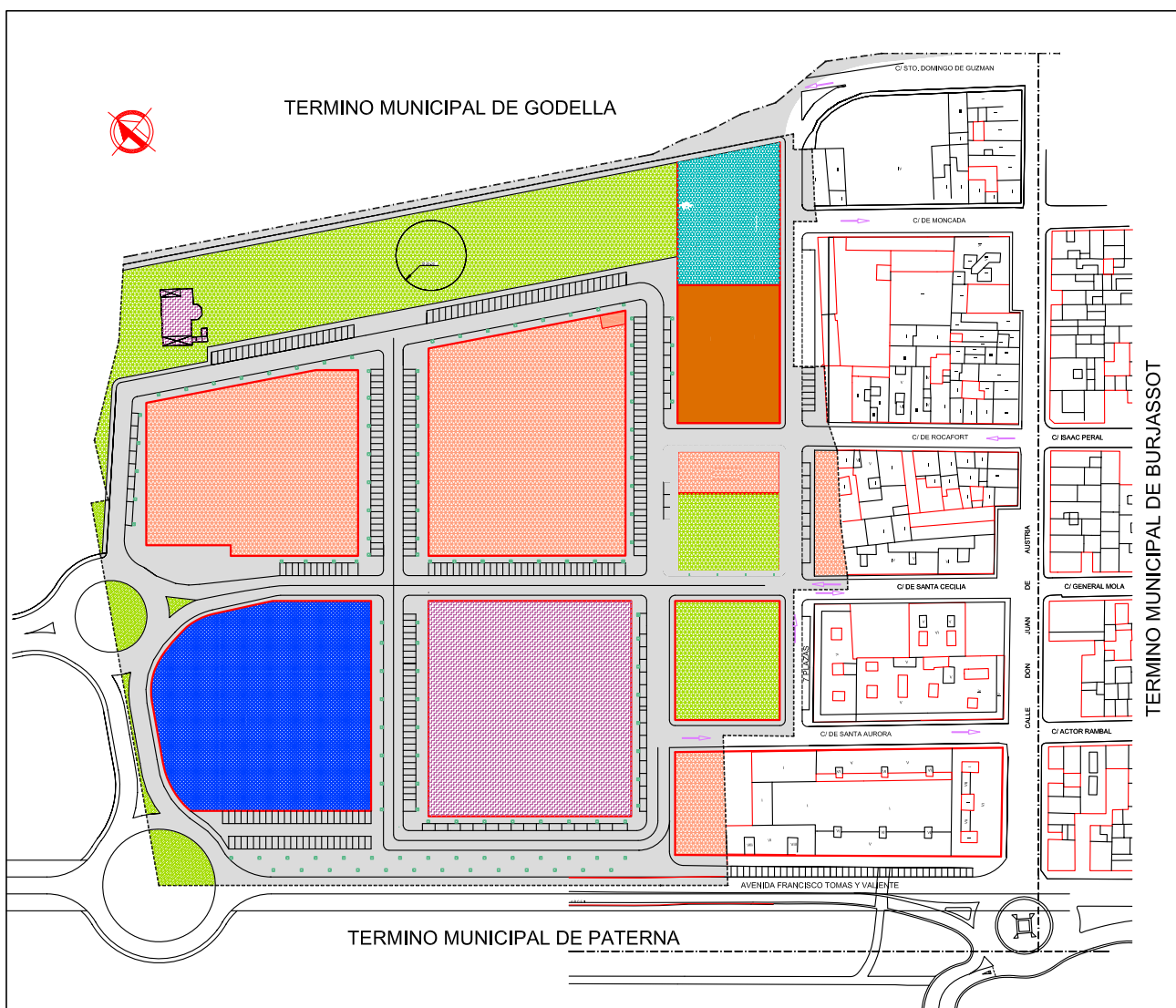
URBEM S.A.

FECHA

JULIO 2006

REF.

568



JOSE RAMON CRESPO CHAMPION



ESTUDIO DE ARQUITECTURA DE PATERNA S.L.
J. R. DAMIAN - J.A. GONZALEZ - J. NADAL

C/ SAN ANTONIO 1-2 46980 (PATERNA) - VALENCIA
Tel. 96 138 10 34 - Fax. 96 138 16 35 - E-Mail: eap@eap.e.telefonica.net

ÍNDICE GENERAL

DOCUMENTO I.- MEMORIA INFORMATIVA. _____ 6

CAPITULO I.- INFORMACION URBANISTICA. _____ 7

Art. 1.- Identificación del Plan de Reforma Interior de Mejora. _____ 7

Art. 2.- Características Naturales de los Terrenos. _____ 7

Art. 3.- Usos del Suelo. _____ 7

Art. 4.- Infraestructuras Existentes. _____ 7

Art. 5.- Estructura de la Propiedad del Suelo. _____ 8

Art. 6.- Conexiones con el Entorno. _____ 8

Art. 7.- Relación con el Planeamiento de Rango Superior. _____ 8

DOCUMENTO II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA. _____ 10

CAPITULO I.- ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA A LAS DIRECTRICES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL. _____ 11

Art. 8.- Aspectos Generales. _____ 11

Art. 9.- Ámbito del Plan de Reforma Interior de Mejora. _____ 11

Art. 10.- Plazos de Formación. _____ 12

Art. 11.- Parámetros de Edificabilidad. _____ 12

Art. 12.- Usos y Tipologías. _____ 13

Art. 13.- Gestión. _____ 13

Art. 14.- Condiciones. _____ 14

CAPITULO II.- ADECUACION DE LA ORDENACION URBANISTICA PORMENORIZADA A LOS OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION. _____ 15

Art. 15.- Objetivos y criterios de la ordenación. _____ 15

Art.16.- Concordancia entre la propuesta, objetivos y criterios de la ordenación. Análisis de las alternativas y justificación de la opción adoptada. _____ 16

Art. 17.- Correlación entre la Información y la Ordenación Propuesta. _____ 17

CAPITULO III.- DESCRIPCION DE LA ORDENACION URBANISTICA PORMENORIZADA. _____ 18

Art. 18.- Usos Pormenorizados y Delimitación de Zonas. _____ 18

Art. 19.- Unidades de Ejecución. _____ 21

Art. 20.- Edificabilidad. _____ 21

Art. 21.- Establecimiento de Áreas de Reparto, Cálculo del Aprovechamiento Tipo y Reparto del

Aprovechamiento.	22
CAPITULO IV.- CUMPLIMIENTO DE ESTANDARES.	25
CAPITULO V.- FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION.	30
CAPITULO VI.- DELIMITACION DE ZONAS SUJETAS A ESTUDIO DE DETALLE.	33
Art. 22.- Función, Objetivos y Ambito de los Estudios de Detalle.	33
CAPITULO VII.- CUADROS ESTADISTICOS.	34
DOCUMENTO III.- NORMAS URBANISTICAS	37
CAPITULO 1.- DISPOSICIONES PRELIMINARES	38
Art. 23.- Ámbito de aplicación.	38
Art. 24.- Normas Complementarias	38
Art. 25.- Vigencia.	38
Art. 26.- Obligatoriedad.	39
Art. 27.- Contenido e interpretación del Plan Parcial.	39
Art. 28.- Publicidad.	39
CAPITULO 2.- TERMINOLOGIA.	40
Art. 29.- Condiciones de la parcela.	40
Art. 30.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.	43
Art. 31.- Condiciones funcionales de los edificios.	47
CAPITULO 3.- CONCEPTO Y CLASIFICACION DE LOS USOS.	49
Art. 32.- Clasificación del suelo.	49
Art. 33.- Parcela - Manzana.	49
Art. 34.- Zona.	49
CAPITULO 4.- REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.	52
Art. 35.- Clasificación del suelo.	52
Art. 36.- Desarrollo del Plan Parcial.	53
Art. 37.- Régimen General del suelo.	56
CAPITULO 5.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.	58
Art. 38.- Normas generales de edificación.	58
Art. 39.- Normas de edificación para las distintas zonas de uso y dominio privado.	58
Art. 40.- Normas de edificación en los sistemas de uso y dominio público.	70
Art. 41.- Dotación de aparcamiento.	71

PLANOS DE INFORMACION

- 1.1.- Plano de Situación y Emplazamiento.
- 1.2.- Plano Catastral de la Propiedad.
- 1.3.-4.- Plano Topográfico, Usos, Aprovechamiento del Suelo e Infraestructuras Existentes.
- 1.5.- Clasificación y Calificación del Suelo P.G.O.U. vigente.
- 1.6.- Delimitación del Sector y Areas de Reparto.

PLANOS DE ORDENACION

- 2.1.- Plano de Zonificación.
- 2.2.- Plano de Edificabilidad, Aprovechamiento Privado, Regulación de Usos, Sistema de Ordenación y Tipología Edificatoria.
- 2.3.- Plano de Reserva del Suelo con Destino Dotacional Público.
- 2.4.- Plano de Sistema Viario, Alineaciones y Rasantes.
- 2.5.- Imagen del Sector.

ANTECEDENTES

Con fecha 25 de febrero de 1999 el Ayuntamiento de Paterna **aprobó** el Programa de Actuación Integrada del sector 4, así como la homologación modificativa y el anteproyecto de urbanización, presentado por la mercantil Promotora Calabria, S.A., en cuya representación actuaba D. José Pastor Marín. Posteriormente con fecha 1 de febrero de 2000, la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia adopto acuerdo por el que **denegaba** la aprobación definitiva de la homologación modificativa por no estar justificada la necesidad del incremento de edificabilidad residencial propuesto.

Con fecha 14 de marzo de 2001, el Ayuntamiento de Paterna **aprobó** la modificación del Programa de Actuación Integrada del sector 4, en la que se reducía la edificabilidad atribuida al sector de 0,90 m².t/m².s a 0,83 m².t/m².s, marcando el numero de viviendas en 55 Viv./Ha. Dicho parámetro se consigue calificando como uso terciario una de las manzanas en las que en el plan anterior se preveía la implantación de viviendas. Posteriormente con fecha 16 de noviembre de 2001, la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia adopto acuerdo por el que **aprobaba definitivamente** la homologación modificativa y plan parcial del sector 4 de Paterna, presentado por la mercantil URBEM S.A., que absorbió a la mercantil que inicio el procedimiento Promotora Calabria, S.A.

El Acuerdo del Ayuntamiento de Paterna aprobatorio del Programa de Actuación Integrada del Sector 4, imponía a URBEM S.A. la obligación de presentar un Programa para el desarrollo de la actuación integrada del suelo urbano intersticial entre el Sector 4 y el suelo urbano pendiente de consolidar por la urbanización. Y, dando cumplimiento a dicho compromiso, con fecha 10 de Mayo de 2002, se aporta Programa de Actuación Integrada en suelo urbano del barrio de Santa Gema, para su tramitación como garantía de la conexión del entorno de suelo urbano consolidado y el sector 4.

Con fecha de 27 de Mayo de 2002, el Ayuntamiento de Paterna redacta un convenio urbanístico para la ejecución del programa de actuación integrada de la unidad de ejecución única del sector 4, ratificado por parte de D. Francisco Borruey Palacios en representación del Ayuntamiento de Paterna en su condición de Alcalde-Presidente y D. José Pastor Marín, como Agente Urbanizador actuando en nombre y representación de la mercantil URBEM S.A.

Con fecha 25 de Julio de 2002, el Ayuntamiento de Paterna aprueba definitivamente el proyecto de urbanización del Sector 4. Y, posteriormente, con fecha 11 de Noviembre de 2002, el Ayuntamiento de Paterna **aprobó** el proyecto de reparcelación voluntaria del sector 4.

Urbem S.A., asumió el compromiso de redactar un programa de actuación integrada en suelo urbano por necesidades de garantizar la conexión entre el Sector 4 y el suelo urbano consolidado.

A la vista de todo lo expuesto y como forma de compatibilizar el cumplimiento del compromiso asumido, con la viabilidad económica del Programa y los legítimos derechos de los propietarios, se conviene la necesidad de redactar un Plan de Reforma Interior de Mejora que incluya el antiguo sector 4 y el suelo urbano colindante de Santa Gema, propiedad de URBEM S.A. y el Ayuntamiento de Paterna, para garantizar una solución urbanística homogénea de los dos ámbitos, que permita completar la urbanización de ambos, con la satisfacción del interés general.

DOCUMENTO I.- MEMORIA INFORMATIVA.

CAPITULO I.- INFORMACION URBANISTICA.

Art. 1.- Identificación del Plan de Reforma Interior de Mejora.

El presente Plan de Reforma Interior de Mejora desarrolla conjuntamente la superficie del suelo urbano coincidente con el antiguo Sector 4 y el suelo urbano colindante de Santa Gema, pendiente de consolidación por la urbanización.

Art. 2.- Características Naturales de los Terrenos.

El aspecto paisajístico del Sector es el de un suelo urbano, que en su mayor parte está consolidado por la urbanización, dado que en el ámbito del antiguo Sector 4 se están ejecutando las obras de urbanización correspondientes a dicho sector. Sus límites Norte y Sur están conformados, respectivamente, por el Sector 5 ya ejecutado y por el suelo urbano consolidado. El resto del Sector está conformado por suelo urbano pendiente de consolidar por la urbanización.

El aspecto paisajístico es de una ladera con pendiente descendiente de Norte a Sur y de Este a Oeste.

Art. 3.- Usos del Suelo.

Como consecuencia del artículo anterior, se desprende que en el ámbito del Sector no existen cultivos, caminos agrícolas, acequias de riego, ni tampoco edificaciones preexistentes.

Art. 4.- Infraestructuras Existentes.

Tal como se indica en los art. 1 y 2 en el ámbito del P.R.I.M. se están ejecutando las obras de urbanización correspondiente al antiguo Sector 4, por lo tanto, el sector cuenta con red viaria, abastecimiento de agua, red de energía eléctrica, red de gas, red de teléfono y red de saneamiento.

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 (en el ámbito del Sector pendiente de consolidar por la urbanización), 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.

Art. 5.- Estructura de la Propiedad del Suelo.

En el ámbito del Sector solo existen dos propietarios que son el Ayuntamiento de Paterna y la empresa Urbem, S.A.

Art. 6.- Conexiones con el Entorno.

El Sector objeto de este Plan de Reforma Interior de Mejora se encuentra delimitado por:

- 1.- Término municipal de Godella.
- 2.- Avenida Francisco Tomás y Valiente.
- 3.- Suelo Urbano Sector 5 del P.G.O.U.
- 4.- Suelo Urbano Santa Gema.

Art. 7.- Relación con el Planeamiento de Rango Superior.

Calificación Jurídica otorgada por el Plan General de Ordenación Urbana.

Como se ha indicado anteriormente el ámbito del Plan de Reforma Interior de Mejora Santa Gema, esta compuesto por el antiguo Sector 4 y el resto de suelo colindante con el sector, perteneciente al Barrio de Santa Gema.

El suelo colindante perteneciente al Barrio de Santa Gema es Suelo Urbano calificado por el Plan General de Ordenación Urbana de Paterna, aprobado definitivamente el 15 de noviembre de 1.990.

El suelo correspondiente al antiguo Sector 4 es Suelo Urbano aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 16 de noviembre de 2.001, por la que se aprobaba la Homologación Modificativa y el Plan Parcial.

Todos los parámetros urbanísticos de edificabilidad, densidad residencial, usos, tipología dominante, etc. Están definidos en las normas del Plan General de Ordenación Urbana de Paterna y en las Ordenanzas Reguladoras del Sector 4.

DOCUMENTO II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

CAPITULO I.- ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA A LAS DIRECTRICES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL.

Art. 8.- Aspectos Generales.

El Plan de Reforma Interior de Mejora desarrolla las determinaciones impuestas por:

- Plan General de Ordenación Urbana de Paterna, con aprobación definitiva el 15 de noviembre de 1.990.
- Homologación Modificativa y Plan Parcial Sector 4, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 16 de noviembre de 2.001.
- Ley 6/1994, de 15 de Noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.
- Decreto 201/1.98 de 15 de Diciembre del Gobierno Valenciano por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.
- Orden del 26 de Abril de 1.999 del Conseller de Obras Publicas, Urbanismo y Transportes, por el que se aprueba el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.
- Real Decreto Legislativo 1/1.992, de 26 de Junio, (en su articulado vigente) por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Así mismo, junto con este documento se acompaña Homologación Modificativa del Sector "Santa Gemma", que establece la ordenación estructural y las condiciones de la ordenación pormenorizada desarrollados en el presente Plan de Reforma Interior de Mejora.

En todo caso la redacción de este Plan de Reforma Interior de Mejora se efectúa bajo la supervisión del Ayuntamiento de Paterna, teniendo en cuenta las observaciones manifestadas al respecto por el mismo.

Art. 9.- Ámbito del Plan de Reforma Interior de Mejora.

El ámbito territorial sobre el que se desarrollarán las determinaciones del presente Plan de Reforma Interior de Mejora, incluye los terrenos del antiguo Sector 4 y parte del suelo urbano del Barrio de Santa Gema, colindante al Sector 4, pendiente de consolidación por la urbanización, con las siguientes consideraciones:

- 1.- El Sector limita por el Norte con el término municipal de Godella. Por el Sur la delimitación del Sector es coincidente con la Avda. Francisco Tomás y Valiente de Paterna; por el Este la delimitación del Sector es coincidente con el suelo urbano del Barrio de Santa Gema de Paterna y por el Oeste la delimitación del Sector es coincidente con el suelo urbano del Sector 5 del P.G.O.U. de Paterna.
- 2.- La delimitación del Sector está grafiada en el Plano de Información nº 1-6.- *“Delimitación del Sector y Areas de Reparto”*.
- 3.- La superficie contenida en esta delimitación, de reciente medición, es de 58.500,00 m².

Art. 10.- Plazos de Formación.

La actividad urbanística de ejecución del Plan se realizará mediante Actuaciones Aisladas o Actuaciones Integradas en el ámbito de Unidades de Ejecución de Gestión Directa o Indirecta, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 6 y 8 de la Ley 6/1994, de 15 de Noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

La urbanización y la posterior o simultanea edificación del suelo urbanizable, y del suelo urbano incluido en unidades de ejecución, requiere, la programación para ejecutar la ordenación pormenorizada de los terrenos, mediante la aprobación del correspondiente Programa para el Desarrollo de Actuaciones Integradas, todo ello de acuerdo con la legislación de aplicación en la Comunidad Valenciana.

Art. 11.- Parámetros de Edificabilidad.

- | | |
|-----------------------------------|---|
| - SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR: | 58.500,00 m ² . |
| - EDIFICABILIDAD BRUTA: | 55.518,75 m ² t. |
| - ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA: | 0,9490 m ² t/m ² s. |
| - DENSIDAD MAXIMA: | 59 viv./Ha. |
| - Nº MAXIMO DE VIVIENDAS: | 297+48 = 345 viv. |

Art. 12.- Usos y Tipologías.

- USO DOMINANTES: Residencial Plurifamiliar (RPF) y Terciario (T).
- USOS INCOMPATIBLES: Ganadería y Caza, Energía y Agua, Extracción y Transformación de Minerales, Industrias, Almacenes, Comercio al por mayor, Agrícola, Talleres de Categoría 3ª a 6ª, Actividades anexas a transportes y Cementerio.
- TIPOLOGÍA: Edificación Abierta (EDA) – Alineación de Vial (MC).

Art. 13.- Gestión.

- SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR: 58.500,00 m²s.
- SUPERFICIE RED PRIMARIA INTERIOR: 0,00 m².
- SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA: 0,00 m².
- SUPERFICIE DOTACIONAL EXISTENTE: 0,00 m².
- APROVECHAMIENTO OBJETIVO: 55.518,75 uda 55.518,75 m²t.
- APROVECHAMIENTO SUBJETIVO: 55.518,75 uda 55.518,75 m²t.
- APROVECHAMIENTO TIPO: AR-1 = $\frac{50.893,75}{53.201,00}$ = 0,9566 uda/m²s.
AR-2 = $\frac{4.625}{5.299,00}$ = 0,8728 uda/m²s.
- COEFICIENTE DE PONDERACION: 1,00 uda/m²t.
- AREAS DE REPARTO: AR-1 y AR-2
- SUPERFICIE TOTAL AREAS DE REPARTO: 58.500,00 m²s.
AR-1 = 53.201,00 m²s.
AR-2 = 5.299,00 m²s.
- GESTION: Indirecta.
- UNIDADES DE EJECUCION: Una única Unidad de Ejecución.

Art. 14.- Condiciones.

Apartado 14.1.- Desarrollo.

- La actuación se puede desarrollar sin depender del desarrollo de otras actuaciones.

Apartado 14.2.- Conexión e integración.

- La programación del Sector requiera la ejecución completa y con cargo al mismo, de la zona verde de la Red Secundaria de Dotaciones, la zona verde SJL-3 con una superficie de 1.571,51 m2.
- La programación del Sector requiere la ejecución y con cargo al mismo, del Equipamiento Deportivo de la Red Secundaria SRD según planos y memoria descriptiva aportados, hasta un coste máximo de 120.202,42 €.
- La programación del Sector requiere la ejecución y con cargo al mismo, de los viales de colindancia y conexión con el casco urbano consolidado de "Santa Gemma".

CAPITULO II- ADECUACION DE LA ORDENACION URBANISTICA PORMENORIZADA A LOS OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.

Art. 15.- Objetivos y criterios de la ordenación.

1.-. El Ayuntamiento de Paterna condiciona a su vez la aprobación del Programa en el Sector 4 a la realización del Programa de Actuación Integrada en Suelo Urbano Colindante incluyendo todas aquellas parcelas con destino público y privado que reúnan las condiciones de urbanización definidas en la legislación vigente.

El Programa de Actuación Integrada tiene por objeto, entre otros, el aumento de 6.543,75 m².t. de Uso Terciario.

2.- Del total aumento de edificabilidad existente en el ámbito de suelo urbano, quedarán ubicados en la manzana M4, la suma de edificabilidad comprendida formada por 9.535 m².t (anteriores a la modificación), 6.000 m².t y 1.600 m².t (antigua manzana M5 convertida en zona verde), quedando la misma con una edificabilidad total de 17.135 m².t. A fin de adaptar la ordenación volumétrica de la manzana a la nueva edificabilidad se establece una altura máxima de 8 plantas y los 543,75 m².t. de uso terciario se añaden a la manzana M3.

3.- URBEM S.A. asume el compromiso de no efectuar reclamación alguna relativa al déficit de aprovechamiento, renunciando al mismo en beneficio del Ayuntamiento de Paterna.

4.- Se propone modificar la situación de las manzanas M4 (terciario) y SED-1 (Dotacional Educativo), quedando la manzana terciaria, lindante a la rotonda del bulevar Francisco Tomás y Valiente y la manzana Dotacional Educativa lindante al suelo urbano consolidado.

5.- URBEM S.A se compromete a realizar a su cargo una pista deportiva multidisciplinar definida por el Ayuntamiento de Paterna, mediante planos y memoria descriptiva, dentro de la parcela SRD (Dotacional Deportivo) en el Sector 4, con un coste de 120.202,42 €.

6.- URBEM S.A. se compromete a ejecutar la zona verde de suelo urbano consolidado de 1.571,88 m²s. (SJL-3), resolviendo las dos manzanas dotacionales de espacio libre colindantes al suelo urbano. Así como ejecutar a su vez los viales de colindancia y conexión con el casco urbano consolidado.

7.- Las modificaciones que se proponen, están basadas sobre la nomenclatura presentada en la Modificación Puntual de las Ordenanzas del propio Sector 4, en fecha 20 de Febrero de 2003 y las mismas tienen los siguientes efectos:

- La superficie dotacional no se ve menoscabada, debido a que la modificación de la ubicación de las manzanas M4 y SED-1 las equilibra a su vez en su superficie, igualándolas. La nueva manzana dotacional educativa cumple con las exigencias marcadas por la ley.

- No se aumenta el número de viviendas, ya regulado por la Consellería en su aprobación definitiva.

- Se consigue una mejora del planeamiento, de forma que no se densifica la ordenación ni se grava económica al Ayuntamiento de Paterna, y resolviéndose la ejecución de los elementos dotacionales de espacio libre y deportivo, mediante un compromiso inversor definido que asume URBEM S.A.

Art.16.- Concordancia entre la propuesta, objetivos y criterios de la ordenación. Análisis de las alternativas 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.

Art. 17.- 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 prolongación de los viales que confluyen en el límite del Sector del Plan de Reforma Interior de Mejora.

CAPITULO III.- DESCRIPCION DE LA ORDENACION URBANISTICA PORMENORIZADA.

Art. 18.- Usos Pormenorizados y Delimitación de Zonas.

Apartado 18.1.- Zona de Uso y Dominio Privado.

A.- Usos Globales:

- Uso Residencial Plurifamiliar (RPF)
- Uso Terciario (T).

B.- Sistemas de Ordenación de la Edificación:

- Edificación Abierta (EDA).
- Alineación de Vial (MC).

C.- Delimitación de Zonas:

- Residencial Plurifamiliar en Edificación Abierta (RPF-EDA)
- Residencial Plurifamiliar en Alineación de Vial (RPF-MC).
- Terciario en Edificación Abierta (T-EDA).

D.- Usos Compatibles, Complementarios e Incompatibles.

Usos Compatibles:

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

Usos Complementarios:

- Dotacional espacios libres.
- Dotacional educativo cultural.
- Dotacional Servicio Público – Interés Público y Social.

Podrán intercambiarse los usos específicos, Deportivo, Socio Cultural, Asistencial, Administrativo, Religioso, según las necesidades que demande el interés público.

Usos Incompatibles:

Ganadería y Caza, Energía y Agua, Extracción y Transformación de Minerales, Industrias, Almacenes, Comercio al por mayor, Agrícola, Talleres de Categoría 3ª a 6ª, actividades anexas a Transportes, Cementerio.

En cumplimiento de estos preceptos, en el Documento III “*Normas Urbanísticas*” del presente Plan, se desarrollan pormenorizadamente los Usos para cada una de estas zonas.

El Uso Residencial y los Usos Compatibles se configuran en seis manzanas (M-1 a M-6), donde se ubica la edificabilidad permitida, regulada por las Ordenanzas contenidas en el presente Plan de Reforma Interior de Mejora.

Las superficies pormenorizadas de cada una de las manzanas quedan establecidas en el cuadro siguiente:

MANZANA	SUPERFICIE m ² s.	EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL Y USOS COMPATIBLES m ² t.	EDIFICABILIDAD USO TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES m ² t.
M-1	4.504,68	13.873,00	
M-2	5.585,45	16.462,00	
M-3	543,75	2.880,00	543,75
M-4	5.324,85		17.135,00
M-5	654,00	2.825,00	
M-6	422,21	1.800,00	
		37.840,00	17.678,75
TOTALES	17.034,94	55.518,75	

Apartado 18.2.- Sistema de Dotaciones de Uso y Dominio Público.

- 1.- Zona Verde (ZV).
- 2.- Equipamiento (EQ).
- 3.- Red Viaria.

• 1.- Zona Verde (ZV).

El Plan de Reforma Interior de Mejora destina a Zona Verde – Jardín de la Red Secundaria de Dotaciones Públicas:

SJL-1 con una superficie de 6.648,31 m².

SJL-2 con una superficie de 1.004,28 m².

SJL-3 con una superficie de 1.571,58 m².

TOTAL 9.224,17 m².

La superficie total de Zona Verde - Jardines es de 9.224,17 m².

SJL2* En aplicación del artículo 60.3 de la LUV la zona verde SJL2 con una superficie de 1.004,28 m²s. la afección demanial de la misma se limita, al suelo y al vuelo. El subsuelo tiene la consideración de bien patrimonial.

• 2.- Equipamiento (EQ).

El Plan de Reforma Interior de Mejora destina:

- Equipamiento Educativo Cultural (SED-1), una reserva de suelo de5.516,63 m²s.
- Equipamiento Deportivo Recreativo (SRD), una reserva de suelo de1.710,01 m²s.
- Equipamiento Socio-Cultural (SED-2), una reserva de suelo de248,54 m²s.
- Equipamiento Administrativo Institucional (SAD), una reserva de suelo de1.776,26 m²s.

TOTAL 9.251,44 m².

La superficie total de Equipamiento es de 9.251,44 m².

• 3.- Red Viaria (RV + AV).

. Viario de Tránsito.

El Plan de Reforma Interior de Mejora destina a Viario de Tránsito, los viales denominados SRV-1, SRV-2, SRV-3, SRV-4, SRV-5, SRV-6 y SRV-7 con una superficie total de 19.349,58 m².

El Plan de Reforma Interior de Mejora destina a Aparcamiento Público Viario un total de 357 plazas, con una superficie total de 3.554,55 m².

La superficie total de la Red Viaria (Viario de Tránsito y Aparcamiento Viario) es de 22.904,13 m².

Apartado 18.3.- Zona de Dominio Privado y Uso Público.

Centro de Transformación.

El Plan de Reforma Interior de Mejora destina una reserva de suelo con la abreviatura C.T. y una superficie total de 85,32 m². para ubicar en el dos Centros de Transformación, el CT-1 con una superficie de 43,71 m². y el CT-2 con una superficie de 41,61 m².

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

Art. 19.- Unidades de Ejecución.

En virtud del art. 33 de la L.R.A.U. y de los arts. 67.E, 114, 115, 116 y 117 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, el Plan de Reforma Interior de Mejora delimita una única unidad de ejecución coincidente con la delimitación del sector.

Art. 20.- Edificabilidad.

El Índice de Edificabilidad Bruta del Sector (IEB) para los Usos Dominantes y cualquier otro de los Usos Compatibles, es 0,9490 m²t/m²s.

La Superficie Computable del Sector es de 58.500,00 m²s.

La Edificabilidad Bruta del Sector para los Usos Dominantes y cualquier otro de los Usos Compatibles es 54.975,00 m²t.

El Índice de Edificabilidad Residencial del Sector es de 0,6468 m²t/m²s. Y la Edificabilidad Residencial del Sector es de 37.840,00 m².

El Índice de Edificabilidad Terciaria del Sector es de 0,3022 m²t/m²s. Y la Edificabilidad Terciaria del Sector es de 17.678,75 m².

En el siguiente cuadro se relaciona: Superficie de Parcela Neta de las Manzanas Edificables. Uso Residencial. Uso Compatible. Usos Compatibles. Número de Plantas. Superficie Construida del Uso Residencial y los Usos Compatibles, y Número de Viviendas.

ZONA DE USO Y DOMINIO PRIVADO - EDIFICABILIDAD					
MANZANA	SUPERFICIE m ² s.	EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL Y USOS COMPATIBLES m ² t.	EDIFICABILIDAD USO TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES m ² t.	Nº ALTURAS	% OCUPACION
M-1	4.504,68	13.873,00		VI + ATICO	60
M-2	5.585,45	16.462,00		VI + ATICO	60
M-3	543,75	2.880,00	543,75	VI + ATICO	100
M-4	5.324,85		17.135,00	VIII + ATICO	70
M-5	654,00	2.825,00		IV + ATICO	100
M-6	422,21	1.800,00		IV + ATICO	100
		37.840,00	17.678,75		
TOTALES	17.034,94	55.518,75		-----	-----

Art. 21.- Establecimiento de Áreas de Reparto, Cálculo del Aprovechamiento Tipo y Reparto del Aprovechamiento.

Apartado 21.1.- Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo.

Se establecen dos áreas de reparto:

- El área de reparto **AR-1** es coincidente con la delimitación del antiguo Sector 4, con una superficie de **53.201,00 m²s.**

- El área de reparto **AR-2** coincidente con el suelo urbano colindante del Barrio de “Santa Gema” pendiente de consolidación por la urbanización, con una superficie de **5.299,00 m²s.**

La superficie total de las dos áreas de reparto **AR-1 y AR-2** es de **58.500,00 m².** de suelo y es coincidente con la delimitación del Plan de Reforma Interior de Mejora.

- El Aprovechamiento Tipo del área de Reparto AR-1 es de **0,9566 uda/m²s.** y se obtiene:

$$\frac{50.893,75 \text{ m}^2 \cdot \text{t.}}{53.201,00 \text{ m}^2 \text{s.}} = 0,9566 \text{ m}^2 \text{t./m}^2 \text{s.}$$

$$1 \text{ uda} = 1 \text{ m}^2 \text{t.}, \text{ por lo tanto, } 0,9464 \text{ m}^2 \text{t./m}^2 \text{s.} = 0,9566 \text{ udas/m}^2 \text{s.}$$

- El Aprovechamiento Tipo del área de Reparto AR-2 es de **0,8728 uda/m²s.** y se obtiene:

$$\frac{4.625,00 \text{ m}^2 \cdot \text{t.}}{5.299,00 \text{ m}^2 \text{s.}} = 0,8728 \text{ m}^2 \text{t./m}^2 \text{s.}$$

Apartado 21.2.- Coeficientes correctores según el Uso y la Tipología.

Los coeficientes correctores de ponderación por uso y tipología son iguales a la unidad, es decir, 1 unidad de aprovechamiento (uda) es igual a 1 m²t.

Apartado 21.3.- Cálculo del Aprovechamiento Tipo y Reparto del Aprovechamiento.

En el cuadro siguiente CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO se relacionan: Superficie del Sector. Superficie de la Red Primaria Interior. Superficie de la Red Primaria Adscrita. Suelo Dotacional Existente. Superficie con Derecho a Aprovechamiento. Edificabilidad. Aprovechamiento Objetivo. Aprovechamiento Subjetivo. Excedente de Aprovechamiento y Aprovechamiento Tipo.

CALCULO Y REPARTO DEL APROVECHAMIENTO

SIMBOLO	CONCEPTO	SECTOR UE-1 Y 2	UNIDADES
---------	----------	-----------------	----------

SS	SUPERFICIE DEL SECTOR	58.500,00	m ² s
S _{RPI}	SUPERFICIE RED PRIMARIA INTERIOR	---	m ² s
S _{RPA}	SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA	---	m ² s
SDE	SUELO DOTACIONAL EXISTENTE	---	m ² s
SDA	SUPERFICIE CON DERECHO A APROVECHAMIENTO	58.500,00	m ² s

	TIPOLOGIAS	RESIDENCIAL múltiple	
IEB	INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	0,9397	m ² t/m ² s
AO	APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL SECTOR	55.518,75	m ² t
CP	COEFICIENTE DE PONDERACION	1,0000	UDA/m ² t
AOP	APROVECHAMIENTO OBJETIVO PONDERADO	55.518,75	UDA

ASP	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO PONDERADO	54.975,00	UDA
EXD	EXCEDENTE (-) COMPENSACION (+)	0,00	UDA
	APROVECHAMIENTO TIPO	AR-1 = 0,9566 AR-2 = 0,8728	UDA/m ² s

CAPITULO IV.- CUMPLIMIENTO DE ESTANDARES.

En virtud del art. 17 sección f, del anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, sobre los estándares aplicables a las modificaciones de planeamiento, y puesto que ni la antigua ordenación (a) ni la nueva (n) cumple dichos estándares del anexo de planeamiento, la relación entre el índice de suelo dotacional (ISD) y el índice de edificabilidad bruta (IEB) de la nueva ordenación, es mayor que la misma relación en la antigua ordenación, de modo que:

$$ISD_n / IEB_n > ISD_a / IEB_a$$

A fin de verificar el cumplimiento de lo anterior, se medirá la superficie computable de referencia sobre el área del sector. En los cuadros siguientes se justifican cuantitativamente el cumplimiento de dichos índices:

CUADRO COMPARATIVO ENTRE EL ANTIGUO SECTOR 4 + SUELO URBANO "SANTA GEMA" Y EL P.R.I.M. DE NUEVA REDACCION				
	ANTIGUO SECTOR 4	SUELO URBANO SANTA GEMA	TOTAL	P.R.I. DE MEJORA
EQUIPAMIENTO PUBLICO	9.277,00		9.277,00	9.251,44
ZONA VERDE	6.582,00	1.571,58	8.153,58	9.224,17
RED VIARIA	19.886,85	2.633,73	22.520,58	22.904,13
MANZANAS DE USO PRIVADO	17.455,15	1.093,69	18.548,84	17.034,94
SUPERFICIE TOTAL	53.201,00	5.299,00	58.500,00	58.500,00

TOTAL SUELO PUBLICO	35.745,35	4.205,31	39.950,66	41.379,74
TOTAL SUELO PRIVADO	17.455,15	1.093,67	18.548,82	17.034,94
ISD % SUELO PUBLICO/SUP. SECTOR			0,682	0,708
EDIFICABILIDAD BRUTA	44.350,00	4.625,00	48.975,00	55.518,75
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	33.215,00	4.625,00	37.840,00	37.840,00
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	11.135,00	----	11.135,00	17.678,75
IEB			0,8370	0,9490
ISD / IEB			0,814	0,746

CUADRO COMPARATIVO ENTRE EL P.R.I.M. DE MEJORA Y SUELO URBANO COLINDANTE		
	SUELO URBANO COLINDANTE	P.R.I. DE MEJORA
EQUIPAMIENTO PUBLICO	13.165	9.251,44
ZONA VERDE	59.488	9.224,17
VIARIO Y APARCAMIENTOS	19.648	22.904,13
MANZANAS DE USO PRIVADO	52.851	17.034,94
SUPERFICIE TOTAL	145.152	58.500,00
TOTAL SUELO PUBLICO	92.302	41.465,06
TOTAL SUELO PRIVADO	52.851	17.034,94
ISD % SUELO PUBLICO/SUP. SECTOR	0,636	0,708
EDIFICABILIDAD BRUTA (m ² . techo)	144.956	55.518,75
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m ² . techo)	144.956	37.840,00
EDIFICABILIDAD TERCARIA (m ² . techo)	0	17.678,75
IEB	0,9986	0,9490
ISD / IEB	0,6368	0,746

El ISD/IEB del PRIM propuesto (0,746) es MAYOR que el ISD/IEB del suelo colindante (0,6368)

**JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE ESTANDARES DEL R.P.C.V. EN EL AMBITO DEL
ANTIGUO SECTOR 4 CON LA EDIFICABILIDAD EXISTENTE**

SUPERFICIE DEL SECTOR 53.201,00 m²s.

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (ER) SECTOR 4 33.215,00 m²t.

EDIFICABILIDAD TERCARIA (ET) SECTOR 4 11.135,00 m²t.

EDIFICABILIDAD BRUTA (EB) = 33.215,00 m²t. + 11.135,00 m²t. = 44.350,00 m²t.

IEB = 0,83 m²t/m²s. ⇒ 0,85

IER = 0,62 m²t/m²s. ⇒ 0,65

ZV SECTOR 4 6.582,00 m²s.

EQ SECTOR 4:

DED 6.084,00 m²s.

DDP 2.943,00 m²s.

DSC 250,00 m²s.

TOTAL 9.277,00 m²s.

RV + AV SECTOR 4 19.887,79 m²s.

ESTANDARES R.P.C.V.			ESTANDARES ACTUALES	
	%	SUPERFICIE	%	SUPERFICIE
ZV	10,00	5.320,00 m ² .	12,37	6.582,00 m ² .
EQ	13,00	6.916,25 m ² .	17,43	9.277,00 m ² .
RV + AV	27,50	14.630,50 m ² .	37,38	19.887,79 m ² .
	50,50	26.866,75 m².	67,17	35.746,79 m².

CUMPLIMIENTO DE ESTANDARES DEL R.P.C.V. EN EL AMBITO DEL SECTOR 4, CON EL AUMENTO DE 6.000,00 m²t. TERCIARIO, LA CREACIÓN DE UNA ZONA VERDE DE 1.457,40 m²s. Y LA MODIFICACIÓN DE PARCELA DOTACIONAL EDUCATIVA DE 6.084,00 m². a 5.516,00 m². DEJANDO EL RESTO DE SUPERFICIE COMO APARCAMIENTO VIARIO

SUPERFICIE DEL SECTOR 53.201,00 m²s.

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (ER) SECTOR 4 33.215,00 m²t.

EDIFICABILIDAD TERCIARIA (ET) = SECTOR 4 11.135,00 m²t.
INCREMENTO M-4 6.000,00 m²t.
INCREMENTO M-3 543,75 m²t.

TOTAL 17.678,75 m²t.

EDIFICABILIDAD BRUTA (EB) = 33.215,00 m²t. + 17.678,75 m²t = 50.893,75 m²t.

IEB = 0,95 m²t/m²s. ⇒ 0,95

IER = 0,62 m²t/m²s. ⇒ 0,65

SUELO DOTACIONAL:

ZV SECTOR 4 (SJL-1)..... 6.648,31 m²s.

ZV (ANTIGUA M-5) (SJL-2) 1.004,28 m²s.

TOTAL 7.652,59 m²s.

EQ - DED (SED-1)..... 5.516,00 m²s.

DDP (SRD)..... 1.710,01 m²s.

DSC (SED-2)..... 248,54 m²s.

SAD 1.776,26 m²s.

TOTAL 9.250,81 m²s.

RV + AV SECTOR 4 20.301,31 m²s.

ESTANDARES R.P.C.V.			ESTANDARES ACTUALES	
	%	SUPERFICIE	%	SUPERFICIE
ZV	10,00	5.320,00 m ² .	14,38	7.652,59 m ² .
EQ	13,00	6.916,25 m ² .	17,38	9.250,81 m ² .
RV + AV	28,00	14.896,54 m ² .	38,15	20.301,31 m ² .
	51,00	27.132,79 m².	69,91	37.204,71 m².

CUMPLIMIENTO DE ESTANDARES EN EL AMBITO DEL P.R.I.M. PROPUESTO

SUPERFICIE DEL SECTOR 58.500,00 m²s.

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (ER)37.840,00 m²t.

EDIFICABILIDAD TERCARIA (ET) 17.678,75 m²t.

EDIFICABILIDAD BRUTA (EB) 55.518,75 m²t.

IER = 0,6467 m²t/m²s. ⇒ 0,65

IEB = 0,9490 m²t/m²s. ⇒ 0,95

SUELO DOTACIONAL:

- ZONA VERDE:

SJL-1..... 6.648,31 m²s.

SJL-2..... 1.004,28 m²s.

SJL-3..... 1.571,58 m²s.

TOTAL 9.224,17 m²s.

- EQUIPAMIENTOS:

SED-1..... 5.516,63 m²s.

SED-2..... 248,54 m²s.

SRD..... 1.710,01 m²s.

SAD..... 1.776,26 m²s.

TOTAL9.251,44 m²s.

RV + AV= 22.904,13 m²s.

ESTANDARES R.P.C.V.			ESTANDARES ACTUALES	
	%	SUPERFICIE	%	SUPERFICIE
ZV	10,00	5.850,00 m ² .	15,76	9.224,17 m ² .
EQ	13,00	7.605,00 m ² .	15,81	9.251,44 m ² .
RV + AV	28,00	16.382,00 m ² .	39,15	22.904,13 m ² .
	51,00	29.835,00 m².	70,72	41.379,74 m².

EL P.R.I.M. PROPUESTO CUMPLE SOBRADAMENTE CON LOS ESTANDARES MINIMOS OBLIGATORIOS DEL R.P.V.C. AUMENTANDOLOS EN UN 38,50%.

CAPITULO V.- FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION.

FICHA DE PLANEAMIENTO

DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

SECTOR	P.R.I.M. SANTA GEMA
CLASE DE SUELO	SUELO URBANO

PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD

SUPERFICIE DEL SECTOR	58.500,00	m ² S
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	0,9490	m ² T /m ² .s.
EDIFICABILIDAD BRUTA	55.518,75	m ² T
INDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	0,646	m ² T /m ² .s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	37.840,00	m ² T
INDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA	0,3022	m ² T /m ² .s
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	17.678,75	m ² T

USOS Y TIPOLOGÍAS

USO GLOBAL	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR TERCIARIO
USOS COMPATIBLES	Todos excepto los incompatibles
USOS INCOMPATIBLES	Ganadería y Caza, Energía y Agua, Extracción y Transformación de Minerales, Industrias, Almacenes, Comercio al por mayor, Agrícola, Talles de Categoría 3ª a 6ª, actividades anexas a Transportes, Cementerio
TIPOLOGÍA DOMINANTE	EDIFICACION ABIERTA Y ALINEACION DE VIAL
COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGIA	1,00

FICHA DE GESTIÓN

DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

SECTOR	P.R.I.M. SANTA GEMA
CLASE DE SUELO	SUELO URBANO

GESTIÓN

SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR	58.500,00	m ² S
SUPERFICIE RED PRIMARIA INTERIOR	0,00	m ² S
SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA	0,00	m ² S
SUPERFICIE DOTACIONAL EXISTENTE	0,00	m ² S
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	55.518,75 UDA	55.518,75 m ² T
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	55.518,75 UDA	55.518,75
APROVECHAMIENTO TIPO	AR-1 = 0,9566 AR-2 = 0,8728 UDA/m ² S	
COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	1,00	UDA/m ² T
AREA DE REPARTO	AR-1 Y AR-2	
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA DE REPARTO	58.500,00	m ² S
GESTIÓN	INDIRECTA	
UNIDADES DE EJECUCIÓN	UNA UNIDAD DE EJECUCIÓN	

CONDICIONES OBJETIVAS DE INCORPORACION DEL SECTOR, AL CONTEXTO GLOBAL DEL TERRITORIO

- Desarrollo.

- La actuación se puede desarrollar sin depender del desarrollo de otras actuaciones.

- Conexión e integración.

- La programación del Sector requiera la ejecución completa y con cargo al mismo, de la zona verde de la Red Secundaria de Dotaciones, SJL-3 con una superficie de 1.571,51 m².
- La programación del Sector requiere la ejecución y con cargo al mismo, del Equipamiento Deportivo de la Red Secundaria SRD según planos y memoria descriptiva aportados, hasta un coste máximo de 120.202,42 €.
- La programación del Sector requiere la ejecución y con cargo al mismo, de los viales de colindancia y conexión con el casco urbano consolidado de "Santa Gemma".

CAPITULO VI.- DELIMITACION DE ZONAS SUJETAS A ESTUDIO DE DETALLE.

Art. 22.- Función, Objetivos y Ambito de los Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle se formularán con los objetivos recogidos en el art. 26 de la L.R.A.U. y posteriormente definidos con mayor concreción en el art. 100 del R.P.C.V.

Se formularán en el ámbito de las manzanas M-1, M-2, M-3, M-4, M-5 y M-6.

Se formularán para una o varias manzanas completas o unidades urbanas equivalentes.

Los Estudios de Detalle tendrán por objeto prever o reajustar según proceda la ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del presente Plan.

No se podrá, mediante Estudios de Detalle, efectuar transferencias de aprovechamiento entre manzanas o unidades urbanas equivalentes.

No podrá aumentarse, mediante Estudio de Detalle, la edificabilidad máxima asignada por el Plan, ni podrá reducirse la superficie de los espacios libres públicos determinados en el mismo, ni alterar el destino del suelo.

Además de lo expuesto anteriormente, se podrán formular Estudios de Detalle, con objeto de redistribuir el número de viviendas asignada a cada manzana o unidad urbana equivalente, efectuando transferencias del número de viviendas entre las diferentes manzanas o unidades urbanas definidas en este Plan, con sujeción a las siguientes limitaciones:

- . Del número de viviendas de una manzana o unidad urbana solo se podrá transferir a otra, el 60% asignado a la primera.
- . El número de viviendas de la manzana receptora, una vez efectuada la transferencia, no podrá ser superior al doble del inicialmente previsto.
- . Los Estudios de Detalle podrán redactarse en parcelas que cumplan como mínimo las condiciones de unidad urbana equivalente o manzana.

Los estudios de detalle podrán plantear reducciones de tres plantas en la altura de la edificación respecto a la altura máxima señalada en estas Normas. Esta reducción podrá plantearse para la totalidad o parte de las edificaciones afectadas por el estudio de detalle.

CAPITULO VII.- CUADROS ESTADISTICOS.

CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACION Y USOS

SECTOR 4

USOS			SUPERFICIES m ² .s.		
ZONA DE USO Y DOMINIO PUBLICO	ZONA VERDE	ZV	6.582,00		
				6.582,00	
	RED VIARIA		19.887,79		
				19.886,85	
	EQUIPAMIENTOS	ESO	6.084,00		
		DDP	2.943,00		
		DEC	250,00		
ZONA DE USO Y DOMINIO PRIVADO	RESIDENCIAL Y USOS COMPATIBLES	M-1	4.504,20		
		M-2	5.624,15		
		M-3	543,00		
				10.671,35	
	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES	M-4	5.326,40		
		M-5	1.457,40		
				6.783,80	
					17.455,15
TOTAL SECTOR					53.201,00

CUADRO RESUMEN EDIFICABILIDAD SECTOR 4

MANZANA	SUPERFICIE m ² s.	EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL Y USOS COMPATIBLES m ² t.	EDIFICABILIDAD USO TERCARIO Y USOS COMPATIBLES m ² t.	Nº ALTURAS	% OCUPACION	Nº VIVIENDAS
M-1	4.504,20	13.873,00		VI + ATICO	60	122
M-2	5.624,15	16.462,00		VI + ATICO	60	148
M-3	543,00	2.880,00		VI + ATICO	100	27
M-4	5.326,40		9.535,00	VI + ATICO	70	---
M-5	1.457,40		1.600,00	II	100	---
TOTALES	17.455,15	33.215,00	11.135,00	---	---	297

CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACION Y USOS

SUELO URBANO COLINDANTE AL SECTOR 4

USOS			SUPERFICIES m².s.		
ZONA DE USO Y DOMINIO PUBLICO	ZONA VERDE	ZV	1.571,58	1.571,58	
	RED VIARIA				
				2.633,73	
					4.205,31
ZONA DE USO Y DOMINIO PRIVADO	RESIDENCIAL Y USOS COMPATIBLES	P-1	654,00		
		P-2	439,69		
	TOTAL SECTOR				5.299,00

CUADRO RESUMEN EDIFICABILIDAD

SUELO URBANO COLINDANTE AL SECTOR 4

MANZANA	SUPERFICIE m ² s.	EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL Y USOS COMPATIBLES m ² t.	Nº ALTURAS	% OCUPACION	Nº VIVIENDAS
P-1	652,00	2.825,00		100	30
P-2	439,69	1.800,00		100	18
TOTALES	1.093,69	4.625,00		100	48

DOCUMENTO III.- NORMAS URBANISTICAS

CAPITULO I.- DISPOSICIONES PRELIMINARES.

CAPITULO II.- TERMINOLOGIA.

CAPITULO III.- CONCEPTO Y CLASIFICACION DE LOS USOS.

CAPITULO IV.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

CAPITULO V.- NORMAS DE EDIFICACION.

CAPITULO 1.- DISPOSICIONES PRELIMINARES

Art. 23.- Ámbito de aplicación.

Las presentes ordenanzas tienen por objeto regular la urbanización, edificación y demás actos referidos al uso del suelo que ha de desarrollarse en el ámbito del P.R.I.M. de Santa Gema.

La ordenación de los terrenos incluidos en este ámbito define el uso dominante de los mismos como Residencial Plurifamiliar (RPF) y Terciario (T), con tipología de edificación abierta y manzana compacta.

Art. 24.- Normas Complementarias

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

Art. 25.- Vigencia.

En concordancia con lo establecido en el art. 59 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, el presente Plan Parcial será inmediatamente ejecutivo desde el día siguiente de la publicación del contenido del acuerdo de su aprobación definitiva, por lo que se refiere a la legitimación de expropiaciones para ejecutar las obras públicas previstas, así como a la clasificación del suelo y la de este a las normas legales de ordenación, de directa aplicación.

Entrará plenamente en vigor, a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus Normas Urbanísticas, conforme a la Ley 7/85 de 2 de abril, de la que será responsable el órgano editor del Boletín Oficial de la Provincia, tan pronto reciba este documento de la Administración que lo apruebe definitivamente, la publicación de la aprobación definitiva excusa su notificación individualizada.

Cuando se trate del Proyecto de Urbanización o Programa, a los que resulte imposible la aplicación de 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.

Art. 26.- Obligatoriedad.

Las disposiciones contenidas en el Plan, vinculan tanto a los particulares como a la Administración, que quedan obligados al cumplimiento de las mismas, de manera que cualquier iniciativa sobre el área de actuación, debe de ajustarse a ellas.

Art. 27.- Contenido e interpretación del Plan Parcial.

El presente Plan Parcial está integrado por los siguientes documentos:

Memoria: Contiene las conclusiones de la información urbanística y la justificación del modelo de ordenación adoptado, con expresión de la clasificación y usos del suelo.

Planos: Expresivos de la información urbanística, la ordenación adoptada, la clasificación y usos del suelo y alineaciones, y demás parámetros que establecen el régimen de edificación aplicable a cada clase de suelo.

Ordenanzas reguladoras: Constituyen el cuerpo regulador de la ordenación urbanística propuesta por el Plan.

Art. 28.- Publicidad.

Todos los documentos integrantes de este Plan Parcial podrán ser consultados por cualquier particular interesado en la forma y lugar que determine el Ayuntamiento de Paterna, según lo establecido por la legislación vigente de aplicación.

Los posibles interesados podrán solicitar información urbanística, sobre el tipo y categoría de suelo que corresponda a los terrenos, usos e intensidad previstos. Dichos informes serán evaluados en la forma y plazos establecidos en las N.N.U.U. del Plan General de Ordenación Urbana y legislación de aplicación.

CAPITULO 2.- TERMINOLOGIA.

Art. 29.- Condiciones de la parcela.

Apartado 29.1.- Parcela.

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

Apartado 29.2.- Parcela mínima.

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

Apartado 29.3.- Unidad urbana equivalente.

Es aquella parcela susceptible de efectuar o recepcionar transferencias de aprovechamiento, tanto en metros cuadrados de techo como en número de viviendas y se define como la parcela que dispone de un frente a vía o espacio público superior a 40 metros lineales, tiene una forma geométrica tal que se pueda inscribir un círculo de $\varnothing = 15$ m. y su superficie es superior a 1.000 m²

Apartado 29.4.- Lindes.

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

Linde frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público a que da frente. Son lindes laterales los restantes denominándose, testeros los lindes opuestos a los frontales.

Apartado 29.5.- Alineaciones.

Son alineaciones las líneas establecidas por el Plan o por los instrumentos de Planeamiento que lo desarrollen, determinan los límites de la ordenación en planta.

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

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

Es alineación de fachada, la que determina la ubicación de las fachadas en plantas por encima de la baja.

Apartado 29.6.- Línea de edificación.

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

Apartado 29.7.- Rasantes.

Se distinguen :

Línea de rasante, que coincide con el perfil longitudinal de las vías públicas en su eje.

Cota de rasante, es la cota de nivel tomada en cualquier punto de la línea de rasante.

Apartado 29.8. Distancia a lindes.

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

Apartado 29.9.- Retranqueo.

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

Apartado 29.10.- Profundidad edificable.

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

Apartado 29.11.- Superficie ocupable.

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

Apartado 29.12.- Coeficiente de ocupación.

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

Apartado 29.13.- Superficie libre de parcela.

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

Apartado 29.14.- Superficie construida por planta.

Es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

Apartado 29.15.-Superficie construida total.

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

Apartado 29.16.-Superficie útil.

Es la comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de sus cerramientos.

Apartado 29.17.- Edificabilidad.

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

Apartado 29.18.- Coeficiente de edificabilidad.

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

Apartado 29.19.- Coeficiente de edificabilidad global.

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

Apartado 29.20.- Coeficiente de edificabilidad neta.

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

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

Art. 30.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Apartado 30.1.- 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.

Apartado 30.2.- Criterios para el establecimiento de la cota de referencia.

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

- 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 1,50 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 1,50 m. se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, tomando como cotas de referencia el punto medio en cada tramo.
- c) En los edificios cuya fachada no deba situarse obligatoriamente sobre la alineación exterior las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderán a las determinaciones siguientes:

La altura reguladora se medirá verticalmente, desde el punto de referencia situado en la planta baja o parte de planta que ostente tal condición, hasta la intersección con el forjado de techo de la última planta o con la línea de arranque de la cubierta en caso de construcción con cubierta inclinada. El punto de referencia, o punto de origen de mediciones a los efectos citados, coincidirá con el centro de masas ideal de la figura geométrica que forme la planta que en cada caso tenga la consideración de planta baja.

Cuando, por razón de la pendiente de terreno, la edificación se disponga escalonadamente, se identificarán tantos puntos de referencia como cuerpos de edificación resulten de la descomposición del volumen de aquella.

En ningún caso, por aplicación de la regla anterior, la cota de planta baja podrá situarse a una cota mayor de 1,50 m sobre la rasante.

Apartado 30.3.- 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.

Apartado 30.4.- Altura de coronación.

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

Apartado 30.5.- Altura total.

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

Apartado 30.6.- Altura en número de plantas.

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

Apartado 30.7.- 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.

Apartado 30.8.- Planta.

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

Apartado 30.9 Planta baja.

Es la planta en la que más de un 50% de su superficie construida, la cara superior del pavimento se encuentra situado entre dos planos horizontales, uno que contiene la cota de rasante y otro situado en la cota de referencia establecida según los criterios del artículo 30.2.

Si la cara superior del pavimento de suelo se situara en alguna porción a cota menor de 1 metro por debajo de la cota de referencia, dicha porción no tendrá a efectos de habitabilidad la condición de planta baja.

Apartado 30.10 Entreplanta.

Es toda aquella planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo entre los planos de pavimento y techo de la planta baja, no admitiéndose su uso residencial.

La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta no será inferior a 2,25 metros. Se admite la construcción de entreplantas en planta baja siempre que no superen el 50 por ciento de la superficie útil del local al que estén adscritas, al cual se deberán vincular registralmente como anejo inseparable.

La superficie de las entreplantas se contabilizará en el cómputo de la edificabilidad máxima permitida por el Plan Parcial.

Apartado 30.11.-Planta de piso.

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

Apartado 30.12.- Planta de terraza o azotea.

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

Apartado 30.13.- Cota de planta de piso.

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

Apartado 30.14.- Altura de planta.

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

Apartado 30.15.- Altura libre de planta.

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

Apartado 30.16.- Planta de sótano.

Es aquella en que más del 50% de su superficie construida tiene su techo por debajo del plano horizontal que contiene la cota de referencia establecida de acuerdo con los criterios del artículo 30.2.

Apartado 30.17.- Planta semisótano.

Es aquella en que más del 50% de su superficie construida tiene el plano del suelo inferior a la cota de referencia y el plano del techo superior a dicha cota.

La cara inferior del forjado del techo no podrá situarse a una cota superior de + 1,10 m, por encima de la cota de referencia, ni a cota inferior de - 0,80 m de la cota de referencia.

En ningún caso la cara superior del forjado de techo se podrá situar a una cota superior de 1,50 m de la cota de rasante.

Apartado 30.18.- Ático.

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

Apartado 30.19.- Saliente o vuelo.

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

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

Apartado 30.20.- Entrante.

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

Apartado 30.21.- Edificación aislada.

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

Apartado 30.22.- Edificación abierta.

Es la edificación aislada en parcela, constituida por viviendas con accesos y elementos comunes.

Apartado 30.23.- Manzana compacta.

Es aquella manzana en la que predomina la superficie ocupada por las construcciones respecto a los espacios libres interiores, que se distribuyen de modo disperso y aleatorio en las diferentes parcelas que componen la manzana.

Apartado 30.24.- Bloque exento.

Se denomina bloque exento, a la edificación que puede, o no, estar separada de todos o algunos de los lindes de la parcela.

Art. 31.- Condiciones funcionales de los edificios.**Apartado 31.1.- Local.**

Es el conjunto de piezas contiguas dedicadas al desarrollo de una misma actividad.

Apartado 31.2.- Pieza habitable.

Es aquella en la que se desarrollan actividades de estancia, reposo, o trabajo que requieren la permanencia prolongada de personas.

Apartado 31.3.- Local exterior.

Un local es exterior si todas y cada una de sus piezas habitables, reúnen alguna de las siguientes condiciones:

- Recaer a vía pública, calle o plaza.
- Recaer sobre un espacio libre de edificación, de carácter público.
- Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las determinaciones de la Ordenanza particular de la zona donde se encuentre o dar a un patio cuyas dimensiones cumplan las determinaciones contenidas en las Normas de Habitabilidad y Diseño en el ámbito de la Comunidad Valenciana (HD-91).

Apartado 31.4.- Patio de luces.

Es el espacio no construido que englobado por la edificación y situado al interior de las alineaciones exteriores o interiores, se destina a la obtención de iluminación y ventilación. 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 recayentes al mismo.

Apartado 31.5.- Patio de ventilación.

Es el espacio no construido de carácter análogo al patio de luces que se dedica a ventilar o iluminar piezas no habitables y escaleras.

CAPITULO 3.- CONCEPTO Y CLASIFICACION DE LOS USOS.

Art. 32.- Clasificación del suelo.

Consiste en la asignación a las distintas áreas de los usos urbanísticos y de las intensidades de los mismos.

Art. 33.- Parcela - Manzana.

Unidad territorial mínima susceptible de asumir un uso pormenorizado.

Art. 34.- Zona.

División de los terrenos según su destino en la Ordenación, que se concreta por la edificación permitida, por sus condiciones de implantación, conservación o reforma, así como la asignación del uso dominante y de los usos permitidos o prohibidos.

Apartado 34.1.- Uso dominante.

Es el que define el destino genérico de cada zona.

Apartado 34.2.- Uso compatible.

Es aquel cuya implantación es permitida para el Planeamiento al no ser considerado contradictorio con el Uso Dominante.

Apartado 34.3.- Uso complementario.

Es aquel que en virtud de las determinaciones de la legislación urbanística vigente debe acompañar al Uso Dominante y en su caso a los Compatibles.

Apartado 34.4.- Uso incompatible.

Es aquel cuya implantación no es permitida por el Planeamiento.

Apartado 34.5.- Uso residencial (R).

Es el que se desarrolla en edificios destinados al alojamiento permanente de personas. Se distinguen:

- a) Residencial Plurifamiliar (RPF): en cada unidad parcelaria se edifican dos o más viviendas, pudiendo disponer éstas de accesos y otros elementos comunes.
- b) Residencial Comunitario (RCM): edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares.

Apartado 34.6.- Uso terciario.

Se distinguen los siguientes usos:

- a) Comercial (TC): comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, venta de comidas y bebidas para el consumo en el local y prestación de servicios particulares. Se divide en:
 - Comercial compatible con la vivienda (TC1), comprende las actividades comerciales independientes susceptibles de ubicarse en planta baja y semisótano de edificio de uso dominante residencial, al no producir molestias a los vecinos de los lugares próximos a aquel en el que radiquen estas actividades .
 - Comercial en edificio exclusivo (TC2).
- b) Hotelero (TH): Comprende las actividades que destinadas a satisfacer el alojamiento temporal de personas, se realizan en establecimientos sujetos a legislación específica.
- c) Oficinas (TO): 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 empresas o a particulares, siendo de carácter público o privado. Se divide en:
 - Despachos profesionales domésticos (TO1), el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.
 - Locales de oficina situados en planta baja o semisótano de edificio de uso dominante residencial (TO2).
 - Locales de oficina situados en edificio exclusivo de oficinas (TO3).
- d) Recreativo (TR): Comprende las actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general, que se realizan en edificios e instalaciones como: salas de cine, teatros, salas de reunión, de conciertos, discotecas, salas de juegos, etc.

Apartado 34.7.- Uso industrial (I).

Comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación y distribución de productos.

Apartado 34.8.- 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.

En este Plan se distinguen los siguientes usos dotacionales:

- a) Espacios libres: Comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, desarrolladas en terrenos dotados de arbolado, jardinería y mobiliario urbano necesarios para el logro de tales fines.
- b) Educativo: Comprende las actividades destinadas a la formación intelectual de las personas, en sus diferentes niveles.
- c) Deportivo: Comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte.
- d) Socio-cultural: Comprende las actividades destinadas a la génesis, transmisión y conservación de conocimientos a desarrollar en instalaciones como: bibliotecas, salas de exposición, archivos, etc. Comprende además, las actividades de relación social, tales como las desarrolladas por asociaciones cívicas y similares.
- e) Servicio Público – Interés Público y Social.

Podrán intercambiarse los usos específicos, Deportivo, socio-cultural, Asistencial, Administrativo, Servicios Urbanos, Religioso, según las necesidades que demande el interés público

Apartado 34.9.- Uso de aparcamiento (AP).

Comprende las actividades directamente vinculadas a la guarda y depósito de vehículos. Se distingue entre:

- a) Aparcamiento para uso privado (AP1), de vehículos en cualquiera de las ubicaciones siguientes:
 - Planta baja, semisótano o sótano de edificio, con uso dominante residencial.
 - Edificaciones autorizadas bajo espacios libres privados.
 - Al aire libre sobre superficie libre de parcela.
- b) Aparcamiento para uso público (AP2), de vehículos en edificio exclusivo o formando parte de la edificación de uso dominante residencial.
- c) Aparcamiento para uso público (AP3), en parcela libre de edificación, diferenciada de la red viaria.

CAPITULO 4.- REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Art. 35.- Clasificación del suelo.

Parámetros Tipológicos Básicos de la edificación en las zonas de suelo urbano.

A.- Usos Globales:

- Uso Residencial Plurifamiliar (RPF)
- Uso Terciario (T).

B.- Sistemas de Ordenación de la Edificación:

- Edificación Abierta (EDA).
- Alineación de Vial (MC).

C.- Delimitación de Zonas:

- Residencial Plurifamiliar en Edificación Abierta (RPF-EDA)
- Residencial Plurifamiliar en Alineación de Vial (RPF-MC).
- Terciario en Edificación Abierta (T-EDA).

D.- Usos Compatibles, Complementarios e Incompatibles.

- Usos Compatibles:

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

- Usos Complementarios:

- Dotacional espacios libres.
- Dotacional educativo cultural.
- Dotacional Servicio Público – Interés Público y Social

Podrán intercambiarse los usos específicos, Deportivo, Socio Cultural, Asistencial, Administrativo, Religioso, según las necesidades que demande el interés público.

- Usos Incompatibles:

Ganadería y Caza, Energía y Agua, Extracción y Transformación de Minerales, Industrias, Almacenes, Comercio al por mayor, Agrícola, Talleres de Categoría 3ª a 6ª, actividades anexas a Transportes, Cementerio.

Art. 36.- Desarrollo del Plan Parcial.

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

Apartado 36.1.- Programas para el Desarrollo de Actuaciones Integradas.

Tiene por objeto identificar el ámbito de una Actuación Integrada, con expresión de las obras que se 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 lo establecido en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, sus relaciones con la Administración y con los propietarios afectados y fijar las garantías de cumplimiento y sanciones por incumplimiento de dichas obligaciones.

Apartado 36.2.- Proyecto de Urbanización.

Tendrán por objeto definir técnicamente las obras, servicios e infraestructura a realizar, con la precisión establecida en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y el Reglamento de Planeamiento.

Apartado 36.3.- Proyecto de Reparcelación.

El Proyecto de Reparcelación que se redacte efectuará la nueva división de fincas afectadas al Planeamiento, previa agrupación, si es necesario, para adjudicarlas entre los afectados por la actuación, según su derecho, debiendo observar los criterios establecidos en el art. 70 de la Ley reguladora de la Actividad Urbanística o norma que la sustituya. Se tramitarán por el procedimiento previsto por el art. 69 de la Ley reguladora de la Actividad Urbanística o norma que la sustituya.

Tendrá 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 adjudicándole parcelas edificables, afectando las parcelas resultantes a sufragar esa retribución y/o a permutar, en efecto de acuerdo previo, las fincas iniciales de los propietarios por parcelas edificables en proporción a su derecho.

Apartado 36.4.- Proyectos de Parcelación.

Tienen por objeto la división de las parcelas edificables en otras iguales o superiores a la fijada como mínima por el Plan.

A tenor de lo dispuesto en el art. 82 de la L.R.A.U., toda parcelación quedará sujeta a licencia municipal y se tramitará por el mismo procedimiento previsto para las licencias de obras.

En ningún caso se podrán efectuar parcelaciones que aún cuando los lotes segregados tengan superficies iguales o mayores que la parcela mínima, el resto de la parcela primitiva no alcance la superficie de dicha parcela mínima.

Serán indivisibles:

- La parcela definida como mínima en el presente Plan Parcial.

Apartado 36.5.- Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle se formularán con los objetivos recogidos en el art. 26 de la L.R.A.U.

Se formularán para una o varias manzanas completas o unidades urbanas equivalentes.

Los Estudios de Detalle tendrán por objeto prever o reajustar según proceda la ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del presente Plan.

No se podrá, mediante Estudios de Detalle, efectuar transferencias de aprovechamiento entre manzanas o unidades urbanas equivalentes.

No podrá aumentarse, mediante Estudio de Detalle, la edificabilidad máxima asignada por el Plan, ni podrá reducirse la superficie de los espacios libres públicos determinados en el mismo, ni alterar el destino del suelo.

Además de lo expuesto anteriormente, se podrán formular Estudios de Detalle, con objeto de redistribuir el número de viviendas asignada a cada manzana o unidad urbana equivalente, efectuando transferencias del número de viviendas entre las diferentes manzanas o unidades urbanas definidas en este Plan, con sujeción a las siguientes limitaciones:

- . Del número de viviendas de una manzana o unidad urbana solo se podrá transferir a otra, el 60% asignado a la primera.
- . El número de viviendas de la manzana receptora, una vez efectuada la transferencia, no podrá ser superior al doble del inicialmente previsto.
- . Los Estudios de Detalle podrán redactarse en parcelas que cumplan como mínimo las condiciones de unidad urbana equivalente o manzana.

Los estudios de detalle podrán plantear reducciones de tres plantas en la altura de la edificación respecto a la altura máxima señalada en estas Normas. Esta reducción podrá plantearse para la totalidad o parte de las edificaciones afectadas por el estudio de detalle.

Apartado 36.6.- Proyectos de Edificación.

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

La edificabilidad residencial, terciaria y de los usos compatibles de cada parcela podrá formar un solo edificio de uso mixto o agruparse bajo cualquier combinación de usos en dos o más edificios aislados o adosados.

Se podrá, sin embargo, redistribuir, en cada manzana o unidad urbana, las superficies asignadas para los usos dominantes y compatibles, pudiendo reducir o aumentar las mismas, manteniendo en todo supuesto el uso dominante y la edificabilidad máxima, y con sujeción al régimen de compatibilidad de usos definido en este Plan.

Los proyectos de edificación de cada manzana o parcela deberán contener un plano de ordenación de la misma escala mínima 1:200 en los que se establezca la situación de los edificios con relación a las alineaciones exteriores y laterales y los usos de los espacios libres de parcela. Así mismo, ubicarán el o los edificios a construir, que no necesariamente formarán parte de una misma fase de ejecución, siendo exigible este plano de ordenación para la ejecución del primero de ellos y debiendo ajustarse las diferentes fases a las previsiones establecidas en el plano de ordenación para la ejecución del primero de ellos y debiendo ajustarse las diferentes fases a las previsiones establecidas en el plano de ordenación de parcela originario. Su alteración requerirá Estudio de Detalle en el que se justifique el cumplimiento de las presente Ordenanzas.

La fase segunda y siguientes de ejecución que se prevean serán objetivo de licencia de edificación y no requerirán plano de ordenación de parcela si se ajustan al aprobado con la primera de las licencias otorgadas.

Apartado 36.7.- Instrumentos de Gestión.

La gestión del presente Plan se realizará mediante un Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución determinada para el Sector.

En el se recogerá, el objeto, el ámbito, las obras a realizar, los costes previstos de la Actuación, los plazos de ejecución. Definirá la figura del Urbanizador incluyendo sus responsabilidades, garantías a aportar y relaciones del mismo con los propietarios y con la Administración.

Todo ello según lo estipulado en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística o norma que la sustituya

Art. 37.- Régimen General del suelo.

Apartado 37.1. Ejecución del Plan.

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

- No podrá ser urbanizado.
- 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 Administración actuante y con el compromiso del o de los propietarios, inscrito en el Registro de la Propiedad, de demoler lo construido, sin derecho a indemnización cuando lo acordase el Ayuntamiento.
- No podrán efectuarse parcelaciones urbanísticas.

Las obras de infraestructura necesarias para la ejecución del Plan, se determinarán, mediante el correspondiente Proyecto de Urbanización que se atenderá a lo dispuesto en el art. 34 de la L.R.A.U. y los arts. 67, 68, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento y las propias especificaciones de este Plan.

Apartado 37.2.- Obligaciones de los propietarios.

Una vez aprobado este Plan de Reforma Interior de Mejora, los propietarios afectados del ámbito vendrán obligados a:

- Ceder obligatoria y gratuitamente, a favor del Ayuntamiento, los terrenos de uso y dominio público, viales, espacios libres públicos, servicios públicos centros docentes y demás dotaciones previstas en este Plan Parcial.
- Deberán ceder, también obligatoria y gratuitamente, el aprovechamiento urbanístico que legalmente corresponde al Ayuntamiento.
- Deberán así mismo costear la urbanización de las infraestructuras y espacios libres en el ámbito del Sector, retribuyendo al Urbanizador en los términos previstos en el Programa de Actuación Integrada.

Apartado 37.3.- Condiciones para el ejercicio de la facultad de edificar.

Para obtener licencia de obras de edificación en el Sector objeto de ordenación, se deberán cumplir los siguientes requisitos:

Estar definitivamente aprobados los Proyectos de Urbanización y Reparcelación.

Estar implantadas las infraestructuras básicas, esto es, la conexión de las redes de servicios urbanísticos del Sector con las generales del municipio. O que por el estado de realización de las obras de urbanización, el Ayuntamiento considere preferible 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 jurídica del solar. En todo caso el solicitante de la licencia, en la solicitud de la misma se comprometerá a no utilizar la construcción hasta que no estén concluidas las obras de urbanización, constando tal cláusula como condición de la licencia y en las transmisiones de propiedad o uso que se lleven a efecto sobre el inmueble.

CAPITULO 5.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.

Art. 38.- Normas generales de edificación.

Serán de aplicación, con carácter general lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Paterna, las normas particulares del Presente Plan y lo estipulado en la legislación específica para cada uso previsto.

Art. 39.- Normas de edificación para las distintas zonas de uso y dominio privado.

Apartado 39.1.- Uso pormenorizado residencial plurifamiliar en edificación abierta (RPF-EDA).

39.1.1.- Ambito y Tipología Edificatoria.

El Ambito es el contenido en el interior de las manzanas M-1 y M-2 expresamente grafiadas en el plano de Ordenación nº 2 del presente Plan Parcial.

Tipología Edificatoria: Bloque Exento.

39.1.2.- Usos.

- **Uso Dominante:**

El Uso Global o Dominante es el Residencial Plurifamiliar (RPF).

- **Usos Compatibles:**

Todos aquellos usos que no se señalan a continuación como incompatibles.

- **Usos Complementarios:**

- Dotacional espacios libres (DEL)

- **Usos Incompatibles:**

Terciario (T), excepto TC1, TO1, TO2 y TO3.

Ganadería y Caza, Energía y Agua, Extracción y Transformación de minerales, Industrias, Almacenes, Comercio al por mayor, Agrícola, Talleres de Categoría 3ª a 6ª, actividades anexas a Transporte, Cementerio.

39.1.3.- Condiciones de la parcela y de la edificación.

Condiciones de la parcela:

A) Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

La superficie mínima de parcela será de 500 m².

La forma de la parcela será tal que se podrá inscribir un círculo de 15 m. de diámetro mínimo, con un ángulo mínimo entre lados contiguos de 80° y un frente de fachada de 15 m.

En ningún caso como resultado de la agrupación de bloques de viviendas que resulten posibles mancomunando espacios libres privados podrán resultar superficies inferiores a la parcela mínima.

B) La ocupación máxima de las parcelas (M-1 y M-2) será del 60% de la superficie total, determinándose el resto a espacio libre privado, garantizando un ajardinamiento no inferior al 60% de dicho espacio libre.

La proyección sobre la parcela de los cuerpos salientes, computará al 100%, a los efectos de ocupación máxima de la parcela.

C) Se autoriza la construcción, en el subsuelo, de plantas de sótano y semisótano, con uso de aparcamiento. La ocupación de las mismas deberá dejar libre el espacio destinado a ajardinamiento expresado en el apartado B) anterior, permitiéndose trasteros, salas de máquinas y otros usos que cumplan con la legislación vigente.

D) Cerramientos de parcela: Tendrán una altura máxima de 2,50 m., siendo su cuerpo de obra macizo no superior a 1 m. de altura, debiendo tener el resto un tratamiento diáfano (verjas, setos, etc.).

E) Edificabilidad y Número de Viviendas: Queda asignada para cada manzana la edificabilidad máxima que figura en el plano nº 2 y señalada en el cuadro siguiente:

MANZANA	SUPERFICIE M ²	M2. TECHO RESIDENCIAL Y USOS COMPATIBLES
1	4.504,20	13.873,00
2	5.624,15	16.462,00
TOTALES	10.128,35	30.335,00

A los efectos de calculo de la edificabilidad sobre la parcela, se computara como superficie de techo, toda superficie cerrada por el perímetro de la edificación cuya altura supere 1,50 m.

Para los cuerpos salientes cubiertos se estará a lo dispuesto en el art. 137 del Plan General de Ordenación Urbana, respecto del régimen establecido para los cuerpos salientes cerrados, semicerrados y abiertos.

No computaran como superficie de techo:

-Las plantas semisótano, definidas en el apartado c) anterior.

-La superficie de planta baja diáfana, excepto la ocupada por elementos de edificación no sustentantes, tales como zaguanes y demás cuerpos cerrados de carácter privativo.

En estos casos, la superficie de planta baja libre de edificación no podrá ser objeto de aprovechamiento, debiéndose garantizar, en la solicitud de la Licencia de Obras de Edificación, la imposibilidad de edificar en dicha superficie diáfana, debiendo constar tal limitación como condición de la Licencia otorgada, y extendiendo la misma a la Declaración de Obra Nueva que se lleve a efecto sobre el inmueble.

Condiciones de la Edificación:

A) Alturas: La altura reguladora se establece en función del número de plantas, de acuerdo con la siguiente formula:

$$H_c = 5,50 \text{ m.} + (N-1) \times 3,00 \text{ m.}, \text{ donde } H_c = \text{altura de cornisa}$$

$$N = \text{nº de plantas}$$

I - 1 planta	5,50 m.
II - 2 plantas	7,50 m.
III - 3 plantas	10,50 m.
IV - 4 plantas	13,50 m.
V - 5 plantas	16,50 m.
VI - 6 plantas	19,50 m.

La altura máxima de cornisa permitida se fija en 19,50 m. y el número máximo de plantas en VI.

Se admitirá una reducción de tres plantas sobre las máximas permitidas.

Por encima de la altura máxima permitida solo se podrá construir una planta de ático.

Por encima de la última planta así construida, solo se permitirá:

La cubierta terminal del edificio, inclinada con faldones con pendientes inferiores al 30% y arranque desde las líneas horizontales situadas a cotas no superiores a las del plano horizontal que contenga la altura reguladora adoptada en el Proyecto, igual o inferior a la altura reguladora máxima. La cumbrera se situará a una altura máxima de 3,50 m sobre la altura de cornisa del ático.

Quedan prohibidos los sobreáticos u otros espacios habitables.

Las cajas de escalera y casetones de ascensor con una altura máxima de 3,50 m sobre la altura de cornisa del ático.

Para las cajas de escalera y casetones de ascensor no será obligatorio el retranqueo de la alineación de fachada en la planta de ático.

Cámaras de aire y elementos de cobertura en edificaciones de azoteas y cubiertas planas, cuya elevación sobre el plano inferior del forjado que les de soporte sea inferior a 0,60 m.

Las barandillas de protección y separación con una altura máxima de 1,50 m.

Los elementos de evacuación de humos, ventilación, climatización e instalaciones.

Los remates de la edificación de carácter decorativo.

B) Cuerpos y Elementos Salientes:

Sobre las alineaciones exteriores de los bloques de edificación se autorizan los cuerpos volados cerrados, balcones o terrazas, con una longitud máxima de vuelo de 1,50 m. impostas, molduras, recercados y demás elementos ornamentales con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

C) Emplazamiento de la Edificación en la Parcela:

Serán los Proyectos de Edificación (4.2.6) los que definan las distancias a linde frontal y resto de lindes.

La ordenación establecida en las parcelas de uso residencial no podrá implicar distancias entre bloques que resulten inferiores a 10,00 m.

Podrá disponerse en planta baja, elementos constructivos que definan la alineación del vial, tales como pérgolas, soportales o elementos porticados, que responderán a un proyecto unitario para toda la manzana o unidad urbana de las definidas en el Plan.

Dichos elementos constructivos podrán coincidir su alineación con el linde frontal de la parcela.

D) Áticos:

Los áticos podrán construirse como construcciones por encima de la altura reguladora, coincidente con la planta última, con las siguientes limitaciones.

La planta de ático estará retranqueada 3,00 m. del plano de fachada del edificio recayente a vía pública y 2,00 m. del plano de fachada del edificio recayente a espacio libre privado.

Condiciones Funcionales de la Edificación:

Las viviendas que se construyan en el ámbito del presente Plan Parcial cumplirán las disposiciones contenidas en las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana (HD-91) y las contenidas en el Capítulo VII y VIII de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Paterna.

Apartado 39.2.- Uso pormenorizado residencial plurifamiliar en alineación de vial (RPF-MC).

39.2.1.- Ambito y Tipología Edificatoria.

El Ambito es el contenido en el interior de la manzana M-3, M-5 y M-6 expresamente grafiadas en los planos de Ordenación nº 2 del presente Plan Parcial.

Tipología Edificatoria: Manzana Compacta.

39.2.2.- Usos.

- Uso Dominante:

El Uso Global o Dominante es el Residencial Plurifamiliar (RPF).

- Usos Compatibles:

Todos aquellos usos que no se señalan a continuación como incompatibles.

- Usos Incompatibles:

Terciario (T), excepto TC1, TO1 y TO2.

Ganadería y Caza, Energía y Agua, Extracción y Transformación de minerales, Industrias, Almacenes, Comercio al por mayor, Agrícola, Talleres de Categoría 3ª a 6ª, actividades anexas a Transporte, Cementerio.

39.2.3.- Condiciones de la parcela y de la edificación.

Condiciones de la parcela:

A) Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

La superficie mínima de parcela será de 400 m².

La forma de la parcela será tal que se podrá inscribir un círculo de 10 m. de diámetro mínimo, con un ángulo mínimo entre lados contiguos de 80º y un frente de fachada de 15 m.

En ningún caso como resultado de la agrupación de bloques de viviendas que resulten posibles mancomunando espacios libres privados podrán resultar superficies inferiores a la parcela mínima.

B) La ocupación máxima de la parcela (M-3, M-5 y M-6) será del 100% de la superficie total.

C) Se autoriza la construcción, en el subsuelo, de plantas de sótano y semisótano, con uso de aparcamiento, que podrán ocupar la totalidad de la superficie de parcela. Permitiéndose trasteros, salas de máquinas y otros usos que cumplan con la legislación vigente.

D) Edificabilidad y Número de Viviendas: Queda asignada para cada manzana la edificabilidad máxima que figura en el plano nº 2 y señalada en el cuadro siguiente:

MANZANA	SUPERFICIE M ²	M2. TECHO RESIDENCIAL Y USOS COMPATIBLES
3	543,75	2.880,00 Residencial 543,75 Terciario
5	654,00	2.825,00
6	422,21	1.800,00

A los efectos de calculo de la edificabilidad sobre la parcela, se computara como superficie de techo, toda superficie cerrada por el perímetro de la edificación cuya altura supere 1,50 m.

Para los cuerpos salientes cubiertos se estará a lo dispuesto en el art. 137 del Plan General de Ordenación Urbana, respecto del régimen establecido para los cuerpos salientes cerrados, semicerrados y abiertos.

No computaran como superficie de techo:

- Las plantas semisótano, definidas en el apartado c) anterior.
- La superficie de planta baja diáfana, excepto la ocupada por elementos de edificación no sustentantes, tales como zaguanes y demás cuerpos cerrados de carácter privativo.

En estos casos, la superficie de planta baja libre de edificación no podrá ser objeto de aprovechamiento, debiéndose garantizar, en la solicitud de la Licencia de Obras de Edificación, la imposibilidad de edificar en dicha superficie diáfana, debiendo constar tal limitación como condición de la Licencia otorgada, y extendiendo la misma a la Declaración de Obra Nueva que se lleve a efecto sobre el inmueble.

Condiciones de la Edificación:

A) Alturas: La altura reguladora se establece en función del número de plantas, de acuerdo con la siguiente formula:

$$H_c = 5,50 \text{ m.} + (N-1) \times 3,00 \text{ m.}, \text{ donde } H_c = \text{altura de cornisa}$$

$$N = \text{nº de plantas}$$

I - 1 planta	5,50 m.
II - 2 plantas	7,50 m.
III - 3 plantas	10,50 m.
IV - 4 plantas	13,50 m.
V - 5 plantas	16,50 m.
VI - 6 plantas	19,50 m.

La altura máxima de cornisa permitida se fija en 19,50 m. y el número máximo de plantas en VI.

Se admitirá una reducción de tres plantas sobre las máximas permitidas.

Por encima de la altura máxima permitida solo se podrá construir una planta de ático.

Por encima de la última planta así construida, solo se permitirá:

La cubierta terminal del edificio, inclinada con faldones con pendientes inferiores al 30% y arranque desde las líneas horizontales situadas a cotas no superiores a las del plano horizontal que contenga la altura reguladora adoptada en el Proyecto, igual o inferior a la altura reguladora máxima. La cumbrera se situará a una altura máxima de 3,50 m sobre la altura de cornisa del ático.

Quedan prohibidos los sobreáticos u otros espacios habitables.

Las cajas de escalera y casetones de ascensor con una altura máxima de 3,50 m sobre la altura de cornisa del ático.

Las cajas de escalera y casetones de ascensor no será obligatorio el retranqueo de la alineación de fachada en la planta de ático.

Cámaras de aire y elementos de cobertura en edificaciones de azoteas y cubiertas planas, cuya elevación sobre el plano inferior del forjado que les de soporte sea inferior a 0,60 m.

Las barandillas de protección y separación con una altura máxima de 1,50 m.

Los elementos de evacuación de humos, ventilación, climatización e instalaciones.

Los remates de la edificación de carácter decorativo.

B) Cuerpos y Elementos Salientes:

Sobre las alineaciones exteriores de los bloques de edificación se autorizan los cuerpos volados cerrados, balcones o terrazas, con una longitud máxima de vuelo de 1,50 m. impostas, molduras, recercados y demás elementos ornamentales con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

C) Áticos:

Los áticos podrán construirse como construcciones por encima de la altura reguladora, coincidente con la planta última, con las siguientes limitaciones.

La planta de ático estará retranqueada 3,00 m. del plano de fachada del edificio recayente a vía pública y 2,00 m. del plano de fachada del edificio recayente a espacio libre privado.

Condiciones Funcionales de la Edificación:

Las viviendas que se construyan en el ámbito del presente Plan Parcial cumplirán las disposiciones contenidas en las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana (HD-91) y las contenidas en el Capítulo VII y VIII de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Paterna.

Apartado 39.3.- Uso pormenorizado terciario en edificación abierta (T-EDA).

39.3.1.- Ambito y Tipología Edificatoria.

El ámbito es el contenido en el interior de la manzana M-4 expresamente grafiada en los planos de Ordenación nº 2 del presente Plan Parcial.

Tipología Edificatoria: Bloque Exento.

39.3.2.- Usos.

- **Uso Dominante:**

El Uso Global o Dominante es el Terciario (T).

El Uso Pormenorizado es el Hotelero (TH), Deportivo (DD) y el Recreativo (TR).

- **Usos Compatibles:**

Todos aquellos usos que no se señalan a continuación como incompatibles.

- **Usos Complementarios:**

- Dotacional espacios libres (DEL)

- **Usos Incompatibles:**

Residencial Plurifamiliar (RPF).

Ganadería y Caza, Energía y Agua, Extracción y Transformación de minerales, Industrias, Almacenes, Comercio al por mayor, Agrícola, Talleres de Categoría 3ª a 6ª, actividades anexas a Transporte, Cementerio.

39.3.3.- Condiciones de la parcela y de la edificación.

Condiciones de la parcela:

A) Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

La superficie mínima de parcela será de 500 m².

La forma de la parcela será tal que se podrá inscribir un círculo de 15 m. de diámetro mínimo, con un ángulo mínimo entre lados contiguos de 80º y un frente de fachada de 15 m.

En ningún caso como resultado de la agrupación de bloques que resulten posibles mancomunando espacios libres privados podrán resultar superficies inferiores a la parcela mínima.

- B) La ocupación máxima de la parcela (M-4) será del 70% de la superficie total, determinándose el resto a espacio libre privado, garantizando un ajardinamiento no inferior al 60% de dicho espacio libre.

La proyección sobre la parcela de los cuerpos salientes, computará al 100%, a los efectos de ocupación máxima de la parcela.

- C) Se autoriza la construcción, en el subsuelo, de plantas de sótano y semisótano, con uso de aparcamiento. La ocupación de las mismas deberá dejar libre el espacio destinado a ajardinamiento expresado en el apartado B) anterior, permitiéndose trasteros, salas de máquinas y otros usos que cumplan con la legislación vigente.

- D) Cerramientos de parcela: Tendrán una altura máxima de 2,50 m., siendo su cuerpo de obra macizo no superior a 1 m. de altura, debiendo tener el resto un tratamiento diáfano (verjas, setos, etc.).

- E) Edificabilidad: Queda asignada para cada manzana la edificabilidad máxima que figura en el plano nº 2 y señalada en el cuadro siguiente:

MANZANA	SUPERFICIE M²	M2. TECHO USO HOTELERO Y USOS COMPATIBLES	M2. TECHO DEPORTIVO RECREATIVO Y USOS COMPATIBLES	TOTAL M2. TECHO
4	5.326,40	16.335,00	800,00	17.135,00

A los efectos de calculo de la edificabilidad sobre la parcela, se computara como superficie de techo, toda superficie cerrada por el perímetro de la edificación cuya altura supere 1,50 m.

Para los cuerpos salientes cubiertos se estará a lo dispuesto en el art. 137 del Plan General de Ordenación Urbana, respecto del régimen establecido para los cuerpos salientes cerrados, semicerrados y abiertos.

No computaran como superficie de techo:

- Las plantas semisótano, definidas en el apartado c) anterior.
- La superficie de planta baja diáfana, excepto la ocupada por elementos de edificación no sustentantes, tales como zaguanes y demás cuerpos cerrados de carácter privativo.

En estos casos, la superficie de planta baja libre de edificación no podrá ser objeto de aprovechamiento, debiéndose garantizar, en la solicitud de la Licencia de Obras de Edificación, la imposibilidad de edificar en dicha superficie diáfana, debiendo constar tal limitación como condición de la Licencia otorgada, y extendiendo la misma a la Declaración de Obra Nueva que se lleve a efecto sobre el inmueble.

Condiciones de la Edificación:

- A) Alturas: La altura reguladora se establece en función del número de plantas, de acuerdo con la siguiente formula:

$$H_c = 5,50 \text{ m.} + (N-1) \times 3,30 \text{ m.}, \text{ donde } H_c = \text{altura de cornisa}$$

N = nº de plantas

I - 1 planta	5,50 m.
II - 2 plantas	8,80 m.
III - 3 plantas	12,10 m.
IV - 4 plantas	15,40 m.
V - 5 plantas	18,70 m.
VI - 6 plantas	22,00 m.
VII - 7 plantas	25,30 m.
VIII - 8 plantas	28,60 m.

La altura máxima de cornisa permitida se fija en 28,60 m. y el número máximo de plantas en VIII.

Se admitirá una reducción de cuatro plantas sobre las máximas permitidas.

Por encima de la altura máxima permitida solo se podrá construir una planta de ático.

Por encima de la última planta así construida, solo se permitirá:

La cubierta terminal del edificio, inclinada con faldones con pendientes inferiores al 30% y arranque desde las líneas horizontales situadas a cotas no superiores a las del plano horizontal que contenga la altura reguladora adoptada en el Proyecto, igual o inferior a la altura reguladora máxima, a los efectos del calculo de la edificabilidad. La cumbrera se situará a una altura máxima de 3,50 m sobre la altura de cornisa del ático.

Quedan prohibidos los sobreaticos u otros espacios habitables.

Las cajas de escalera y casetones de ascensor con una altura máxima de 3,50 m sobre la altura de cornisa del ático.

Las cajas de escalera y casetones de ascensor no será obligatorio el retranqueo de la alineación de fachada en la planta de ático.

Cámaras de aire y elementos de cobertura en edificaciones de azoteas y cubiertas planas, cuya elevación sobre el plano inferior del forjado que les de soporte sea inferior a 0,60 m.

Las barandillas de protección y separación con una altura máxima de 1,50 m.

Los elementos de evacuación de humos, ventilación, climatización e instalaciones.

Los remates de la edificación de carácter decorativo.

B) Cuerpos y Elementos Salientes:

Sobre las alineaciones exteriores de los bloques de edificación se autorizan los cuerpos volados cerrados, balcones o terrazas, con una longitud máxima de vuelo de 1,50 m. impostas, molduras, recercados y demás elementos ornamentales con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

C) Emplazamiento de la Edificación en la Parcela:

Serán los Proyectos de Edificación (4.2.6) los que definan las distancias a linde frontal y resto de lindes.

La ordenación establecida en las parcelas de uso residencial no podrá implicar distancias entre bloques que resulten inferiores a 10,00 m.

Podrá disponerse en planta baja, elementos constructivos que definan la alineación del vial, tales como pérgolas, soportales o elementos porticados, que responderán a un proyecto unitario para toda la manzana o unidad urbana de las definidas en el Plan. Dichos elementos constructivos podrán coincidir su alineación con el linde frontal de la parcela.

D) Áticos:

Los áticos podrán construirse como construcciones por encima de la altura reguladora, coincidente con la planta última, con las siguientes limitaciones.

La planta de ático estará retranqueada 3,00 m. del plano de fachada del edificio recayente a vía pública y 2,00 m. del plano de fachada del edificio recayente a espacio libre privado.

Condiciones Funcionales de la Edificación:

Las edificaciones que se construyan en el ámbito del presente Plan Parcial cumplirán las disposiciones contenidas en el Capítulo VII y VIII de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Paterna y las disposiciones específicas dictadas para los establecimientos correspondientes a este tipo de usos.

Art. 40.- Normas de edificación en los sistemas de uso y dominio público.

Las dotaciones locales son aquellas que expresamente se grafían en el plano de "Calificación del Suelo y Estructura Urbana" y están constituidas por:

- 1.- Red Viaria (RV)
- 2.- Espacios Libres (SJL)
- 3.- Educativo (SED-1)
- 4.- Social Cultural (SED-2)
- 5.- Servicio Público – Interés Público y Social (SP) – (ES).
- 6.- Deportivo (SRD).
- 7.- Administrativo Institucional (SAD).

Apartado 40.1.- Condiciones Generales.

1.- Red Viaria (RV).

La red viaria se desarrollará a través de la redacción de un Proyecto de Urbanización.

Las bandas de protección y dominio público 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 sirvan.

2.- Espacios Libres (SJL)

Se destinarán a jardines públicos, quedando autorizada la construcción de quioscos, módulos de mantenimiento, etc., con una superficie construida no superior a 20 m² y con un máximo de una unidad cada 2.000 m. de jardín.

3-4-5-6-7.- Educativo (SED-1) – Social Cultural (SED-2) – Servicio Público-Interés Público y Social (SP) – (ES) – Deportivo (SRD) - Administrativo Institucional (SAD).

Los parámetros urbanísticos serán los que se requieran para dar cumplimiento a la Normativa vigente según el uso a que se destine.

Art. 41.- Dotación de aparcamiento.

Todas las edificaciones previstas en el ámbito del Plan, en razón de su uso y localización, dispondrán de espacio para aparcamiento de vehículos.

Los locales o espacios para aparcamiento podrán ubicarse en plantas bajas o bajo rasante de los edificios, o al aire libre sobre el suelo de los espacios libres privados de parcelas, no sobrepasando, en este caso, el 40% de la superficie destinada a espacio libre.

La dotación mínima de plazas de aparcamiento será la siguiente:

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento por vivienda y por cada 100 m² o fracción superior a 50 m² de superficie, para el resto de usos contemplados en este Plan Parcial.

En locales de aparcamiento con superficie superior a 600 m² se reservará un 2% del total de plazas para minusválidos.

- Accesos. Accesos peatonales. Rampas y Radios de giro:

Se estará a lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, aprobadas por Orden de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 22 de abril de 1.991 (HD/91).

USO PORMENORIZADO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN EDIFICACIÓN ABIERTA (RPF-EDA)**MANZANAS M-1 y M-2**

USO GLOBAL	Residencial Plurifamiliar	
SISTEMA DE ORDENACION	Edificación Abierta	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Bloque Exento	
USOS	Uso Dominante o Principal	Residencial: Residencial Plurifamiliar (Rpf)
	Usos Incompatibles	Terciario (T), excepto TC1, TO1 y TO2. Ganadería y Caza, Energía y Agua, Extracción y Transformación de minerales, Industrias, Almacenes, Comercio al por mayor, Agrícola, Talleres de Categoría 3ª a 6ª, actividades anexas a Transporte, Cementerio.
	Usos Complementarios	Dotacional espacios libres (DEL).
	Usos Compatibles	Todos aquellos usos que no se señalan como incompatibles
PARAMETROS URBANISTICOS RELATIVOS A LA PARCELA	Superficie mínima	500,00 m ² .
	Círculo inscrito mínimo y fachada mínima	Ø 15,00 m. 15,00 m.
	Cerramientos de parcela	Altura máxima 2,50 m. con cuerpo de obra macizo no superior a 1,00 m., debiendo tener el resto un tratamiento diáfano (verjas, setos, etc.)
PARAMETROS URBANISTICOS RELATIVOS A LA EDIFICACION	Distancia mínima a linde frontal y resto de lindes	Será la definida en los Proyectos de Edificación (4.2.6)
	Ocupación máxima	- Sobre rasante: 60% - Ajardinamiento 60% del espacio libre restante. - Bajo rasante, sótanos y semisótanos, la ocupación debe dejar libre el espacio destinado a ajardinamiento.
	Edificabilidad Máxima	M-1 = 13.873,00 m ² t M-2 = 16.462,00 m ² t
	Altura Máxima de Cornisa	19,50 m.
	Altura de Cumbrera	3,50 m. sobre altura de cornisa de ático
	Nº máximo de plantas	SEIS (VI)
	Alturas libres mínimas	- Planta baja: 3,50 m. - Entreplanta: 2,25 m. - Planta piso: 2,50 m. - Planta sótano o semisótano: 2,20 m.
	Aticos	Permitidos - Plano de fachada edificio a vía pública: 3,00 m. - Plano de fachada edificio a espacio libre privado: 2,00 m. - Escalera y ascensor no será obligatorio el retranqueo
	Sótano y Semisótano	Permitidos
	Cuerpos y Elementos Salientes	Se autorizan los cuerpos volados cerrados, balcones o terrazas, con una longitud máxima de vuelo de 1,50 m.
	Reserva de aparcamiento	1 plaza por vivienda 1 plaza cada 100 m ² . o fracción superior 50 m ² . otros usos

USO PORMENORIZADO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN ALINEACIÓN DE VIAL - (RPF-MC)**MANZANA M-3**

USO GLOBAL	Residencial Plurifamiliar	
SISTEMA DE ORDENACION	Alineación de Vial	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Manzana Compacta	
USOS	Uso Dominante o Principal	Residencial: Residencial Plurifamiliar (Rpf)
	Usos Incompatibles	Terciario (T), excepto TC1, TO1 y TO2. Ganadería y Caza, Energía y Agua, Extracción y Transformación de minerales, Industrias, Almacenes, Comercio al por mayor, Agrícola, Talleres de Categoría 3ª a 6ª, actividades anexas a Transporte, Cementerio.
	Usos Compatibles	Todos aquellos usos que no se señalan como incompatibles
PARAMETROS URBANISTICOS RELATIVOS A LA PARCELA	Superficie mínima	400,00 m ² .
	Círculo inscrito mínimo y fachada mínima	Ø 10,00 m. 15,00 m.
	Cerramientos de parcela	Altura máxima 2,50 m. con cuerpo de obra macizo no superior a 1,00 m., debiendo tener el resto un tratamiento diáfano (verjas, setos, etc.)
PARAMETROS URBANISTICOS RELATIVOS A LA EDIFICACION	Distancia mínima a linde frontal y resto de lindes	Por alineación de vial
	Ocupación máxima	- Sobre rasante: 100% - Bajo rasante: 100%.
	Edificabilidad Máxima	2.880,00 m ² t – Residencial M-3 = 543,75 m ² t – Terciario
	Altura Máxima de Cornisa	19,50 m.
	Altura de Cumbre	3,50 m. sobre altura de cornisa de ático
	Nº máximo de plantas	SEIS (VI)
	Alturas libres mínimas	- Planta baja: 3,50 m. - Entreplanta: 2,25 m. - Planta piso: 2,50 m. - Planta sótano o semisótano: 2,20 m.
	Aticos	Permitidos - Plano de fachada edificio a vía pública: 3,00 m. - Plano de fachada edificio a espacio libre privado: 2,00 m. - Escalera y ascensor no será obligatorio el retranqueo
	Sótano y Semisótano	Permitidos
	Cuerpos y Elementos Salientes	Se autorizan los cuerpos volados cerrados, balcones o terrazas, con una longitud máxima de vuelo de 1,50 m.
	Reserva de aparcamiento	1 plaza por vivienda 1 plaza cada 100 m ² . o fracción superior 50 m ² . otros usos

USO PORMENORIZADO TERCIARIO EN EDIFICACIÓN ABIERTA (T-EDA)**MANZANA M-4**

USO GLOBAL	Terciario	
SISTEMA DE ORDENACION	Edificación Abierta	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Bloque Exento	
USOS	Uso Dominante o Principal	Terciario (T) - Hotelero (TH). - Deportivo (DD). - Recreativo (TR).
	Usos Incompatibles	Residencial Plurifamiliar (RPF). Ganadería y Caza, Energía y Agua, Extracción y Transformación de minerales, Industrias, Almacenes, Comercio al por mayor, Agrícola, Talleres de Categoría 3ª a 6ª, actividades anexas a Transporte, Cementerio.
	Usos Complementarios	Dotacional espacios libres (DEL).
	Usos Compatibles	Todos aquellos usos que no se señalan como incompatibles
PARAMETROS URBANISTICOS RELATIVOS A LA PARCELA	Superficie mínima	500,00 m ² .
	Círculo inscrito mínimo y fachada mínima	Ø 15,00 m. 15,00 m.
	Cerramientos de parcela	Altura máxima 2,50 m. con cuerpo de obra macizo no superior a 1,00 m., debiendo tener el resto un tratamiento diáfano (verjas, setos, etc.)
PARAMETROS URBANISTICOS RELATIVOS A LA EDIFICACION	Distancia mínima a linde frontal y resto de lindes	Será la definida en los Proyectos de Edificación (4.2.6)
	Ocupación máxima	- Sobre rasante: 70% - Ajardinamiento 60% del espacio libre restante. - Bajo rasante, sótanos y semisótanos, la ocupación debe dejar libre el espacio destinado a ajardinamiento
	Edificabilidad Máxima	M-4 = 17.135,00 m ² t
	Altura Máxima de Cornisa	28,60 m.
	Altura de Cumbre	3,50 m. sobre altura de cornisa de ático
	Nº máximo de plantas	OCHO (VIII)
	Alturas libres mínimas	- Planta baja: 3,50 m. - Entreplanta: 2,25 m. - Planta piso: 2,50 m. - Planta sótano o semisótano: 2,20 m.
	Aticos	Permitidos - Plano de fachada edificio a vía pública: 3,00 m. - Plano de fachada edificio a espacio libre privado: 2,00 m. - Escalera y ascensor no será obligatorio el retranqueo
	Sótano y Semisótano	Permitidos
	Cuerpos y Elementos Salientes	Se autorizan los cuerpos volados cerrados, balcones o terrazas, con una longitud máxima de vuelo de 1,50 m.
	Reserva de aparcamiento	1 plaza cada 100 m ² . o fracción superior 50 m ² . otros usos

USO PORMENORIZADO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN ALINEACIÓN DE VIAL - (RPF-MC)

MANZANAS M-5 y M-6

USO GLOBAL	Residencial Plurifamiliar	
SISTEMA DE ORDENACION	Alineación de Vial	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Manzana Compacta	
USOS	Uso Dominante o Principal	Residencial: Residencial Plurifamiliar (Rpf)
	Usos Incompatibles	Terciario (T), excepto TC1, TO1 y TO2. Ganadería y Caza, Energía y Agua, Extracción y Transformación de minerales, Industrias, Almacenes, Comercio al por mayor, Agrícola, Talleres de Categoría 3ª a 6ª, actividades anexas a Transporte, Cementerio.
	Usos Compatibles	Todos aquellos usos que no se señalan como incompatibles
PARAMETROS URBANISTICOS RELATIVOS A LA PARCELA	Superficie mínima	400,00 m ² .
	Círculo inscrito mínimo y fachada mínima	Ø 10,00 m. 15,00 m.
	Cerramientos de parcela	Altura máxima 2,50 m. con cuerpo de obra macizo no superior a 1,00 m., debiendo tener el resto un tratamiento diáfano (verjas, setos, etc.)
PARAMETROS URBANISTICOS RELATIVOS A LA EDIFICACION	Distancia mínima a linde frontal y resto de lindes	Por alineación de vial
	Ocupación máxima	- Sobre rasante: 100% - Bajo rasante: 100%.
	Edificabilidad Máxima	M-5= 2.825,00 m ² t M-6= 1.800,00 m ² t
	Altura Máxima de Cornisa	13,50 m.
	Altura de Cumbre	3,50 m. sobre altura de cornisa de ático
	Nº máximo de plantas	CUATRO (IV)
	Alturas libres mínimas	- Planta baja: 3,50 m. - Entreplanta: 2,25 m. - Planta piso: 2,50 m. - Planta sótano o semisótano: 2,20 m.
	Aticos	Permitidos - Plano de fachada edificio a vía pública: 3,00 m. - Plano de fachada edificio a espacio libre privado: 2,00 m. - Escalera y ascensor no será obligatorio el retranqueo
	Sótano y Semisótano	Permitidos
	Cuerpos y Elementos Salientes	Se autorizan los cuerpos volados cerrados, balcones o terrazas, con una longitud máxima de vuelo de 1,50 m.
	Reserva de aparcamiento	1 plaza por vivienda 1 plaza cada 100 m ² . o fracción superior 50 m ² . otros usos

Valencia, julio de 2.006

LOS ARQUITECTOS:

FDO.: JOSE RAMON CRESPO CHAMPION

FDO.: JOSE RAMON DAMIÁN MONTANER

FDO.: JOSE ANTONIO GONZALEZ NADAL

FDO.: JUAN NADAL CONTELLES