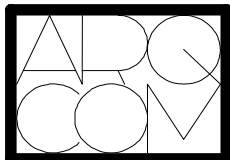


C/CIRILOAMOROS, 57-1º-1ª 46004 VALENCIA

Tel: 96 352 52 89 Fax 96 352 53 55 e-mail: arqcom@arqcom.net

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA A-4 SECTOR 9 (REFUNDIDO)

Promotor:	APLICACIONES BIOLOGÍA MOLECULAR, S.L.
Arquitectos:	Manuel López Sieben. Rafael Vidal Asensi.
Situación:	Parcela A-4, Sector 9 Paterna (Valencia)
Fecha:	Octubre de 2006



C/CIRILOAMOROS, 57-1º-1ª 46004 VALENCIA

Tel: 96 352 52 89 Fax 96 352 53 55 e-mail: arqcom@arqcom.net

INDICE DEL ESTUDIO DE DETALLE

I.- MEMORIA DESCRIPTIVA

- I.0.- OBJETO DEL DOCUMENTO REFUNDIDO.
- I.1.- INTRODUCCIÓN.
- I.2.- DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA.
- I.3.- URBANIZACIÓN Y NORMATIVA URBANÍSTICA.

II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- II.1.- SOLUCIÓN PROPUESTA.
- II.2.- MARCO JURÍDICO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

III.- ANEXO NORMATIVA.

- III.1.- ARTICULADO CITADO DEL PLAN PARCIAL.
- III.2.- ARTICULADO CITADO DEL PLAN GENERAL.
- III.3.- ARTICULADO CITADO DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.
- III.4.- FOTOCOPIA DEL ARTICULADO MENCIONADO.
- III.5.- FOTOCOPIA PLANO DEL PLAN GENERAL.
- III.6.- FOTOCOPIA PLANO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.
- III.7.- FOTOCOPIA PLANO DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.
- III.8.- FICHA DE LA PARCELA EN EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

IV.- PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN.

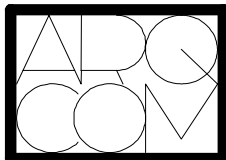
- 1.- SITUACIÓN.
- 2.- ORDENACIÓN VIGENTE.
- 3.- PERSPECTIVA Y ENTORNO.

PLANOS DE ORDENACIÓN.

- 1.- NUEVA ORDENACIÓN.
- 2.- VOLUMETRÍA PROPUESTA.
- 3.- DETALLE DE VOLUMETRÍA.

MEMORIA DESCRIPTIVA

I



C/CIRILOAMOROS, 57-1º-1ª 46004 VALENCIA

Tel: 96 352 52 89 Fax 96 352 53 55 e-mail: arqcom@arqcom.net

I. MEMORIA DESCRIPTIVA.

I.0. Objeto del Documento Refundido.

El presente documento refundido se elabora para ajustarse a la condición referida en el informe del arquitecto municipal (20 septiembre 2006) de que se centre el volumen de la edificación en el interior de la parcela. Se han mantenido los textos y planos del documento original, excepto el plano 3º de ordenación en que se definía gráficamente la posición del edificio en la parcela, así como el 2º, donde se ha corregido ligeramente su posición en la volumetría para ajustarla a los cambios referidos respecto a los lines. Altura de cornisa, número de plantas y demás parámetros urbanísticos se mantienen con respecto a lo referido en el documento anterior del Estudio de Detalle.

I.1. Introducción.

En cumplimiento de lo estipulado en el artículo 100 del vigente Reglamento de Planeamiento, se redacta el presente Estudio de Detalle para proceder a una reordenación en las alturas edificables de una de las parcelas del Sector 9 de Paterna.

Actualmente y por defecto están reguladas 4 alturas como máximo edificable, aunque se ofrece en el Plan Parcial la posibilidad de incrementar su número a través de un Estudio de Detalle hasta 20 alturas. Dado que se trata de edificación abierta, este incremento de altura no reporta necesariamente aumento de edificabilidad, parámetro que, de todas formas, se conserva en la nueva propuesta.

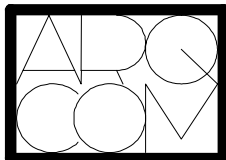
Se pretende, pues, únicamente lograr unas mejores condiciones estéticas y funcionales para la ejecución del proyecto de un edificio representativo destinado a uso de oficinas. Con la normativa vigente, y dadas las dimensiones y forma de la parcela, la edificación se reduciría posiblemente a un volumen trapezoidal retranqueado 5 metros de viarios y alineado a tope con las medianeras. Lo que se pretende, incrementando la altura, es realizar una torre de planta reducida y aislada de las medianeras, optimizando la configuración de los pisos para uso administrativo. Se ha calculado una equivalencia de entre 8 y 9 plantas para mantener la edificabilidad con una superficie razonable por planta.

I.1.1.- TITULAR.

Titular: APLICACIONES BIOLOGÍA MOLECULAR, S.L.

Domicilio Social: Ronda Narciso Monturiol 3, torre A, planta 3ª.
Paterna (Valencia)

C.I.F.: B – 96720636



C/CIRILOAMOROS, 57-1º-1ª 46004 VALENCIA

Tel: 96 352 52 89 Fax 96 352 53 55 e-mail: arqcom@arqcom.net

I.1.2. - REPRESENTANTES.

Nombre: MANUEL MARTÍNEZ ROMERO
Domicilio: Urbanización Mas Camarena – Sector D.
Bétera (Valencia)
D.N.I.: 22.521.140-T

Nombre: SALVADOR VICENTE COLECHA GUILLEM
Domicilio: c/ Carabasers nº 66
Sueca (Valencia)
D.N.I.: 73.895.365-E

I.1.3. – PLANEAMIENTO VIGENTE.

El Plan General de Ordenación Urbana de Paterna, publicado en el B.O.P. con fecha de 27 de noviembre de 1990, se concreta en unas ordenanzas particulares para el Sector 9, publicadas en 31 de agosto de 2004. Ambos documentos han sufrido diversas alteraciones posteriores. En concreto, al Plan Parcial le afecta la llamada Modificación Puntual nº 1, de octubre de 2004.

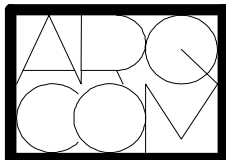
I.2. Descripción de la parcela.

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle se encuentra en la denominada Manzana M-1 del referido Sector 9, que en la actualidad está en proceso de urbanización. En concreto, se trata de la parcela denominada A-4. De planta trapezoidal y con unas dimensiones de 64,86 y 43,25 m en sus lados largos, y unos 25 de anchura prácticamente constante, su superficie total es de 1364,49 m².

Sus lindes son, tanto por el norte como por el sur, parcelas anexas no edificadas. Tanto a oeste como a este recae a vía pública, aunque sólo es posible ubicar acceso rodado por esta última orientación. Existe actualmente un desnivel natural en dirección perpendicular a sus lados largos, de 1,5 m. en el viario situado a este y de entre 2,5 y 3 m. en su linde oriental. Este desnivel condicionará sustancialmente el proyecto, que lo incorpora a través de la realización de un semisótano.

I.3. Urbanización y normativa urbanística.

El grado de urbanización de la parcela no es todavía completo, estando en proceso de ejecución el P.A.I correspondiente a este Sector. No obstante, se confía en que las obras estarán finalizadas antes de solicitar licencia o, por lo menos, antes de finalizar el edificio.



I.3.1. – PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN.

La Normativa aplicable se recoge en el artículo 8.2. del Plan Parcial, matizada con la Modificación Puntual nº 1, con fecha de octubre de 2004. Concretando la información, actualizada para la manzana M-1, queda como sigue:

- Superficie mínima de parcela edificable: 500 m²
- Ancho mínimo de lindes frontales: 15 m
- La ocupación de parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el Plano O_1. "Calificación y destinos urbanísticos"
- La distancia mínima a lindes y viario será 0 y 5 metros, respectivamente.
- La ocupación máxima neta por encima de la rasante será del 90 %
- La superficie edificable máxima en la parcela será 1,8462 m²/m²s
- El número de plantas será IV. La altura reguladora se establece con la fórmula:

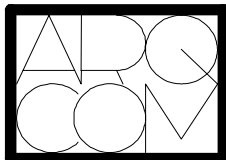
$$Hc = 4,80 + 3,00 Np$$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima, Np el número de plantas sobre la baja.

- Tolerancia de alturas: se admite una tolerancia de tres plantas inferiores respecto a la máxima autorizada. A través de la formulación de estudios de detalle se podrá incrementar el número de plantas hasta 20, siendo la altura máxima de cornisa 75 m.
- Se permiten elementos sobre la altura de cornisa, tales como elementos de cubierta, instalaciones, chimeneas, con una limitación de 10 m. de altura.
- Se permite la construcción de sótanos y semisótanos. La ocupación debe ser igual o inferior a la establecida para la edificación. Podrá ocupar la totalidad de la parcela siempre que cualquiera de los elementos constructivos del sótano se sitúen por debajo de la rasante existente en la parcela.
- Se podrán construir semisótanos, considerándose como tales cuando la cara superior del pavimento situado sobre el forjado de la planta baja esté situado a cota igual o superior a 1 m. respecto a la rasante.
- Sótanos y semisótanos no computarán a efectos de la edificabilidad máxima.

I.3.2. – TIPOLOGÍA EDILICIA.

Como se puede comprobar por la regulación de los parámetros, el Sector 9 se centrará en una tipología de edificación abierta, sin alineación a viario, aislados o con posibilidad de adosarse por medianera, según la manzana.



C/CIRILOAMOROS, 57-1º-1ª 46004 VALENCIA

Tel: 96 352 52 89 Fax 96 352 53 55 e-mail: arqcom@arqcom.net

I.3.3. – USOS.

Los usos establecidos en el artículo 7 del Plan Parcial son los siguientes.

a).-Uso Dominante:

- Actividad artesana
- Taller de categorías 1ª a 6ª
- Industria de categorías 1ª a 6ª
- Gran industria
- Almacenes calificados
- Almacenes no calificados

b).-Usos Compatibles:

- Uso vivienda (Como unidad familiar dedicada al mantenimiento o custodia)
- Uso hospedaje
- Oficinas
- Comercio
- Espectáculos y actividades de pública concurrencia
- Uso aparcamiento – Garaje

c).-Usos incompatibles:

- Extractivos, agrícolas, forestales, vertido de residuos, pecuario, defensa y cementerio.

Valencia Octubre de 2006.

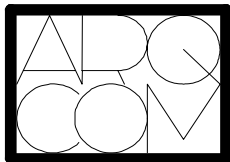
Por Arquitectura Comercial, S.C.P.

Manuel López Sieben
Arquitecto

Rafael Vidal Asensi
Arquitecto

MEMORIA JUSTIFICATIVA

II



II. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

II.1. Solución propuesta.

II.1.1. – ORDENACIÓN.

La parcela objeto de estudio tiene forma de trapecio irregular, coincidiendo sus dos lados de mayores dimensiones con los lindes a otras parcelas. Ante el encargo de la construcción de un edificio representativo se ha planteado la posibilidad de la construcción de un edificio exento en altura en lugar de entre medianeras, como en principio se podría haber resuelto al no haber mínimo de separación lateral.

La alternativa posible dentro del número de plantas previsto en el Plan General lleva a una planta irregular y a una solución no demasiado satisfactoria.

Es por ello que se ha pensado en una construcción en altura con un núcleo vertical de comunicaciones y una planta para despachos de un tamaño medio, en torno a 250 m² contruidos por planta (sin elementos comunes) fácilmente divisibles en dos locales de unos 125 m².

II.1.2. – ESTUDIO COMPARATIVO DE SOLUCIÓN PROPUESTA Y VIGENTE.

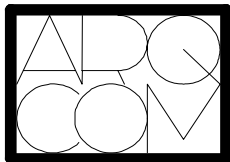
Únicamente se pretenden modificar dos parámetros que no alteran la edificabilidad total, y de los cuales, además, uno de ellos es prácticamente consecuencia del otro.

Concretamente, se propone la construcción de IX alturas sobre rasante en lugar de las IV previstas. Evidentemente, y dado que en el Plan Parcial se fija un aprovechamiento en relación con la superficie original de la parcela, se mantendría este mismo índice mediante la reducción de la superficie por planta.

La solución actualmente vigente permite una ocupación del 90% en planta (1228,04 m²). Con las IV alturas permitidas ($1228,04 \times 4 = 4912,16$ m²) estaríamos por encima del máximo de 2519,12 m². Del mismo modo, tomando la superficie edificable en planta a partir de los retranqueos de 5 metros a los viarios y considerando la anchura de la parcela constante y de 25 m, tenemos una superficie aprovechable de ($1364,49 - 5 \times 25 - 5 \times 25 =$) 1114,49 m² que, multiplicada por cuatro alturas, vuelve a superar los 2519,12 m². Queda claro que el principal condicionante sobre la edificabilidad es la relación m²t/m²s y, en consecuencia, el aumento del número de plantas manteniendo este parámetro realmente no incrementa la edificabilidad de la parcela.

En nuestro caso se ha previsto la realización de 8 plantas con una superficie construida de unos 290 m² y una planta superior algo menor con terrazas, de alrededor de 180 m², que se ajustarían para sumar los 2519,12 m² de edificabilidad máxima permitida (1364,49 m² de la parcela $\times$ 1,8462 m²t/m²s)

En otro orden de cosas se pretende también introducir una matización sobre la altura de cornisa del edificio o, más bien, a la altura total de cada una de las plantas. En el Plan Parcial, para las IV alturas, se establece una relación de $4,80 + 3,00N_p$, siendo este N_p el número de plantas a edificar sobre la planta baja. Nada



se especifica al respecto de que se tenga que emplear esta misma fórmula para los estudios de detalle que alteren del número de alturas. Es más, el máximo permitido de 75 metros de altura de cornisa para el caso de 20 alturas no se corresponde con la fórmula descrita, ya que $4,80+3 \times 19=61,8$ m. A partir de ello se puede concluir que esta fórmula no debería ser vinculante para la modificación del número de alturas en los estudios de detalle.

En concreto, para el proyecto que se planteará en su momento, se pretende dar una altura total a las plantas de 3,30 m (incluyendo forjados) que se corresponde con una distribución razonable de los elementos de cada piso. Como mínimo, según la normativa, necesitamos 2,50 m de altura libre; habría que introducir, al menos, una previsión de 0,35 m del forjado; añadimos 0,15 m por un suelo técnico impuesto por la propiedad, 0,20 m. para paso de instalaciones y, al menos, una reserva de 0,10 m para el cuelgue de las vigas. En total, suman los 3,30 m propuestos para las plantas de oficinas. En el caso de planta baja, por ser ésta cerrada y tratarse de edificación aislada, se podría mantener el mínimo de 2,50 m. de altura libre, con una división semejante al del resto (Art. 133 de las Ordenanzas Municipales).

Se pretende realizar, pues, un edificio con 9 plantas de 3,30 m. de altura total. Además, habría que añadir la incorporación de un semisótano, cuyo techo podrá sobresalir hasta 1 m (art. 134). Por lo tanto, estaríamos solicitando una altura de cornisa de $9 \times 3,30 + 1 = 30,7$ m (redondeable a 31 m), muy por debajo del máximo de 75 m. recogido en la Modificación Puntual del Plan Parcial.

Existe una importante pendiente en el terreno, con un desnivel de 1,45 m sólo en el lindero a la calle de acceso. Para situar la rasante de la edificación se ha preferido seguir lo dispuesto para la edificación por alineación a vial, dadas las posibles ambigüedades respecto a la consideración de planta baja en edificación aislada (art. 156). Así, dado que el desnivel entre el centro de la fachada (realmente el centro de la parcela) y el extremo superior es mayor de 0,60 m, la altura reguladora se tomará a partir de un nivel situado a 0,60 m por debajo de la cota del extremo (art. 148, 1-c). Este nivel de rasante es el empleado, además, para tomar la referencia de la planta baja, semisótano y sótano (art.134).

II.2. Marco jurídico del Estudio de Detalle.

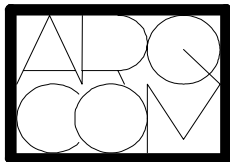
II.2.1. – JUSTIFICACIÓN JURÍDICA.

De acuerdo con el artículo 100 del Reglamento de Planeamiento, los Estudios de Detalle se formularán para las áreas o en los supuestos previstos por los Planes Generales.

El artículo 16 de las Ordenanzas del Plan Parcial del Sector 9, tomado del texto refundido que introduce la Modificación Puntual, se tiene que:

“Se permite la redacción de estudios de detalle con los objetivos establecidos en el art. 26 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y el art. 100 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana”.

A su vez, entre el objeto de los estudios de detalle se incluye:



C/ CIRILOAMOROS, 57-1º-1ª 46004 VALENCIA

Tel: 96 352 52 89 Fax 96 352 53 55 e-mail: arqcom@arqcom.net

-Creación de viales interiores de carácter privado para el acceso a las edificaciones.

-Incremento del número de plantas de la edificación hasta 20 plantas, siendo la altura máxima de cornisa 75,00 m.”

Respecto al hecho de realizar el Estudio de Detalle sobre una única parcela y no sobre toda la manzana, debe citarse el contenido del artículo 20 del Plan General, corregido por la Modificación Puntual nº 9 para su homologación con lo expuesto en el Reglamento de Planeamiento. Así, en el punto 3, apartado g) del citado artículo 20 dice textualmente:

“g) Los estudios de detalle que comporten aumento del número de plantas, además de cumplir con las limitaciones previstas en el apartado anterior, deberán referirse a manzanas completas o en caso contrario no ocasionar perjuicios ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes conforme al artículo 65.5 del Reglamento de Planeamiento.”

Condición que se cumple en nuestro caso. En el mismo sentido cabe recordar el apartado I del mismo artículo.

“I) Los estudios de detalle no podrán alterar las condiciones de los predios colindantes debiendo garantizar una adecuada incidencia estética y funcional en el entorno que la haga compatible con el interés público y sea congruente con los principios generales del planeamiento.”

Lo cual queda plenamente justificado porque el mismo Plan Parcial es el que establece la posibilidad de aumentar el número de plantas sobre lo previsto.

Valencia Octubre de 2006

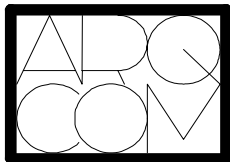
Por Arquitectura Comercial, S.C.P.

Manuel López Sieben
Arquitecto

Rafael Vidal Asensi
Arquitecto

ANEXOS NORMATIVA

III



C/ CIRILOAMOROS, 57-1º-1ª 46004 VALENCIA

Tel: 96 352 52 89 Fax 96 352 53 55 e-mail: arqcom@arqcom.net

III. ANEXO NORMATIVA.

III.1. Articulado citado del Plan Parcial (B.O.P. 11-VIII-2004).

Art. 7.- Calificación de los Terrenos según su uso:

En el Capítulo XIV "Desarrollo del Suelo Urbanizable Programado" de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Paterna, según el Art. 313 "Condiciones de Uso".

"Las condiciones de uso para todo el Sector son las siguientes:

a).- Uso Dominante: Los incluidos en el **uso global industrial** al que se refiere el apartado b) del párrafo 1 del Art. 109 de estas Normas, que son los siguientes:

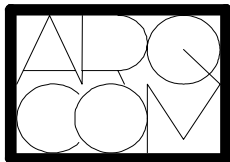
- Actividad artesana.
- Taller de categorías 1ª a 6ª.
- Industria de categorías 1ª a 6ª
- Gran Industria.
- Almacenes calificados.
- Almacenes no calificados.

b).- Usos Compatibles: Los incluidos en el **uso global terciario** al que se refiere el apartado d) del párrafo 1º del artículo 109 de estas normas que son los siguientes :

- Uso Vivienda (Como unidad familiar dedicada al mantenimiento o custodia de las instalaciones).
- Uso hospedaje.
- Oficinas.
- Comercio.
- Espectáculos y Actividades de Publica Concurrencia
- Uso aparcamiento - Garaje.

También los espacios de Uso dotacional publico según lo dispuesto en el párrafo 2 del Art. 11 del Anexo al Reglamento de Planeamiento: El módulo mínimo de reserva será el 4 por 100 de la superficie total ordenada, a la que se vincula el uso industrial en el planeamiento de rango superior. Esta reserva se descompondrá de la siguiente forma:

- Parque deportivo = 2 por 100
- Equipamiento comercial = 1 por 100



C/ CIRILOAMOROS, 57-1º-1ª 46004 VALENCIA

Tel: 96 352 52 89 Fax 96 352 53 55 e-mail: arqcom@arqcom.net

- Equipamiento social = 1 por 100

c).- Usos Incompatibles:

Extractivos, agrícolas, forestales, vertido de residuos, pecuario, defensa y cementerio.

Art. 8.- Normas de edificación parcelas industriales (extracto):

8.2. Parámetros urbanísticos

Relativos a la manzana y el vial.

Las alineaciones de los viales son las que vienen definidas en el plano de Calificación y destinos urbanísticos. La ordenación en parcela será por edificación abierta o adosado a lindes de parcela.

Relativos a las parcelas.

- La superficie mínima de la parcela edificable será:

Manzanas m_1, m_2, m_4, m_5 500 m²

Manzanas m_3 14.000 m²

- Todos y cada uno de los lindes frontales tendrán, como mínimo, 15 metros.
- La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un círculo de diámetro 15 metros tangente y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60°.

Mejora introducida por la presente Modificación Puntual:

Se admitirán las nivelaciones de la parcelas sobre la cota establecida de rasantes, mediante muros de contención para la implantación de las industrias.

Se permiten los viales en el interior de las parcelas.

Relativos a la posición.

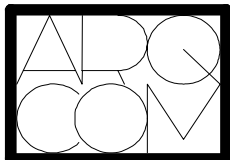
- La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el Plano O-1. "Calificación y destinos urbanísticos".
- La distancia mínima a lindes de parcela y viario será:

Manzanas m_1, m_2, m_4, m_5

Distancia mínima viario 5 metros.

Distancia mínima lindes parcela 0 metros.

Manzanas m_3



C/ CIRILOAMOROS, 57-1º-1ª 46004 VALENCIA

Tel: 96 352 52 89 Fax 96 352 53 55 e-mail: arqcom@arqcom.net

Distancia mínima viario 5 metros.

Distancia mínima lindes parcela 3 metros.

Se podrá ocupar el espacio de separación a lindes de parcela y viario con las rampas de acceso a sótanos y construcciones auxiliares necesarias para el funcionamiento de la actividad o instalaciones de suministros, limitándose a una ocupación máxima de 50 m², en una única planta, con altura máxima 3 metros.

- La ocupación máxima de la parcela neta por encima de la rasante será:

Manzanas m_1, m_2, m_4, m_5 90%

Manzanas m_3 60%

Relativos al volumen y forma.

- La superficie edificable máxima en la parcela será:

Manzanas m_1, m_2, m_5 1,8462 m2t/m2s.

Manzanas m_4 1,3726 m2t/m2s.

Manzanas m_3 0,6863 m2t/m2s.

- El número de plantas será:

La altura reguladora se establecerá con arreglo a la siguiente fórmula:

$$H_c = 4,80 + 3,00 N_p$$

Siendo H_c la altura de cornisa máxima expresada en metros y N_p el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir el señalado en los planos menos uno).

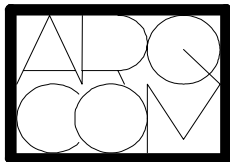
En las edificaciones con destino industrial o similar, la altura máxima será 13,80 m., independientemente del número de plantas.

o Tolerancia de alturas: Se admitirá una tolerancia de tres plantas inferiores respecto a la máxima autorizada. A través de la formulación de estudios de detalle se podrá incrementar el número de plantas hasta 8 plantas, siendo la altura máxima de cornisa 25,80 metros. (Redacción actual establecida en el Plan Parcial).

Nueva redacción dada por la presente Modificación Puntual:

o Tolerancia de alturas: Se admitirá una tolerancia de tres plantas inferiores respecto a la máxima autorizada. A través de la formulación de estudios de detalle se podrá incrementar el número de plantas hasta 20 plantas, siendo la altura máxima de cornisa de 75 metros.

- Construcciones por encima de la altura de cornisa del edificio.



C/CIRILOAMOROS, 57-1º-1ª 46004 VALENCIA

Tel: 96 352 52 89 Fax 96 352 53 55 e-mail: arqcom@arqcom.net

Se permiten elementos sobre la altura de cornisa tales como elementos de cubierta, instalaciones, chimeneas, etc... con una limitación de altura de tres metros sobre la altura de cornisa establecida. (Redacción actual establecida en el Plan Parcial).

Nueva redacción dada por la presente Modificación Puntual:

Se permiten elementos sobre la altura de cornisa tales como elementos de cubierta, instalaciones, chimeneas, etc... con una limitación de altura de 10 metros sobre la altura de cornisa establecida.

A efectos de medición de la altura de cornisa se determinará en el centro de la fachada, a partir de la rasante de la acera en ese punto.

- Se permite la construcción de sótanos y semisótanos. La ocupación de estos elementos debe ser igual o inferior a la establecida para la edificación. Podrán ocupar la totalidad de la parcela siempre que cualquiera de los elementos constructivos del sótano se sitúen por debajo de la rasante existente en la parcela.

Se podrán construir semisótanos, considerándose como tal aquellos en que la cara superior del pavimento situado sobre el forjado de planta baja esté situado a una cota igual o superior a 1 metro respecto a la rasante oficial.

Tanto los sótanos como semisótanos no computarán a efectos de la edificabilidad máxima.

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

8.3. Aparcamientos.

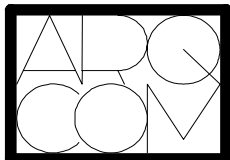
Deberá establecerse una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de construcción. Serán de aplicación las prescripciones técnicas establecidas en las normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana relativas a las condiciones de los aparcamientos.

8.4. Cerramientos de parcela.

Se construirán de acuerdo con las siguientes características:

- *En los frentes de parcela recayentes a vial público o zona verde el cerramiento de parcela estará formado por elemento vegetal o de cerrajería hasta una altura máxima de 2,50 metros.*
- *Los cerramientos de parcelas situados en lindes de parcela estarán formados por elementos de obra opacos y no excederán de 1,25 metros de altura desde la rasante oficial, pudiendo situarse sobre él un cerramiento vegetal o de cerrajería con una altura máxima de 1,25 metros. (Redacción actual establecida en el Plan Parcial)*

Nueva redacción dada por la presente Modificación Puntual:



C/ CIRILO AMOROS, 57-1º-1ª 46004 VALENCIA

Tel: 96 352 52 89 Fax 96 352 53 55 e-mail: arqcom@arqcom.net

- Los cerramientos de parcela, tanto al linde como al frente, serán de 2,50 metros.

- Se admiten, como cerramiento de parcela, los muros de contención resultantes de las nivelaciones de las parcelas. En cualquier caso las alturas máximas serán:

Frente de parcela 5,50 metros

Cerramientos a lindes 7,00 metros

Modificación de las páginas 10 y 11 de las Ordenanzas del Plan Parcial del Sector nº 9:

Art. 16.- Estudios de detalle.

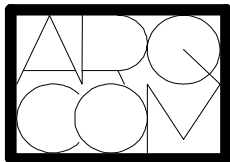
Se permite la redacción de estudios de detalle con los objetivos establecidos en el art. 26 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y el art. 100 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

A su vez, entre el objeto de los estudios de detalle se incluye:

- Creación de viales interiores de carácter privado para el acceso a las edificaciones.
- *Incremento del número de plantas de la edificación hasta 8 plantas, siendo la altura máxima de cornisa 25,60 metros. (Redacción establecida en el Plan Parcial)*

Nueva redacción dada por la presente Modificación Puntual:

- Incremento del número de plantas de la edificación hasta 20 plantas, siendo la altura máxima de cornisa 75,00 metros.



C/ CIRILOAMOROS, 57-1º-1ª 46004 VALENCIA

Tel: 96 352 52 89 Fax 96 352 53 55 e-mail: arqcom@arqcom.net

III.2. Articulado citado del Plan General (BOP 17-XI-1990).

Artículo 20

1.-Al amparo de lo previsto en el apartado c) del párrafo 1 del artículo 65 del Reglamento de Planeamiento, la ordenación del volumen de la edificación para la disposición de vivienda unifamiliar agrupada o en hilera, en las zonas de ordenanza en las que estas se determinen compatibles, requerirá la formación del oportuno estudio de detalle.

2.-Podrán redactarse también estadios de detalle con objeto de completar el planeamiento en su nivel de determinación detallado con las limitaciones a las que se refieren los párrafos 2, 3, 5 y 6 del artículo 65 del Reglamento de Planeamiento, asegurándose en todo caso la permanencia de los principios generales de funcionalidad y trazado urbanos que instruyen la ordenación sobre la que se actúa.

3.-Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación del Patrimonio Histórico Español, el Ayuntamiento de Paterna cuando las circunstancias lo aconsejen, podrá establecer la obligatoriedad de redactar estudios de detalle con objeto de conservar en su emplazamiento original construcciones o estructuras de interés histórico-artístico, o arqueológico.

REEMPLAZADO POR LA MODIFICACION PUNTUAL Nº 9 DEL PGOU. SE PONE A CONTINUACION EL NUEVO TEXTO.

1.- Los estudios de detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el plan general para el suelo urbano y en los planes parciales para el suelo urbanizable.

2.- Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar, según los casos:

a) El señalamiento de alineaciones y rasantes.

b) La ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

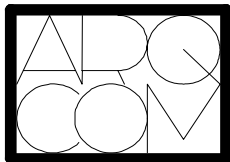
3.- Los estudios de detalle estarán sujetos a las siguientes limitaciones:

a) No podrán comportar la reducción del espacio viario diseñado por los planes de rango superior, ni suponer alteraciones en su continuidad.

b) No podrán imponer retranqueos que no guarden una justificada articulación morfológica con el entorno.

c) El señalamiento de alineaciones complementarias de las existentes que, en su caso, sirvan a la nueva ordenación de volúmenes, no podrá comportar perjuicio, ni alterar la ordenación de los predios colindantes, de conformidad con el artículo 65.5 del Reglamento de Planeamiento.

El ancho de los viales que pudieran diseñarse será coherente con la altura de las edificaciones que recaigan sobre los mismos, con un mínimo de (10) metros.



C/ CIRILO AMOROS, 57-1º-1ª 46004 VALENCIA

Tel: 96 352 52 89 Fax 96 352 53 55 e-mail: arqcom@arqcom.net

d) No podrán reducir los espacios libres públicos previstos en el planeamiento de rango superior, ni suprimir o menguar las superficies reservadas a uso dotacional, público o privado.

e) No podrán introducir usos no autorizados en las ordenanzas particulares de las zonas ni alterar el uso pormenorizado, previsto por el planeamiento de rango superior.

f) No podrán aumentar el volumen ni la edificabilidad previstos en el planeamiento de rango superior, sin perjuicio de que puedan redistribuirlo dentro de su ámbito.

Esta redistribución de volumen solamente podrá implicar aumento del número de plantas en casos justificados, en las zonas con tipo de ordenación por alineación de vial, cuando la excesiva profundidad edificable haga imposible agotar la edificabilidad máxima permitida.

Dicho aumento podrá ser como máximo de una sola planta. Se considera excesiva profundidad edificable, a los efectos de la aplicación de la regla anterior, aquella que supera los (40) metros lineales, medidos ortogonalmente a las alineaciones de la fachada en todos sus frentes.

g) Los estudios de detalle que comporten aumento del número de plantas, además de cumplir con las limitaciones previstas en el apartado anterior, deberán referirse a manzanas completas o en caso contrario no ocasionar perjuicios ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes conforme al artículo 65.5 del Reglamento de Planeamiento.

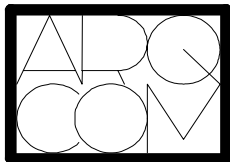
h) No podrán suponer aumento global de la ocupación en planta prevista por el plan, salvo que la misma esté definida de forma gráfica y también normativa, en cuyo caso será suficiente con que se ajuste al parámetro normativo, siempre que ello no comporte aumento de volumen.

i) No podrán contener determinaciones propias de un plan de rango superior, sin perjuicio de que por razones de interés público, social o comunitario, el Ayuntamiento pueda aceptar la cesión gratuita de terrenos para destinos públicos no previstos en principio.

j) En las zonas de ordenanza en las que se declara compatible el uso de vivienda unifamiliar agrupada, se requerirá la formación del oportuno estudio de detalle para ordenación del volumen de la edificación que sustituya a los bloques de vivienda colectiva previstos en el plan como uso dominante.

k) Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación del Patrimonio Histórico Español, el Ayuntamiento de Paterna, cuando las circunstancias lo aconsejen, podrá establecer la obligatoriedad de redactar estudios de detalle con objeto de conservar en su emplazamiento original construcciones o estructuras de interés histórico-artístico o arqueológico.

l) Los estudios de detalle no podrán alterar las condiciones de los predios colindantes debiendo garantizar una adecuada incidencia estética y funcional en el entorno que la haga compatible con el interés público y sea congruente con los principios generales del planeamiento.



C/ CIRILOAMOROS, 57-1º-1ª 46004 VALENCIA

Tel: 96 352 52 89 Fax 96 352 53 55 e-mail: arqcom@arqcom.net

4.- Los estudios de detalle deberán observar, en todo caso, las determinaciones del planeamiento de rango superior no mencionadas en los apartados anteriores y en especial las normas urbanísticas correspondientes a cada zona y las determinaciones en materia de protección.

5.- Los estudios de detalle no podrán comportar en ningún caso disminución de las obligaciones urbanizadoras o de cesiones que resulten de lo previsto en el planeamiento de rango superior y en la legislación urbanística, aunque sí podrán ampliar la cuantía de dichas cargas cuando fueran de iniciativa particular o vinieran a introducir mayores dotaciones y/o espacios libres que los originalmente previstos.

A estos efectos los estudios de detalle nunca podrán reducir el nivel de cargas que resulta de la aplicación del artículo 27 del texto refundido de la Ley del Suelo, independientemente de que se reduzca el aprovechamiento máximo previsto en el plan general mediante la nueva ordenación de volúmenes.

En este caso el exceso de aprovechamiento a computar, si lo hubiere, será la diferencia entre el que se deriva de la aplicación de los parámetros del plan general y el resultante de aplicar sobre la superficie reordenada el ochenta y cinco (85) por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente."

Artículo 133

1.-Es planta baja la que ocupa el piso bajo del edificio a nivel del suelo o dentro de los límites que con referencia a la rasante señalan estas normas.

En el tipo de ordenación según alineaciones de vial, la planta baja para cada parcela es aquella cuyo pavimento se halle situado entre 0,60 metros por encima y 0,60 metros por debajo de la rasante del vial, en los puntos de mayor y menor cota, respectivamente, que a la parcela corresponden. En los casos que a consecuencia de la pendiente, exista mas de una planta, en el tipo de ordenación según alineaciones, que se sitúe dentro de los límites establecidos en el párrafo anterior, se entenderá por planta baja para cada tramo de frente de parcela el de posición inferior.

Para el mismo tipo de ordenación, en los casos de parcelas con frente a dos viales opuestos, se referirá la cota planta baja a cada frente, como si se tratase de distintas parcelas, cuya profundidad alcance el punto medio de la manzana.

2.-Siempre que las normas específicas de cada zona no la determinen, la altura libre mínima de la planta baja será la siguiente:

Tipo de ordenación: Altura libre mínima

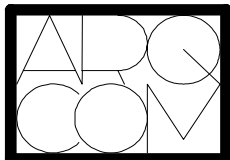
Según alineaciones de vial:

-Viviendas unifamiliares 2'70

-Demás casos 3'30

Por edificación aislada:

-Planta baja abierta 3'00



C/ CIRILOAMOROS, 57-1º-1ª 46004 VALENCIA

Tel: 96 352 52 89 Fax 96 352 53 55 e-mail: arqcom@arqcom.net

-Planta baja cerrada 2'50

3.-No se permitirá el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas, según la modalidad de semisótano y entresuelo.

4.-Se permitirán los altillos en planta baja sin acceso independiente desde el exterior cuando formen parte del local ubicado en dicha planta, siempre que se separen un mínimo de tres (3) metros de la fachada que contenga el acceso principal al edificio y su altura libre mínima, debajo y encima sea de 2,50 metros. Si la parte superior se destina a depósito de materiales no será preciso que se cumpla.

Artículo 134

1.-Son plantas sótano en el tipo de ordenación según alineaciones de vial, las situadas debajo de la planta baja, tengan o no aberturas, por causa de desniveles, en cualquiera de los frentes de la edificación.

2.-La planta sótano en el tipo de ordenación por edificación aislada en parcela, es toda aquella enterrada o semienterrada, siempre su techo este a menos de un metro por encima del nivel del suelo exterior definitivo. La parte de planta semienterrada cuyo techo sobresalga mas de un metro por encima de este nivel, tendrá, la consideración de planta baja.

3.-La altura libre de las plantas sótanos será al menos de 2'20 metros.

Artículo 135

1.-Es planta piso toda planta de edificación que este por encima de la planta baja. La altura libre de las plantas piso no será inferior a 2,50 metros.

Artículo 148

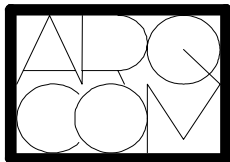
A efectos de medición de la altura reguladora de la edificación se deberá determinar en cada caso el punto de referencia, o punto de origen de mediciones, según las siguientes reglas:

1.-Edificios con frente a una sola vía:

a) Si la rasante de la calle, tomada en la línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre el extremo de la fachada, es tal que la diferencia de niveles entre el extremo de la fachada de mayor cota y el centro de la misma es menor de 0'60 metros, la altura reguladora dada se medirá en el centro de la fachada, a partir de la rasante de la acera en este punto.

b) Si la diferencia de niveles es mayor de 0'60 metros, la altura reguladora dada se medirá a partir de un nivel situado a 0'60 metros, por debajo de la cota del extremo de la línea de fachada de mayor cota.

c) Cuando la aplicación de esta regla de lugar a que, en determinados puntos de la fachada, la rasante de la acera se sitúe a mas de 0'60 metros, por debajo de aquel punto de aplicación de altura reguladora, la fachada se dividirá en los tramos necesarios para que esto no ocurra. En cada uno de los tramos, la altura



C/ CIRILO AMOROS, 57-1º-1ª 46004 VALENCIA

Tel: 96 352 52 89 Fax 96 352 53 55 e-mail: arqcom@arqcom.net

reguladora se medirá con arreglo a las reglas anteriores, como si cada tramo fuera fachada independiente.

2.-Edificios con frente a dos o más vías formando esquina o chaflán: La altura reguladora dada se determinara por aplicación de las reglas a las que el párrafo anterior se refiere, haciendo abstracción de la fachada abatida sobre un único plano vertical.

3.-Edificios con frente a dos o más vías que no formen esquina o chaflán, cuyo volumen recayente a cada una de aquellas venga separado, en virtud del plan, por espacio libre interior de manzana:

La altura reguladora se determinara de modo independiente para cada uno de tales frentes.

4.-Edificios con frente a dos vías que no formen esquinas o chaflán para los que no se haya determinado espacio libre interior de manzana:

La altura reguladora dada, establecida de modo independiente en cada frente de edificación, se prolongara hasta una profundidad limitada por una línea recta definida por los siguientes puntos:

-El vértice virtual de Angulo obtenido por prolongación de las alineaciones, de ambos frentes de edificación.

-Un punto a situar sobre una segunda recta que una a los centros de tales frentes a una distancia inversamente proporcional al ancho de los viales a los que resultaren recayentes.

III.3. Articulado del Reglamento de Planeamiento (DOGV 29-I-1999).

CAPITULO IX: Estudios de Detalle

Sección A. Función

Articulo 100. Función de los Estudios de Detalle

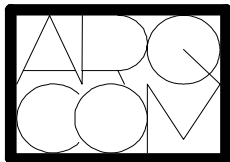
1. Los Estudios de Detalle se formularan para las áreas o en los supuestos previstos por los Planes Generales, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.

2. No se permite aprobar Estudios de Detalle fuera de los ámbitos o supuestos concretos en que el Plan General, Plan Parcial o de Reforma Interior los haya previsto y regulado de modo expreso y pormenorizado.

3. Los Estudios de Detalle tendrán por objeto prever o reajustar, según proceda:

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

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



C/ CIRILOAMOROS, 57-1º-1ª 46004 VALENCIA

Tel: 96 352 52 89 Fax 96 352 53 55 e-mail: arqcom@arqcom.net

Los Estudios de Detalle no pueden alterar el destino del suelo, aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas específicas que para su redacción ha de prever el Plan que reclame elaborarlos.

Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos por dicho Plan.

4. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

5. Los Estudios de Detalle no pueden trasvasar edificabilidades entre manzanas.

Sección B. Documentación

Artículo 101. Documentación de los Estudios de Detalle

Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:

A) Planos de información:

a) Plano de la ordenación pormenorizada del ámbito afectado según el planeamiento vigente.

b) Plano de la perspectiva de la manzana y su entorno visual.

B) Memoria justificativa:

a) Justificación de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del Plan que los reclame.

b) Si modifica la disposición de volúmenes se efectuara un estudio comparativo de la edificabilidad propia de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle.

C) Planos de ordenación:

a) Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anterior.

b) Análisis gráfico de los volúmenes ordenados comprensivo de su ámbito mínimo y su entorno.

Valencia Octubre de 2006
Por **Arquitectura Comercial, S.C.P.**

Manuel López Sieben
Arquitecto

Rafael Vidal Asensi
Arquitecto

Ayuntamiento de Paterna
Sección de Planeamiento Urbanístico
Negociado de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo
Edicto del Ayuntamiento de Paterna sobre publicación del texto íntegro de la normativa del Plan Parcial del Sector 9, del Plan General.

EDICTO

2.5.1.13.

368/1998.

Por el Pleno del Ayuntamiento, en fecha 29 de enero de 2004, se aprobó definitivamente la programación del Sector 9 del Suelo Urbanizable Programado, de los previstos en el Plan General de Ordenación Urbana, condicionado al otorgamiento de la oportuna cédula de urbanización que estaba en trámite, y también se aprobó, en consecuencia, el Plan Parcial del Sector; y en fecha 27 de mayo pasado, ha sido expedida la misma por la Conselleria de Arquitectura y Vivienda.

Además, por Decreto de esta Alcaldía n.º 2.112, de 5 de mayo pasado, se dio por cumplida la condición impuesta en el acuerdo de aprobación del P.A.I., y, en consecuencia, se aprobó el texto refundido de dicho Plan Parcial.

Por lo expuesto, la aprobación municipal ha devenido en definitiva con fecha 27 de mayo de 2004.

A continuación se publica el texto completo del articulado, y para que sirva de notificación a los que resultan desconocidos, a los efectos del cumplimiento del artículo 59.4 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, según el siguiente listado de afectados:

Titular	Dirección	Referencia catastral
Carmen Valls Carbonell	Desconocida	8003105
Herederos de José Llaneta	Camino de Bétera, n.º 8, Paterna	8303402

“Ordenanzas reguladoras.

Capítulo 1.- Generalidades.

Art. 1.- Objeto.

Art. 2.- Ambito de aplicación.

Art. 3.- Destino de los terrenos que se ordenan.

Art. 4.- Vigencia.

Art. 5.- Normas complementarias.

Capítulo 2.- Terminologías, definiciones.

Art. 6.- Generalidades

Capítulo 3.- Régimen urbanístico del suelo.

Art. 7.- Calificación de los terrenos según su uso.

Capítulo 4.- Condiciones de edificabilidad.

Art. 8.- Normas de edificación parcelas industriales.

Art. 9.- Normas de edificación de los sistemas locales.

Art. 10.- Edificaciones fuera de ordenación.

Capítulo 5.- Condiciones estéticas de la edificación.

Art. 11.- Composición de los edificios.

Capítulo 6.- Condiciones higiénicas.

Art. 12.- De las edificaciones.

Art. 13.- Vertido de basuras.

Art. 14.- Suministro de agua potable.

Capítulo 7.- Alcance de las ordenanzas.

Art. 15.- Obligatoriedad de las normas

Capítulo 8.- Gestión y ejecución del sector.

Art. 16.- Estudios de detalle.

Art. 17.- Transferencias de aprovechamiento.

Art. 18.- Ejecución de la urbanización.

Art. 19.- Conservación de la urbanización.

Capítulo 1: Generalidades.

Art. 1.- Objeto.

Es objeto de las presentes ordenanzas la regulación del uso y destino de los terrenos incluidos en el Sector 9 UP-II-11-893 señalando para ello las condiciones de volumen, destino, tipos de edificación, exigencias higiénico-sanitarias, estéticas, etc., de las construcciones y

demás elementos de la urbanización, dentro del Sector 9. Todo ello de conformidad con lo previsto al respecto en la Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística y en el Plan General de Ordenación Urbana de Paterna.

Art. 2.- Ambito de aplicación.

Se regirán obligatoriamente por las presentes ordenanzas todas las actuaciones que en materia urbanística se realicen en los terrenos comprendidos en este Sector, según queda delimitado en los planos que se adjuntan a las presentes ordenanzas.

Art. 3.- Destino de los terrenos que se ordenan.

De acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana de Paterna el uso y destino previsto para los terrenos que se ordenan es el de uso global industrial con la compatibilidad de terciario al que se refieren los apartados b y d) del párrafo 1 del art. 109 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Paterna.

Art. 4.- Vigencia.

De conformidad con la Ley 39/1994, de 30 de diciembre, por la que se modifica el Art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, regirá y será obligatorio, a partir de los 15 días siguientes de la íntegra publicación de su aprobación definitiva en el “B.O.P.” de Valencia, teniendo una vigencia indefinida.

Art. 5.- Normas complementarias.

Para lo no previsto en estas ordenanzas, se estará en su caso, a lo que establezca el Plan General de Ordenación Urbana de Paterna y a las disposiciones de mayor normativa y ámbito territorial aplicable, con alcance general en este término municipal.

Capítulo 2: Terminología, definiciones.

Art. 6.- Generalidades.

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto regular la urbanización, edificación y otros actos referidos al uso del Suelo que ha de desarrollarse en el Sector 9 UP-II-11-903 del Suelo Urbanizable Programado según lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Paterna en su Art. 131.3 que dice “En Suelo Urbanizable y también en Suelo Urbano a Reforma Interior o a previa ordenación volumétrica serán los Planes Parciales, Planes de Reforma Interior y Estudios de Detalle los que en base a las Normas de cada zona fijarán los valores de los parámetros a los que debe ajustarse la edificación”.

Capítulo 3: Régimen urbanístico del suelo.

Art. 7.- Calificación de los terrenos según su uso:

En el capítulo XIV “Desarrollo del Suelo Urbanizable Programado” de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Paterna, según el Art. 313 “Condiciones de Uso”.

“Las condiciones de uso para todo el Sector son las siguientes:

a).- Uso Dominante: Los incluidos en el uso global industrial al que se refiere el apartado b) del párrafo 1 del Art. 109 de estas normas, que son los siguientes:

- Actividad artesana.

- Taller de categorías 1ª a 6ª.

- Industria de categorías 1ª a 6ª.

- Gran industria.

- Almacenes calificados.

- Almacenes no calificados.

b).- Usos Compatibles: Los incluidos en el uso global terciario al que se refiere el apartado d) del párrafo 1.º del artículo 109 de estas normas que son los siguientes:

- Uso vivienda (Como unidad familiar dedicada al mantenimiento o custodia de las instalaciones).

- Uso hospedaje.

- Oficinas.

- Comercio.

- Espectáculos y actividades de pública concurrencia.

- Uso aparcamiento - Garaje.

También los espacios de Uso dotacional público según lo dispuesto en el párrafo 2 del Art. 11 del anexo al Reglamento de Planeamiento: El módulo mínimo de reserva será el 4 por 100 de la superficie total ordenada, a la que se vincula el uso industrial en el planeamiento.

to de rango superior. Esta reserva se descompondrá de la siguiente forma:

- Parque deportivo = 2 por 100.
- Equipamiento comercial = 1 por 100.
- Equipamiento social = 1 por 100.

c) Usos Incompatibles:

Extractivos, agrícolas, forestales, vertido de residuos, pecuario, defensa y cementerio.

Capítulo 4: Condiciones de edificabilidad.

Art. 8.- Normas de edificación parcelas industriales.

8.1.- Ambito.

El ámbito es el contenido en el interior de las manzanas expresamente grafiadas con este Título en el plano de O.1. "Calificación y destinos urbanísticos". Ajustándose las parcelas de aprovechamiento privado al siguiente cuadro:

Manzanas	Sup. (m²)	Edificabilidad (m²/t)
m_1	15.671,15	25.160,68
m_2	15.226,06	22.261,31
m_3	34.650,77	23.780,82
m_4	26.759,61	35.324,26
m_5	9.991,00	14.710,65
	102.298,59	121.237,73

Las normas de edificación que a continuación se describen son de obligado cumplimiento para todos los usos contemplados en el presente Plan Parcial.

8.2. Parámetros urbanísticos

Relativos a la manzana y el vial.

Las alineaciones de los viales son las que vienen definidas en el plano de Calificación y destinos urbanísticos. La ordenación en parcela será por edificación abierta o adosada a lindes de parcela.

Relativos a la parcela.

- La superficie mínima de la parcela edificable será:

Manzanas m_1, m_2, m_4, m_5 500 m²

Manzanas m_3 14.000 m²

- Todos y cada uno de los lindes frontales tendrán, como mínimo, 15 metros.

- La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un círculo de diámetro 15 metros tangente y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60°.

Relativos a la posición

- La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el Plano O_1. "Calificación y destinos urbanísticos".

- La distancia mínima a lindes de parcela y viario será:

Manzanas m_1, m_2, m_4, m_5

Distancia mínima viario 5 metros.

Distancia mínima lindes parcela 0 metros.

Manzanas m_3

Distancia mínima viario 5 metros.

Distancia mínima lindes parcela 3 metros.

Se podrá ocupar el espacio de separación a lindes de parcela y viario con las rampas de acceso a sótanos y construcciones auxiliares necesarias para el funcionamiento de la actividad o instalaciones de suministros, limitándose a una ocupación máxima de 50 m², en una única planta, con altura máxima 3 metros.

- La ocupación máxima de la parcela neta por encima de la rasante será:

Manzanas m_1, m_2, m_4, m_5 90%

Manzanas m_3 60%

Relativos al volumen y forma.

- La superficie edificable máxima en la parcela será:

Manzanas m_1, m_2, m_5 1,8462 m²/t/ m²s

Manzanas m_4 1,3726 m²/t/ m²s

Manzanas m_3 0,6863 m²/t/ m²s

- El número de plantas será: IV

La altura reguladora se establecerá con arreglo a la siguiente fórmula:

$$H_c = 4,80 + 3,00N_p$$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros y Np el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir el señalado en los planos menos uno).

- Tolerancia de alturas: Se admitirá una tolerancia de tres plantas inferiores respecto a la máxima autorizada. A través de la formulación de estudios de detalle se podrá incrementar el número de plantas hasta 8 plantas, siendo la altura máxima de cornisa 25,80 metros.

- Construcciones por encima de la altura de cornisa del edificio.

Se permiten elementos sobre la altura de cornisa tales como elementos de cubierta, instalaciones, chimeneas, etc... con una limitación de altura de tres metros sobre la altura de cornisa establecida.

- Se permite la construcción de sótanos y semisótanos. La ocupación de estos elementos debe ser igual o inferior a la establecida para la edificación. Podrán ocupar la totalidad de la parcela siempre que cualquiera de los elementos constructivos del sótano se sitúen por debajo de la rasante existente en la parcela.

Se podrán construir semisótanos, considerándose como tal aquéllos en que la cara superior del pavimento situado sobre el forjado de planta baja, esté situado a una cota igual o superior a 1 metro respecto a la rasante oficial.

Tanto los sótanos como semisótanos no computarán a efectos de la edificabilidad máxima.

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

8.3. Aparcamientos.

Deberá establecerse una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de construcción. Serán de aplicación las prescripciones técnicas establecidas en las normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana relativas a las condiciones de los aparcamientos.

8.4. Cerramientos de parcela.

Se construirán de acuerdo con las siguientes características:

- En los frentes de parcela recayentes a vial público o zona verde el cerramiento de parcela estará formado por elemento vegetal o de cerrajería hasta una altura máxima de 2,50 metros.

- Los cerramientos de parcelas situados en lindes de parcela estarán formados por elementos de obra opaco no excederán de 1,25 metros de altura desde la rasante oficial, pudiendo situarse sobre él un cerramiento vegetal o de cerrajería con una altura máxima de 1,25 metros.

Art. 9. Normas de edificación de los sistemas locales.

9.1. Ambito.

Los sistemas locales son aquellas áreas grafiadas en el plano de Estructura Urbana y están constituidos por:

a. Red viaria (V).

b. Espacios libres (ZV).

c. Servicios de Interés Público y Social (IPS), EC-ES y PD.

d. Bandas de protección de infraestructuras viarias (ZPV).

e. Bandas de dominio público de infraestructuras viarias fuera del sector (DP).

9.2. Usos.

Usos dominantes.

a. Red viaria: uso comunicaciones.

b. Espacios libres. Uso dotaciones espacios libres.

c. Servicios de interés público y social: usos deportivos, equipamiento comercial y social. Serán compatibles todos los usos dotacionales resultantes de las necesidades públicas.

9.3. Condiciones generales.

Red viaria.

Se desarrollará a través de la redacción de un Proyecto de Urbanización.

Espacios libres.

Se permitirá la construcción de quioscos y similares en una planta, con una ocupación máxima de 12 m², y con una máxima de uno cada 2.000 m²s.

Servicios de Interés Público y Social.

Los parámetros de la edificación serán los necesarios para la implantación del uso dotacional, limitándose con los parámetros máximos establecidos en el Plan para las distintas zonas.

Art. 10. Edificaciones fuera de ordenación.

Se entenderán fuera de ordenación aquellas edificaciones que no se ajusten a los parámetros urbanísticos establecidos en la presente normativa, quedando a lo establecido en los artículos 183 y 184 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Capítulo 5: Condiciones estéticas de la edificación.

Art. 11.- Composición de los edificios

La composición de los edificios es libre.

Cuando a causa de una construcción quede o pueda quedar un muro medianero al descubierto y visible desde la calle, el propietario causante deberá decorar dicho muro, dándole tratamiento de fachada.

Se utilizarán materiales de forma y colorido adecuados que correspondan a una tecnología de fabricación industrial con estándares de calidad contrastados.

A los elementos singulares tales como chimeneas, torres de instalaciones, etc. se les dará un tratamiento arquitectónico adecuado para que queden integrados en el conjunto.

Capítulo 6: Condiciones higiénicas.

Art. 12.- De las Edificaciones

Las alturas libres mínimas serán las siguientes:

- Planta baja - 3,00 m. sin cuerpos volados
- Planta pisos - 2,50 m.

Todo edificio con sótano o semisótano por debajo de la cota de alcantarillado, deberá disponer de recogida de agua y garantía de vertido al alcantarillado general, mediante bombeo.

Art. 13.- Vertido de basuras.

Queda totalmente prohibido el vertido de basuras dentro de la zona a urbanizar.

A los efectos de facilitar la efectividad del servicio de recogida domiciliar de basuras, los usuarios vendrán obligados a establecer en las parcelas una reserva de espacio para un único contenedor de residuos asimilables a domésticos.

Art. 14. Suministro de agua potable.

El consumo de agua potable proveniente de la red municipal queda limitado para las industrias agroalimentarias y el consumo humano. El agua necesaria para el desarrollo de las restantes actividades se producirá de la red pública diseñada con ese fin.

Capítulo 7.- Alcance de las ordenanzas.

Art. 15.- Obligatoriedad de las normas

La obligatoriedad de las normas en las presentes ordenanzas urbanísticas alcanzará a todos los propietarios y demás titulares de derechos reales, presentes y futuros, del suelo comprendido en el Sector 9, según nomenclatura en el P.G.O.U. de la población cuya ordenación pormenoriza se acompaña

Capítulo 8: Gestión y ejecución del sector.

Art. 16.- Estudios de detalle.

Se permite la redacción de estudios de detalle con los objetivos establecidos en el art. 26 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y el art. 100 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

A su vez, entre el objeto de los estudios de detalle se incluye:

- Creación de viales interiores de carácter privado para el acceso a las edificaciones.
- Incremento del número de plantas de la edificación hasta 8 plantas, siendo la altura máxima de cornisa 25,80 metros.

Art. 17. Transferencias de aprovechamiento.

Se podrán redactar modificaciones del Plan Parcial con la finalidad de transferir edificabilidad entre las parcelas.

El coeficiente de edificabilidad neto sobre parcela podrá reducirse hasta el límite de 0,5 m²/m²s trasvasándose edificabilidad hacia otra u otras parcelas ubicadas en diferentes manzanas. Estos trasvases de edificabilidad deberán ser tramitados y aprobados como modificaciones puntuales del Plan Parcial en las que se justifique el cumpli-

miento de estos límites con las condiciones exigidas en los apartados siguientes.

Los trasvases de edificabilidad previstos en el apartado anterior mediante modificación puntual de Plan Parcial deberán realizarse entre parcelas que, en el momento del inicio de su trámite, pertenezcan a un mismo titular registral, que deberá ser el promotor o refrendar dicha modificación de Plan Parcial. Cuando se trate de parcelas de distintos titulares registrales, se requerirá acuerdo entre ambos en escritura pública que se acompañará a la solicitud de modificación puntual de Plan Parcial.

Los promotores de modificaciones de planeamiento que permitan el trasvase de edificabilidad entre parcelas estarán obligados a acompañar a la documentación que se aporte en dicha propuesta de modificación, planos de la distribución volumétrica a realizar sobre las parcelas objeto de las transferencias.

En ningún caso se superará la altura máxima permitida por el Plan Parcial, que es de 8 alturas, posibilitándose en el documento de modificación del Plan incluir la modificación de las alturas de la edificación conforme al criterio establecido para la redacción de los estudios de detalle.

Art. 18.- Ejecución de la urbanización.

Para la ejecución de la urbanización del presente sector, se desarrolla un Programa de Actuación Integrada, contemplado en la Ley 6/94, de la Comunidad Valenciana, rigiéndose las relaciones entre el Urbanizador y los distintos propietarios, así como los plazos y presupuestos para la ejecución de la obra urbanizadora, por las estipulaciones contenidas en la proposición económico-financiera incluida en dicho Programa, de acuerdo a lo regulado en los artículos 32 c y d y 66 y los siguientes de la citada Ley.

Art. 19. - Conservación de la urbanización.

1.- La conservación de las obras públicas municipales es responsabilidad del Ayuntamiento desde su recepción definitiva, siendo antes del Urbanizador. Carecerá de validez todo pacto o disposición que pretenda trasladar esa competencia a personas privadas o asociaciones de propietarios sin colaboración y control público, o sin condiciones o por tiempo indeterminado, los administrados no podrán ser obligados por mandato de la Administración a integrarse en esas asociaciones.

2.- Las obras de urbanización, realizadas por urbanizador competente y ubicadas en dominio público, se entenderán aceptadas provisionalmente a los tres meses de su ofrecimiento formal al Ayuntamiento sin respuesta administrativa expresa. A los nueve meses desde la aceptación provisional, ésta devendrá definitiva, pasando los gastos de conservación a cargo de la Administración o a los administradores, por daños derivados de vicio oculto."

Lo que se hace público para general conocimiento y efectos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Paterna, a 28 de julio de 2004.—El alcalde, Francisco Borruy Palacios.

Art. 8.- Normas de edificación parcelas industriales.

8.1. (...)

8.2. Parámetros urbanísticos

Relativos a la manzana y el vial.

Las alineaciones de los viales son las que vienen definidas en el plano de Calificación y destinos urbanísticos. La ordenación en parcela será por edificación abierta o adosado a lindes de parcela.

Relativos a las parcelas.

- La superficie mínima de la parcela edificable será:

Manzanas m_1, m_2, m_4, m_5 500 m²

Manzanas m_3 14.000 m²

- Todos y cada uno de los lindes frontales tendrán, como mínimo, 15 metros.
- La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un círculo de diámetro 15 metros tangente y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60°.

Mejora introducida por la presente Modificación Puntual:

Se admitirán las nivelaciones de la parcelas sobre la cota establecida de rasantes, mediante muros de contención para la implantación de las industrias.

Se permiten los viales en el interior de las parcelas.

Relativos a la posición.

- La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el Plano O-1. "Calificación y destinos urbanísticos".
- La distancia mínima a lindes de parcela y viario será:

Manzanas m_1, m_2, m_4, m_5

Distancia mínima viario 5 metros.

Distancia mínima lindes parcela 0 metros.

Manzanas m_3

Distancia mínima viario 5 metros.

Distancia mínima lindes parcela 3 metros.

Se podrá ocupar el espacio de separación a lindes de parcela y viario con las rampas de acceso a sótanos y construcciones auxiliares necesarias para el funcionamiento de la actividad o instalaciones de suministros, limitándose a una ocupación máxima de 50 m², en una única planta, con altura máxima 3 metros.

- La ocupación máxima de la parcela neta por encima de la rasante será:

Manzanas m_1, m_2, m_4, m_5 90%

Manzanas m_3 60%

Relativos al volumen y forma.

- La superficie edificable máxima en la parcela será:

Manzanas m_1, m_2, m_5 1,8462 m²/m²s.

Manzanas m_4 1,3726 m²/m²s.

Manzanas m_3 0,6863 m²/m²s.

- El número de plantas será:

La altura reguladora se establecerá con arreglo a la siguiente fórmula:

$$H_c = 4,80 + 3,00 N_p$$

Siendo H_c la altura de cornisa máxima expresada en metros y N_p el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir el señalado en los planos menos uno).

En las edificaciones con destino industrial o similar, la altura máxima será 13,80 m., independientemente del número de plantas.

- *Tolerancia de alturas: Se admitirá una tolerancia de tres plantas inferiores respecto a la máxima autorizada. A través de la formulación de estudios de detalle se podrá incrementar el número de plantas hasta 8 plantas, siendo la altura máxima de cornisa 25,80 metros. (Redacción actual establecida en el Plan Parcial).*

Nueva redacción dada por la presente Modificación Puntual:

- **Tolerancia de alturas: Se admitirá una tolerancia de tres plantas inferiores respecto a la máxima autorizada. A través de la formulación de estudios de detalle se podrá incrementar el número de plantas hasta 20 plantas, siendo la altura máxima de cornisa de 75 metros.**
- Construcciones por encima de la altura de cornisa del edificio.

Se permiten elementos sobre la altura de cornisa tales como elementos de cubierta, instalaciones, chimeneas, etc... con una limitación de altura de tres metros sobre la altura de cornisa establecida. (Redacción actual establecida en el Plan Parcial).

Nueva redacción dada por la presente Modificación Puntual:

Se permiten elementos sobre la altura de cornisa tales como elementos de cubierta, instalaciones, chimeneas, etc... con una limitación de altura de 10 metros sobre la altura de cornisa establecida.

A efectos de medición de la altura de cornisa se determinará en el centro de la fachada, a partir de la rasante de la acera en ese punto.

- **Se permite la construcción de sótanos y semisótanos. La ocupación de estos elementos debe ser igual o inferior a la establecida para la edificación. Podrán ocupar la totalidad de la parcela siempre que cualquiera de los elementos constructivos del sótano se sitúen por debajo de la rasante existente en la parcela.**

Se podrán construir semisótanos, considerándose como tal aquellos en que la cara superior del pavimento situado sobre el forjado de planta baja esté situado a una cota igual o superior a 1 metro respecto a la rasante oficial.

Tanto los sótanos como semisótanos no computarán a efectos de la edificabilidad máxima.

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

8.3. Aparcamientos.

Deberá establecerse una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de construcción. Serán de aplicación las prescripciones técnicas establecidas en las normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana relativas a las condiciones de los aparcamientos.

8.4. Cerramientos de parcela.

Se construirán de acuerdo con las siguientes características:

- ***En los frentes de parcela recayentes a vial público o zona verde el cerramiento de parcela estará formado por elemento vegetal o de cerrajería hasta una altura máxima de 2,50 metros.***
- ***Los cerramientos de parcelas situados en lindes de parcela estarán formados por elementos de obra opacos y no excederán de 1,25 metros de altura desde la rasante oficial, pudiendo situarse sobre él un cerramiento vegetal o de cerrajería con una altura máxima de 1,25 metros. (Redacción actual establecida en el Plan Parcial)***

Nueva redacción dada por la presente Modificación Puntual:

- **Los cerramientos de parcela, tanto al linde como al frente, serán de 2,50 metros.**
- **Se admiten, como cerramiento de parcela, los muros de contención resultantes de las nivelaciones de las parcelas. En cualquier caso las alturas máximas serán:**

Frente de parcela 5,50 metros

Cerramientos a lindes 7,00 metros

- Modificación de las páginas 10 y 11 de las Ordenanzas del Plan Parcial del Sector nº 9:

CAPÍTULO 8: GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL SECTOR

Art. 16.- Estudios de detalle.

Se permite la redacción de estudios de detalle con los objetivos establecidos en el art. 26 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y el art. 100 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

A su vez, entre el objeto de los estudios de detalle se incluye:

- Creación de viales interiores de carácter privado para el acceso a las edificaciones.
- *Incremento del número de plantas de la edificación hasta 8 plantas, siendo la altura máxima de cornisa 25,60 metros.* (Redacción establecida en el Plan Parcial)

Nueva redacción dada por la presente Modificación Puntual:

- Incremento del número de plantas de la edificación hasta 20 plantas, siendo la altura máxima de cornisa 75,00 metros.

Art. 17.- Transferencias de aprovechamiento.

Se podrán redactar modificaciones del Plan Parcial con la finalidad de transferir edificabilidad entre las parcelas.

El coeficiente de edificabilidad neto sobre parcela podrá reducirse hasta el límite de 0,5 m²/m²s trasvasándose edificabilidad hacia otra u otras parcelas ubicada en diferentes manzanas. Estos trasvases de edificabilidad deberán ser tramitados y aprobados como modificaciones puntuales del Plan Parcial en las que se justifique el cumplimiento de estos límites con las condiciones exigidas en los apartados siguientes.

Los trasvases de edificabilidad previstos ene. Apartado anterior mediante modificación puntual de Plan Parcial deberán realizarse entre parcelas que, en el momento del inicio de su trámite, pertenezcan a un mismo titular registral, que deberá ser el promotor o refrendar dicha modificación de Plan Parcial. Cuando se trate de parcelas de distintos titulares registrales, se requerirá acuerdo entre ambos en escritura pública que se acompañará a la

o varios planes parciales en función de las características de la ordenación propuesta, las dimensiones habituales de intervención en la zona, etc.

3.—Los programas de actuación urbanística, además de las determinaciones a las que se refiere el artículo 72 del Reglamento de Planeamiento, deberán contener un cuadro de características con señalamiento del aprovechamiento medio y de los diferentes niveles de intensidad, en función de los usos que se asignen a las diversas porciones en que se divida el territorio.

Artículo 18.

1.—De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.1 de la Ley del Suelo, el desarrollo pormenorizado de las determinaciones del plan general en suelo urbanizable programado y de los programas de actuación urbanística se efectuará mediante planes parciales. Los planes parciales podrán descender también al nivel de determinación que se ha definido como detallado en el artículo 4 de estas normas.

Los planes parciales, además de la documentación a la que se refieren los artículos 57 a 64 del Reglamento de Planeamiento, deberán contener la que se especifica en las secciones 5.ª y 6.ª del capítulo V de las normas de coordinación del planeamiento de los municipios integrantes del Consell Metropolità de L'Horta.

3.—Los límites de las zonas sectores y sistemas que se grafian en los planos de ordenación del plan general deberán ser ajustados, merced a la mayor información sobre la realidad física del territorio que se obtenga de la planimetría a escala 1/2.000, por el planeamiento parcial, pudiendo dar lugar a ligeras variaciones de forma y dimensiones de las áreas afectadas con respecto a las contenidas en aquél. No obstante, toda modificación de las determinaciones gráficas del plan general que por necesidad de ajuste de límites represente aumentos o disminuciones de superiores al 5 por ciento con respecto a las que se midan en el plano número 2 de los de ordenación, requerirá la previa modificación del mismo.

Artículo 19

1.—Al amparo de lo previsto en el párrafo 1 del artículo 17 de la Ley de Suelo, en desarrollo de sus determinaciones en materia de: Protección del patrimonio histórico-artístico, descongestión de las áreas urbanas y creación de equipamientos, y mejor de las condiciones de habitabilidad de la residencia, el Plan General de Ordenación Municipal de Paterna prevé la redacción de planes especiales de protección, reforma interior y mejora del medio urbano.

2.—La adaptación a las determinaciones de los planes especiales cuya redacción prevén las normas 72 y 300 de las de coordinación del planeamiento del área metropolitana de Valencia, en el ámbito del término municipal de Paterna podrá realizarse mediante la formación, a su vez, de planes especiales para la ejecución de infraestructuras y de reforma interior, siempre que la naturaleza de aquélla no requiera alteraciones de las determinaciones del plan general que se definen como globales o básicas en el artículo 4 de estas normas.

3.—Podrán asimismo redactarse planes especiales siempre que la naturaleza de sus determinaciones no altere a las que se definen como globales o básicas, con la finalidad a la que se refiere el párrafo 3 del artículo 76 del Reglamento de Planeamiento, sin necesidad de que esté prevista su formación por el plan general o por las normas de coordinación del planeamiento del área metropolitana de Valencia.

4.—Los planes especiales ajustarán sus límites a la realidad física del territorio en las mismas condiciones a las que se refiere el párrafo 3 del artículo anterior.

Artículo 20 → Modificado → ver anexo

1.—Al amparo de lo previsto en el apartado c) del párrafo 1 del artículo 65 del Reglamento de Planeamiento, la ordenación del volumen de la edificación para la disposición de vivienda unifamiliar agrupada o en hilera, en las zonas de ordenanza en las que éstas se determinen compatibles, requerirá la formación del oportuno estudio de detalle.

2.—Podrán redactarse también estudios de detalle con objeto de completar el planeamiento en su nivel de determinación detallado con las limitaciones a las que se refieren los párrafos 2, 3, 5 y 6 del artículo 65 del Reglamento de Planeamiento, asegurándose en todo caso, la permanencia de los principios generales de funcionalidad y trazado urbanos que instruyen la ordenación sobre la que se actúa.

3.—Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación del Patrimonio Histórico Español, el Ayuntamiento de Paterna cuando las circunstancias lo aconsejen, podrá establecer la obligatoriedad de redactar estudios de detalle con objeto de conservar en su emplazamiento original construcciones o estructuras de interés histórico-artístico, o arqueológico.

Artículo 21

Al amparo de lo previsto en el párrafo 2 del artículo 18 de la Ley del Suelo, cuando el cumplimiento de los objetivos generales del plan general en materia de conservación y mejora de edificios o conjuntos

ORDENANZAS PLAN GENERAL

urbanos y de elementos o espacios naturales, no requiera la redacción de planes especiales o, en todo caso, como complemento de éstos y de las presentes normas urbanísticas, podrán dictarse normas especiales de protección, dirigidas a desarrollar y completar la regulación particularizada y detallada de los usos y clases de obras admisibles y de los requisitos específicos de tramitación de licencias. Tales normas incorporarán, en su caso, los catálogos de los edificios o elementos afectados.

Artículo 22.—Al amparo de lo previsto en el artículo 55 del texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de régimen local, el Ayuntamiento de Paterna podrá dictar disposiciones de carácter general que se relacionen con la aplicación del planeamiento urbanístico y los usos del suelo, el desarrollo de actividades, las obras y la edificación, en ejercicio de su competencia ordinaria municipal.

Artículo 23.—Sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria primera de este plan, a los efectos prevenidos en el párrafo 2 del artículo 86 del Reglamento de Planeamiento, podrán formarse catálogos en los que incluir relaciones de bienes que, situados en cualquier tipo de suelo, deban ser objeto de conservación o mejora.

Sección 3.ª Gestión integral del planeamiento

Artículo 24

1.—El reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivadas del planeamiento entre los propietarios afectados se instrumentará mediante las siguientes figuras de gestión:

- a) Sistema de compensación.
- b) Sistema de cooperación.
- c) Sistema de expropiación e imposición de contribuciones especiales.
- d) Reparcelación.

2.—Los sistemas de compensación, cooperación y expropiación tienen por objeto la gestión integral del planeamiento que culmina con la ejecución de sus determinaciones en polígonos completos o unidades de actuación conforme a lo dispuesto en el artículo 117 de la Ley del Suelo.

3.—Las actuaciones por reparcelación y la imposición de contribuciones especiales, acompañando a la expropiación para la realización de actuaciones aisladas o la ejecución directa de los sistemas generales, tienen por finalidad el simple reparto de los beneficios y las cargas que se derivan del plan.

Artículo 25

1.—En el sistema de cooperación, conforme a lo establecido en el párrafo 1 del artículo 157 del Reglamento de Gestión Urbanística, la gestión y ejecución de la urbanización de un polígono o unidad de actuación la efectúan los propietarios del suelo comprendido en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. Con este fin, tales propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo 3 del artículo 50 del Reglamento de Gestión, realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización y constituyen la junta de compensación para el reparto de todas las cargas y beneficios que reporte la actuación.

2.—El procedimiento de compensación, que se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación del polígono o unidad de actuación, se regirá por lo dispuesto en el capítulo II del título V del Reglamento de Gestión Urbanística.

3.—En todo caso, el plazo para que los propietarios se constituyan en junta de compensación mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública, será de dos (2) meses a partir del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de bases y estatutos de la referida junta. Igualmente, una vez constituida e inscrita ésta, el proyecto de compensación deberá ser presentado ante el Ayuntamiento de Paterna para su aprobación en un plazo no inferior a ocho (8) meses.

Artículo 26

1.—En el sistema de cooperación conforme se establece en los párrafos 2 y 3 del artículo 186 del Reglamento de Gestión Urbanística, los propietarios de terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación, aportan el suelo de cesión obligatoria, ejecutando el ayuntamiento las obras de urbanización, cuyos costes serán a cargo de los propios afectados.

2.—La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación, salvo que ésta sea innecesaria, de conformidad con lo previsto en el artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3.—El procedimiento de cooperación, que se entenderá iniciado con la aprobación definitiva del polígono o unidad de actuación es indisoluble del de reparcelación y se regirá por lo dispuesto en el capítulo IV del título III del Reglamento de Gestión Urbanística.

- 2.—Objecte del contracte.—Segona fase urbanització unitat d'execució UA 2-3 del sòl urbà de Beniarjó.
- 3.—Modalitat d'adjudicació.—Procediment obert, modalitat de concurs.
- 4.—Data d'adjudicació del contracte: dia 26 de setembre de 1996 per acord de l'Ajuntament ple.
- 5.—Nombre d'ofertes rebudes: 8.
- 6.—Norm i adreça de l'adjudicatari:
Luis Batalla, S.A.
Passeig de l'Albereda, 34, 5.º. Edifici Mozart.
46023 València.
- 7.—Preu: vint-i-quatre milions set-cents deu mil pessetes (24.710.000).
- 8.—Data de publicació de l'anunci de licitació en el *Butlletí Oficial de la Província*: 7 de setembre de 1996.
Beniarjó, u d'octubre de mil nou-cents noranta-sis.—L'alcalde, Salvador M. Enguix Morant.

31886

Ajuntament de Paterna
Secció de Planejament Urbanístic
Negociat de Planejament i Obres Municipals
Edicte de l'Ajuntament de Paterna sobre la resolució que s'hi cita.

EDICTE

El director general d'Urbanisme i Ordenació Territorial, en data 30 de juliol de 1996, va adoptar resolució per la qual es considerava complert l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de València de data 18 d'abril de 1995, pel que fa a la modificació número 9 «Estudis de detall» del Pla General de Paterna, i es declarava aprovada definitivament la modificació número 9 esmentada.

Amb aquesta modificació es pretén la regularització de forma detallada dels casos en els quals es puguen redactar estudis de detall i les condicions que hauran de complir, en desenvolupament del Pla General i amb estricta compliment d'allò preceptuat en l'article 91 del Text Refós de la Llei del Sòl i en l'article 65 del Reglament de Planejament.

Hem fem públic perquè en prengueu coneixement i als efectes oportuns, d'acord amb allò establert en l'article 70.2 de la Llei 7/85, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local; aquesta modificació quedarà incorporada al document del Pla General d'Ordenació Urbana de Paterna.

Documents del Pla General que es modifiquen:

Com a conseqüència de la modificació proposada, l'article 20 de les normes del Pla General queda redactat així: «Article 20.

1. Els estudis de detall podran formular-se quan calga completar o, si s'escau, adaptar determinacions establertes en el pla general per al sòl urbà i als plans parcials per al sòl urbanitzable.
2. El seu contingut tindrà com a finalitat la previsió o el reajustament, segons els casos:
 - a) L'assenyalament d'alineacions i rasants, i/o
 - b) L'ordenació de volums d'acord amb les especificacions del planejament.
3. Els estudis de detall estaran subjectes a les següents limitacions:
 - a) No podran comportar la reducció de l'espai viari dissenyat pels plans de rang superior, ni suposar cap alteració en la seua continuïtat.
 - b) No podran imposar cap retranqueig que no guarden una justificada articulació morfològica amb l'entorn.
 - c) L'assenyalament d'alineacions complementàries de les existents que, si s'escau, serveixen a la nova orde-

- 2.—Objeto contrato: Segunda fase urbanización unidad de ejecución UA 2-3 del suelo urbano de Beniarjó.
- 3.—Modalidad de adjudicación: Procedimiento abierto, modalidad de concurso.
- 4.—Fecha adjudicación del contrato: 26 de septiembre de 1996 acuerdo Ayuntamiento pleno.
- 5.—Número de ofertas recibidas: 8.
- 6.—Nombre y dirección del adjudicatario.
Luis Batalla, S.A. Paseo Alameda, 34, 5.º. Edificio Mozart.
46023 Valencia.
- 7.—Precio: Veinticuatro millones setecientos diez mil (24.710.000) pesetas.
- 8.—Fecha de publicación del anuncio de licitación en el «Boletín Oficial» de la provincia: 7 de septiembre de 1996.
Beniarjó, a uno de octubre de mil novecientos noventa y seis.—El alcalde, Salvador M. Enguix Morant.

31886

9490138

Ayuntamiento de Paterna
Sección de Planeamiento Urbanístico
Negociado de Planeamiento y Obras Municipales

Edicto del Ayuntamiento de Paterna sobre la resolución que se cita.

EDICTO

Por el director general de Urbanismo y Ordenación Territorial, en fecha 30 de julio de 1996, se adoptó resolución considerando cumplimentado el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 18 de abril de 1995, respecto a la modificación número 9 «Estudios de detalle» del Plan General de Paterna; declarando definitivamente aprobada la citada modificación número 9.

Con esta modificación se pretende regular de forma pormenorizada los casos en que se pueden redactar estudios de detalle y las condiciones que deben cumplir los mismos, en desarrollo del plan general y con estricto cumplimiento de lo preceptuado en los artículos 91 del texto refundido de la Ley del Suelo y 65 del Reglamento de Planeamiento.

Lo que se hace público para general conocimiento y efectos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local; quedando así incorporada esta modificación al documento del Plan General de Ordenación Urbana de Paterna. Documentos del plan general que se modifican:

Como consecuencia de la modificación propuesta, el artículo 20 de las normas del plan general, queda redactado de la siguiente forma:

«Artículo 20.

1. Los estudios de detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el plan general para el suelo urbano y en los planes parciales para el suelo urbanizable.
2. Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar, según los casos:
 - a) El señalamiento de alineaciones y rasantes.
 - b) La ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.
3. Los estudios de detalle estarán sujetos a las siguientes limitaciones:
 - a) No podrán comportar la reducción del espacio viario diseñado por los planes de rango superior, ni suponer alteraciones en su continuidad.
 - b) No podrán imponer retranqueos que no guarden una justificada articulación morfológica con el entorno.
 - c) El señalamiento de alineaciones complementarias de las existentes que, en su caso, sirvan a la nueva ordenación de volúmenes, no podrá comportar perjuicio, ni alterar la orde-

nació de volums, no podrà comportar perjudici ni alterar l'ordenació dels predis confrontants, d'acord amb l'article 65.5 del Reglament de Planejament.

L'amplària dels vials que puguen dissenyar-se serà coherent amb l'alçada de les edificacions que recaiguen sobre els vials, amb un mínim de 10 metres.

d) No podran reduir els espais lliures públics previstos en el planejament de rang superior, ni suprimir o reduir les superfícies reservades a ús dotacional, públic o privat.

e) No podran introduir usos no autoritzats en les ordenances particulars de les zones ni alterar-ne l'ús detallat, previst en el planejament de rang superior.

f) No podran augmentar el volum ni l'edificabilitat previstos en el planejament de rang superior, sense perjudici de la possible redistribució dins del seu àmbit.

Aquesta redistribució de volum només podrà implicar un augment del nombre de plantes en casos justificats, a les zones amb un tipus d'ordenació per alineació de vial, quan l'excessiva fondària edificable faça impossible l'exhauriment de l'edificabilitat màxima permesa.

Aquest augment podrà ser, com a màxim, d'una sola planta. Es considera excessiva fondària edificable, a l'efecte de l'aplicació de la regla anterior, la que supere els 40 metres lineals, mesurats ortogonalment a les alineacions de la façana en tots els seus fronts.

g) Els estudis de detall que comporten un augment del nombre de plantes, a més de complir amb les limitacions previstes en l'apartat anterior, hauran de referir-se a blocs de cases completos o, en cas contrari, no ocasionar perjudicis ni alterar les condicions d'ordenació dels predis confrontants d'acord amb l'article 65.5 del Reglament de Planejament.

h) No podran suposar un augment global de l'ocupació en planta prevista pel pla, llevat que l'ocupació estiga definida de forma gràfica i també normativa, cas en el qual serà suficient amb què s'ajuste al paràmetre normatiu, sempre que això no comporti un augment de volum.

i) No podran contenir determinacions pròpies d'un pla de rang superior, sense perjudici que, per raons d'interés públic, social o comunitari, l'Ajuntament puga acceptar la cessió gratuïta de terrenys per a destinacions públiques no previstes en principi.

j) A les zones d'ordenança on es declare compatible l'ús d'habitatge unifamiliar agrupat, es requerirà la formació de l'oportú estudi de detall per a l'ordenació del volum de l'edificabilitat que substituesca els blocs d'habitatge col·lectius previstos al pla com a ús dominant.

k) Sense perjudici d'allò disposat en la legislació del patrimoni històric espanyol, l'Ajuntament de Paterna, quan les circumstàncies ho aconsellen, podrà establir l'obligatorietat de redactar estudis de detall amb l'objecte de conservar construccions o estructures d'interés històric-artístic o arqueològic al seu emplaçament original.

l) Els estudis de detall no podran alterar les condicions dels predis confrontants i hauran de garantir una adequada incidència estètica i funcional en l'entorn, que la faça compatible amb l'interés públic i que siga congruent amb els principis generals del planejament.

4. Els estudis de detall hauran d'observar, en tot cas, les determinacions del planejament de rang superior no esmentades en els apartats anteriors i, en especial, les normes urbanístiques corresponents a cada zona i les determinacions en matèria de protecció.

5. Els estudis de detall no podran comportar en cap cas la disminució de les obligacions urbanitzadores o de cesions que resulten d'allò previst en el planejament de rang superior i en la legislació urbanística, encara que sí podran ampliar la quantia d'aquestes càrregues quan siguin per iniciativa particular o introdueixen majors dotacions i/o espais lliures que els previstos originalment.

nación de los predios colindantes, de conformidad con el artículo 65.5 del Reglamento de Planeamiento.

El ancho de los viales que pudieran diseñarse será coherente con la altura de las edificaciones que recaigan sobre los mismos, con un mínimo de (10) metros.

d) No podrán reducir los espacios libres públicos previstos en el planeamiento de rango superior, ni suprimir o menguar las superficies reservadas a uso dotacional, público o privado.

e) No podrán introducir usos no autorizados en las ordenanzas particulares de las zonas ni alterar el uso pormenorizado, previsto por el planeamiento de rango superior.

f) No podrán aumentar el volumen ni la edificabilidad previstos en el planeamiento de rango superior, sin perjuicio que puedan redistribuirlo dentro de su ámbito.

Esta redistribución de volumen solamente podrá implicar aumento del número de plantas en casos justificados, en las zonas con tipo de ordenación por alineación de vial, cuando la excesiva profundidad edificable haga imposible agotar la edificabilidad máxima permitida.

Dicho aumento podrá ser como máximo de una sola planta. Se considera excesiva profundidad edificable, a los efectos de la aplicación de la regla anterior, aquella que supera los (40) metros lineales, medidos ortogonalmente a las alineaciones de la fachada en todos sus frentes.

g) Los estudios de detalle que comporten aumento del número de plantas, además de cumplir con las limitaciones previstas en el apartado anterior, deberán referirse a manzanas completas o en caso contrario no ocasionar perjuicios ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes conforme al artículo 65.5 del Reglamento de Planeamiento.

h) No podrán suponer aumento global de la ocupación en planta prevista por el plan, salvo que la misma esté definida de forma gráfica y también normativa, en cuyo caso será suficiente con que se ajuste al parámetro normativo, siempre que ello no comporte aumento de volumen.

i) No podrán contener determinaciones propias de un plan de rango superior, sin perjuicio de que por razones de interés público, social o comunitario, el Ayuntamiento pueda aceptar la cesión gratuita de terrenos para destinos públicos no previstos en principio.

j) En las zonas de ordenanza en las que se declara compatible el uso de vivienda unifamiliar agrupada, se requerirá la formación del oportuno estudio de detalle para ordenación del volumen de la edificación que sustituya a los bloques de vivienda colectiva previstos en el plan como uso dominante.

k) Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación del Patrimonio Histórico Español, el Ayuntamiento de Paterna, cuando las circunstancias lo aconsejen, podrá establecer la obligatoriedad de redactar estudios de detalle con objeto de conservar en su emplazamiento original construcciones o estructuras de interés histórico-artístico o arqueológico.

l) Los estudios de detalle no podrán alterar las condiciones de los predios colindantes debiendo garantizar una adecuada incidencia estética y funcional en el entorno que la haga compatible con el interés público y sea congruente con los principios generales del planeamiento.

4.—Los estudios de detalle deberán observar, en todo caso, las determinaciones del planeamiento de rango superior no mencionadas en los apartados anteriores y en especial las normas urbanísticas correspondientes a cada zona y las determinaciones en materia de protección.

5.—Los estudios de detalle no podrán comportar en ningún caso disminución de las obligaciones urbanizadoras o de cesiones que resulten de lo previsto en el planeamiento de rango superior y en la legislación urbanística, aunque sí podrán ampliar la cuantía de dichas cargas cuando fueran de iniciativa particular o vinieran a introducir mayores dotaciones y/o espacios libres que los originalmente previstos.

A tal efecte, els estudis de detall mai no podran reduir el nivell de càrregues que resulta de l'aplicació de l'article 27 del Text Refós de la Llei del Sòl, independentment de la reducció de l'aprofitament màxim previst en el Pla General mitjançant la nova ordenació de volums. En aquest cas, l'excés d'aprofitament a computar, si n'hi ha, serà la diferència entre el que es deriva de l'aplicació dels paràmetres del Pla General i el resultant d'aplicar sobre la superfície reordenada el vuitanta-cinc (85) per cent de l'aprofitament tipus de l'àrea de distribució corresponent.»

També s'altera el contingut dels següents plànols d'ordenació, en els quals s'incorporen les illes en les quals és factible la formulació d'estudis de detall:

Número de plànol: 377100. Escala: 1/1000.

377150. 1/1000.

377200. 1/1000.

378060. 1/1000.

378110. 1/1000.

378160. 1/1000.

378210. 1/1000.

378220. 1/1000.

Paterna, vuit d'octubre de mil nou-cents noranta-sis.—
L'alcalde, José Francisco Romero Valls.

—31499

Ajuntament de Cullera

Anunci de l'Ajuntament de Cullera sobre adjudicació de contracte d'obres.

ANUNCI

Atés allò establert en la normativa vigent, es fa pública l'adjudicació, mitjançant procediment negociat, del contracte d'obres que tot seguit s'hi indica:

Obres: «Obres complementàries de renovació de voreres i paviment del nucli urbà de Cullera, segona fase» (PR-95/523).

Empresa contractista: Juan Ferrer Brines, SL.

Import de l'adjudicació: 8.450.000 pessetes.

Cullera, deu d'octubre de mil nou-cents noranta-sis.—
Davant meu, el secretari general, Javier A. Gieure Le Caressant.—El tinent d'alcalde delegat d'Urbanisme, Joan Grau Grau.

—31894

Ajuntament de Gilet

Edicte de l'Ajuntament de Gilet sobre exposició al públic del compte general del pressupost de 1995.

EDICTE

Informat per la Comissió Especial de Comptes el compte general del pressupost de 1995, en compliment d'allò determinat en l'article 193 de la Llei 39/1988, queda exposat al públic a les dependències municipals durant el termini de 15 dies, perquè durant el termini esmentat i vuit dies més els interessats puguin presentar les reclamacions que estimen oportunes.

Gilet, set d'octubre de mil nou-cents noranta-sis.—L'alcalde-president, José María Catalunya Oliver.

—31897

A estos efectos los estudios de detalle nunca podrán reducir el nivel de cargas que resulta de la aplicación del artículo 27 del texto refundido de la Ley del Suelo, independientemente de que se reduzca el aprovechamiento máximo previsto en el plan general mediante la nueva ordenación de volúmenes. En este caso el exceso de aprovechamiento a computar, si lo hubiere, será la diferencia entre el que se deriva de la aplicación de los parámetros del plan general y el resultante de aplicar sobre la superficie reordenada el ochenta y cinco (85) por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente.»

Y también se altera el contenido de los siguientes planos de ordenación, en los que se incorporan las manzanas en las que es factible la formulación de estudios de detalle:

Número de plano: 377100. Escala: 1/1000.

377150. 1/1000.

377200. 1/1000.

378060. 1/1000.

378110. 1/1000.

378160. 1/1000.

378210. 1/1000.

378220. 1/1000.

Paterna, a ocho de octubre de mil novecientos noventa y seis.—El alcalde, José Francisco Romero Valls.

—31499

Ayuntamiento de Cullera

Anuncio del Ayuntamiento de Cullera sobre adjudicación de contrato de obras.

ANUNCIO

En cumplimiento a lo establecido en la normativa vigente se hace pública la adjudicación, mediante el procedimiento negociado, del contrato de obras que a continuación se indica:

Obras: «Obras complementarias renovación aceras y pavimento casco urbano de Cullera, 2.ª fase» (PR-95/523).

Empresa contratista: Juan Ferrer Brines, S.L.

Importe de la adjudicación: 8.450.000 pesetas.

Cullera, a diez de octubre de mil novecientos noventa y seis.—Ante mí, el secretario general, Javier A. Gieure Le Caressant.—El teniente de alcalde delegado de Urbanismo, Joan Grau Grau.

—31894

Ayuntamiento de Gilet

Edicto del Ayuntamiento de Gilet sobre exposición al público de la cuenta general del presupuesto de 1995.

EDICTO

Informada por la Comisión Especial de Cuentas la cuenta general del presupuesto de 1995 y en cumplimiento de cuanto se determina en el artículo 193 de la Ley 39/1988, queda expuesta al público en las dependencias municipales durante el plazo de quince días, para que dentro del mismo y ocho días más puedan presentarse por los interesados las reclamaciones que estimen oportunas.

Gilet, a siete de octubre de mil novecientos noventa y seis.—El alcalde-presidente, José M.ª Catalunya Oliver.

—31897

Capítulo VIII

Normas generales para la edificación en suelo urbano

Sección 1.ª - Disposiciones generales

Artículo 131

1.—En orden a lo dispuesto en el párrafo 1 del artículo 11 de la Ley del Suelo, la regulación detallada de la edificación, en base a los parámetros que son propios de cada sistema de ordenación, será la que se contenga en estas normas.

2.—En suelo urbano y para cada zona, el plan establece los valores de los parámetros a los que debe ajustarse la edificación.

3.—En suelo urbanizable y también en suelo urbano sujeto a reforma interior o a previa ordenación volumétrica serán los planes parciales, planes especiales y estudios de detalle los que, en base a las normas de cada zona, fijarán los valores de los parámetros a los que debe ajustarse la edificación.

4.—Los sistemas básicos de ordenación de la edificación a los que se refieren estas normas son:

—Ordenación por alineaciones de vial.

—Ordenación por edificación aislada en parcela.

5.—Las normas o determinaciones de valor de algunos parámetros que se expresan en este capítulo no serán de aplicación en aquellos casos en que la norma específica de la zona contenga determinaciones distintas referentes a los mismos parámetros.

Artículo 132

1.—Índice de edificabilidad bruta de zona y uso es el cociente cuyo numerador y denominador son, respectivamente: La cantidad de edificación destinada a cada uso, que el plan prevé, en cada zona y la superficie total de la misma.

2.—Índice de edificabilidad neta de parcela es el resultado de dividir la edificación máxima permitida por el plan en cada parcela por la superficie total de ésta.

3.—En el cómputo de la edificación, a efectos de lo dispuesto en el párrafo 2, anterior, se incluirán las superficies de todas las plantas por encima de la planta de sótano así como la de los cuerpos salientes cerrados. No obstante, ésta última, y la correspondiente a minoraciones presumibles por la disposición de patios de luces, no serán tenidas en cuenta a efectos, a su vez, del cálculo a que el párrafo 1 se refiere.

Artículo 133

1.—Es planta baja la que ocupa el piso bajo del edificio a nivel del suelo o dentro de los límites que con referencia a la rasante señalan estas normas.

En el tipo de ordenación según alineaciones de vial, la planta baja para cada parcela es aquella cuyo pavimento se halle situado entre 0,60 metros por encima y 0,60 metros por debajo de la rasante del vial, en los puntos de mayor y menor cota, respectivamente, que a la parcela corresponden. En los casos que a consecuencia de la pendiente, exista más de una planta, en el tipo de ordenación según alineaciones, que se sitúe dentro de los límites establecidos en el párrafo anterior, se entenderá por planta baja para cada tramo de frente de parcela el de posición inferior.

Para el mismo tipo de ordenación, en los casos de parcelas con frente a dos viales opuestos, se referirá la cota planta baja a cada frente, como si se tratase de distintas parcelas, cuya profundidad alcance el punto medio de la manzana.

2.—Siempre que las normas específicas de cada zona no la determinen, la altura libre mínima de la planta baja será la siguiente:

Tipó de ordenación	Altura libre mínima
Según alineaciones de vial:	
—Viviendas unifamiliares	2'70
—Demás casos	3'30
Por edificación aislada:	
—Planta baja abierta	3'00
—Planta baja cerrada	2'50

3.—No se permitirá el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas, según la modalidad de semisótano y entresuelo.

4.—Se permitirán los altillos en planta baja sin acceso independiente desde el exterior cuando formen parte del local ubicado en dicha planta; siempre que se separen un mínimo de tres (3) metros de la fachada que contenga el acceso principal al edificio y su altura libre mínima, debajo y encima sea de 2,50 metros. Si la parte superior se destina a depósito de materiales no será preciso que se cumpla.

Artículo 134

1.—Son plantas sótano en el tipo de ordenación según alineaciones de vial, las situadas debajo de la planta baja, tengan o no aberturas, por causa de desniveles, en cualquiera de los frentes de la edificación.

2.—La planta sótano en el tipo de ordenación por edificación aislada en parcela, es toda aquella enterrada o semienterrada, siempre que su techo esté a menos de un metro por encima del nivel del suelo exterior definitivo. La parte de planta semienterrada cuyo techo sobresalga más de un metro por encima de este nivel, tendrá, la consideración de planta baja.

3.—La altura libre de las plantas sótanos será al menos de 2'20 metros.

Artículo 135

1.—Es planta piso toda planta de edificación que esté por encima de la planta baja. La altura libre de las plantas piso no será inferior a 2,50 metros.

Artículo 136

1.—Son elementos técnicos de las instalaciones las partes integrantes de los servicios del edificio de carácter común, como los siguientes:

—Filtros de aire, depósitos de reserva de agua, de refrigeración, o de acumuladores, conductores de ventilación o de humos, claraboyas, antenas de telecomunicación, radio y televisión, maquinaria de ascensor, espacios para recorrido extra de los ascensores; o, incluso, para acceso a éstos al plano de terrado o cubierta; cuerpos de escalera de acceso al plano de terrado o cubierta; elementos de soporte para el tendido y secado de la ropa y otros.

2.—Los volúmenes correspondientes a los elementos técnicos de las instalaciones, definidos en estas normas, deberán preverse en el proyecto de edificación, como composición arquitectónica conjunta con todo el edificio.

Artículo 137

1.—Son cuerpos salientes aquellos que sobresalen de la alineación de la fachada o línea de fachada o de la alineación interior, o de espacio libre a interior de manzana y tienen el carácter de habitables u ocupables, ya sean cerrados, semicerrados o abiertos.

2.—Son cuerpos salientes cerrados los miradores, tribunas y otros similares con todos sus lados con cerramientos indesmontables. Son cuerpos salientes semicerrados los cuerpos volados que tengan cerrados totalmente alguno de sus contornos laterales mediante cerramientos indesmontables y opacos, como son las galerías y similares que reúnen estas características. Son cuerpos volados abiertos las terrazas, los balcones y otros semejantes.

3.—La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados se computará a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable.

4.—Los cuerpos salientes abiertos no se computarán a efectos del cálculo de la superficie de techo edificable. Se computarán a efectos de la ocupación máxima y en planta baja y en el tipo de ordenación de edificación aislada, además, a los efectos de separaciones a los lindes de parcela. En todos los tipos de ordenación se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.

5.—El plano límite lateral de vuelo, normal a la fachada que limita el vuelo de todo tipo de cuerpos salientes en planta piso, se situará a una distancia igual a dicho vuelo y en cualquier caso, no inferior a 0'60 metros.

Artículo 138

1.—Los cuerpos salientes a la calle o espacio libre público se regulan en lo que se refiere a la longitud de vuelo y a la distancia mínima a la calle, por las normas específicas de cada zona.

2.—El vuelo máximo de los cuerpos salientes abiertos, en el espacio libre interior de manzana no podrá exceder de un veintavo del diámetro de la circunferencia inscribible en el espacio libre interior de manzana, con un vuelo máximo, en todo caso de 1'00 metro. En el espacio libre interior de manzana no se permiten cuerpos salientes cerrados o semicerrados que rebasen la profundidad edificable.

3.—Los cuerpos salientes abiertos podrán ocupar en su totalidad la longitud de la fachada en que se localicen. Los cuerpos salientes cerrados y los semicerrados no podrán ocupar más de la mitad de dicha longitud. En uno y otro caso, los cuerpos salientes estarán limitados en su distancia a la línea de medianería por un plano límite en su distancia a la línea de medianería por un plano límite lateral del vuelo, perpendicular al paramento que a aquella contenga y situado a una distancia de un metro (1'00 metro) de la misma.

Artículo 139

En el tipo de ordenación por edificación aislada el vuelo de los cuerpos salientes, cerrados y semicerrados, viene limitado por la superficie de techo edificable de la parcela. En los porcentajes de

c) Se entenderá por ancho puntual de vial para un punto de una alineación de vialidad, la menor de las distancias entre dicho punto y los puntos de la alineación opuesta del mismo vial.

Artículo 147

1.—El número máximo de plantas de la edificación y la altura reguladora dada, correspondiente al número de plantas que efectivamente se construya, son los establecidos en las normas particulares de aplicación a cada zona de ordenanza, atendiendo a sus específicas condiciones urbanísticas.

2.—La altura se medirá verticalmente en el plano exterior de la fachada, hasta la intersección con el plano horizontal que contiene la línea de arranque de la cubierta, o con el plano superior del último de los forjados horizontales construibles, en el caso de azoica o cubierta plana.

3.—Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo siguiente, por encima de la altura reguladora dada sólo se permitirán:

a) La cubierta terminal del edificio, de pendiente inferior al 30 por ciento, elevación sobre el plano de la altura reguladora dada menor de 3'00 metros, arranques desde líneas horizontales paralelas a los paramentos exteriores de las fachadas situados en el plano citado y vuelo no superior al de los aleros que se dispusieron al amparo de lo preceptuado en el párrafo 4 del artículo 140 anterior.

b) Las cámaras de aire y elementos de cobertura, en edificios de azoica, o cubierta plana, cuya elevación sobre el plano superior del último de los forjados construibles no sea superior a 0'60 metros.

c) Las barandas de fachada, las de los patios interiores y los elementos de separación entre azoteas, cuya elevación sobre el plano horizontal que contiene a la altura reguladora máxima no exceda de 1'80 metros, cuando éstos fuesen opacos, y de 2'50 metros, si se compusiesen con materiales transparentes o rejas.

d) Los elementos técnicos de las instalaciones.

e) Los remates decorativos de las fachadas.

4. En la zona V-1-02-33 correspondiente al ámbito de la modificación del plan parcial de Paterna, aprobada por la C. T. U. con fecha 10 de marzo de 1986, por encima de la altura reguladora dada se autorizarán las construcciones que estén dentro del plano inclinado a cuarenta y cinco grados donde se situarán las cajas de escalera y otros elementos comunes, autorizándose espacios habitables que reúnan las condiciones mínimas de habitabilidad.

Artículo 148 (Modificado ver BOP 13-VIII-2002)

A efectos de medición de la altura reguladora de la edificación se deberá determinar en cada caso el punto de referencia, o punto de origen de mediciones, según las siguientes reglas:

1.—Edificios con frente a una sola vía:

a) Si la rasante de la calle, tomada en la línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre el extremo de la fachada, es tal que la diferencia de niveles entre el extremo de la fachada de mayor cota y el centro de la misma es menor de 0'60 metros, la altura reguladora dada se medirá en el centro de la fachada, a partir de la rasante de la acera en este punto.

b) Si la diferencia de niveles es mayor de 0'60 metros, la altura reguladora dada se medirá a partir de un nivel situado a 0'60 metros, por debajo de la cota del extremo de la línea de fachada de mayor cota.

c) Cuando la aplicación de esta regla dé lugar a que, en determinados puntos de la fachada, la rasante de la acera se sitúe a más de 0'60 metros, por debajo de aquel punto de aplicación de altura reguladora, la fachada se dividirá en los tramos necesarios para que esto no ocurra. En cada uno de los tramos, la altura reguladora se medirá con arreglo a las reglas anteriores, como si cada tramo fuera fachada independiente.

2.—Edificios con frente a dos o más vías formando esquina o chaflán: La altura reguladora dada se determinará por aplicación de las reglas a las que el párrafo anterior se refiere, haciendo abstracción de la fachada abatida sobre un único plano vertical.

3.—Edificios con frente a dos o más vías que no formen esquina o chaflán, cuyo volumen recayente a cada una de aquéllas venga separado, en virtud del plan, por espacio libre interior de manzana: La altura reguladora se determinará de modo independiente para cada uno de tales frentes.

4.—Edificios con frente a dos vías que no formen esquinas o chaflán para los que no se haya determinado espacio libre interior de manzana: La altura reguladora dada, establecida de modo independiente en cada frente de edificación, se prolongará hasta una profundidad limitada por una línea recta definida por los siguientes puntos:

—El vértice virtual de ángulo obtenido por prolongación de las alineaciones de ambos frentes de edificación.

—Un punto a situar sobre una segunda recta que una a los centros de tales frentes a una distancia inversamente proporcional al ancho de los viales a los que resultaren recayentes.

Artículo 149

Cuando como consecuencia de diferentes alturas, retranqueos, profundidad edificable o cualquier otra causa, puedan aparecer medianeras al descubierto, éstas deberán cubrirse con materiales y composición propios de fachada.

Artículo 150

1.—La profundidad edificable se delimita por la línea de fachada y la línea posterior de la edificación.

2.—La posición de la línea posterior de edificación cuando no se determina gráficamente ni sea de aplicación lo dispuesto en el párrafo 1, del artículo 148 anterior, podrá determinarse libremente, sin perjuicio de tercero. La ocupación con edificaciones en planta baja del espacio libre interior de la manzana, se regula por normas específicas definidas para cada zona.

Artículo 151

1.—Las modalidades de retranqueo o alineaciones retranqueadas son:

a) Retranqueo en la totalidad de las plantas del edificio.

b) Retranqueo en plantas piso.

c) Retranqueo en plantas piso junto a la medianera.

2.—Las alineaciones retranqueadas de la modalidad a) se admitirán cuando el espacio que quede libre como consecuencia del retranqueo, se destine a ensanchamiento de la calle por estar así previsto en el plano de alineaciones del plan.

3.—Los retranqueos de la modalidad b) en plantas piso, sin retranqueo en planta baja, se permiten cuando concurren los siguientes requisitos:

a) Que los edificios proyectados tengan una fachada de más de veinte metros.

b) Que el retranqueo se inicie a más de 3'60 metros de cada medianera.

c) Que la separación entre paramentos opuestos cumpla las dimensiones mínimas establecidas para los patios de luces abiertos.

4.—Los retranqueos de la modalidad c) no se admitirán más que por encima de la planta baja, y deberán cumplirse las siguientes condiciones:

a) Que sólo se efectue en una de las medianeras de la parcela.

b) Que se separe a todo lo largo de la medianera al menos 3'60 metros.

c) Que en el espacio libre interior de manzana pueda inscribirse una circunferencia de, al menos, diez (10) metros de radio.

En cualquier caso los propietarios de las fincas retranqueadas, asumirán los costos del tratamiento como fachada de las medianeras que quedan al descubierto, salvo que éstas se hubieran retranqueado a su vez. En el otorgamiento de toda licencia de edificación se entenderá incluido este condicionamiento.

Sección 3.ª Ordenación por edificación aislada

Artículo 152.—Los parámetros propios del tipo de ordenación en edificación aislada son:

a) Forma y tamaño de la parcela,

b) Índice de edificabilidad neta de parcela,

c) ocupación máxima de la parcela,

d) altura reguladora máxima,

e) número máximo de plantas,

f) separaciones mínimas, y

g) edificaciones auxiliares.

Artículo 153

1. La edificación resultante de aplicar el índice de edificabilidad neta de parcela a la superficie del predio susceptible de alojarla, en virtud del plan, podrá descomponerse en cuantas unidades principales y auxiliares de volumen se requiera para el desarrollo del programa previsto salvo que la regulación específica de la zona de ordenación que a aquél afectase lo impidiese o limitase.

2. A efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior se entenderá que son unidades principales de volumen, o edificación principal, aquéllas que alojan el programa mínimo específico de la actividad a la que se destinan, o cuanto menos, la parte de éste que, siendo característica de la misma, requiere mayor ocupación de espacio.

Artículo 154

1.—La porción máxima de parcela que podrá ser edificada es la establecida en las normas aplicables en la zona. La ocupación se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación, incluidos los cuerpos salientes.

REGlamento de Planeamiento C.V.

- a) Memoria descriptiva y justificativa de los criterios de catalogación seguidos y del proceso de obtención de información para elaborarlo.
- b) Estudios Complementarios.
- c) Planos de información.
- B) Parte con eficacia normativa
 - a) Ficha de cada elemento catalogado con indicación de su nivel de protección, datos identificativos del inmueble, descripción de sus características constructivas, estado de conservación y prescripciones para mejorarlo, uso actual y propuesto especificando su destino público o privado.
 - b) Plano o planos de situación del inmueble catalogado y fotografías de él.
 - c) Normativa de aplicación, diferenciada para cada grado de protección, con expresión, escrita y gráfica, del resultado pretendido.

Sección C Registro de bienes catalogados

Artículo 99. Registro de bienes catalogados

1. La Generalitat ha de mantener un Registro actualizado de todos los inmuebles catalogados con carácter estructural.
2. Este Registro tendrá tres Secciones radicadas en los Servicios Territoriales de Urbanismo de Alicante, Castellón y Valencia.
3. El Registro dispondrá de bases de datos que permitan identificar los bienes y espacios protegidos por Municipio e informará de qué elementos catalogados tienen la consideración de Bienes de Interés Cultural.
4. El Registro será público.

CAPÍTULO IX Estudios de Detalle

Sección A Función

Artículo 100. Función de los Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas o en los supuestos previstos por los Planes Generales, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.
2. No se permite aprobar Estudios de Detalle fuera de los ámbitos o supuestos concretos en que el Plan General, Plan Parcial o de Reforma Interior los haya previsto y regulado de modo expreso y pormenorizado.

3. Los Estudios de Detalle tendrán por objeto prever o reajustar, según proceda:

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

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

Los Estudios de Detalle no pueden alterar el destino del suelo, aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas específicas que para su redacción ha de prever el Plan que reclame elaborarlos.

Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos por dicho Plan.

4. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

5. Los Estudios de Detalle no pueden trasvasar edificabilidades entre manzanas.

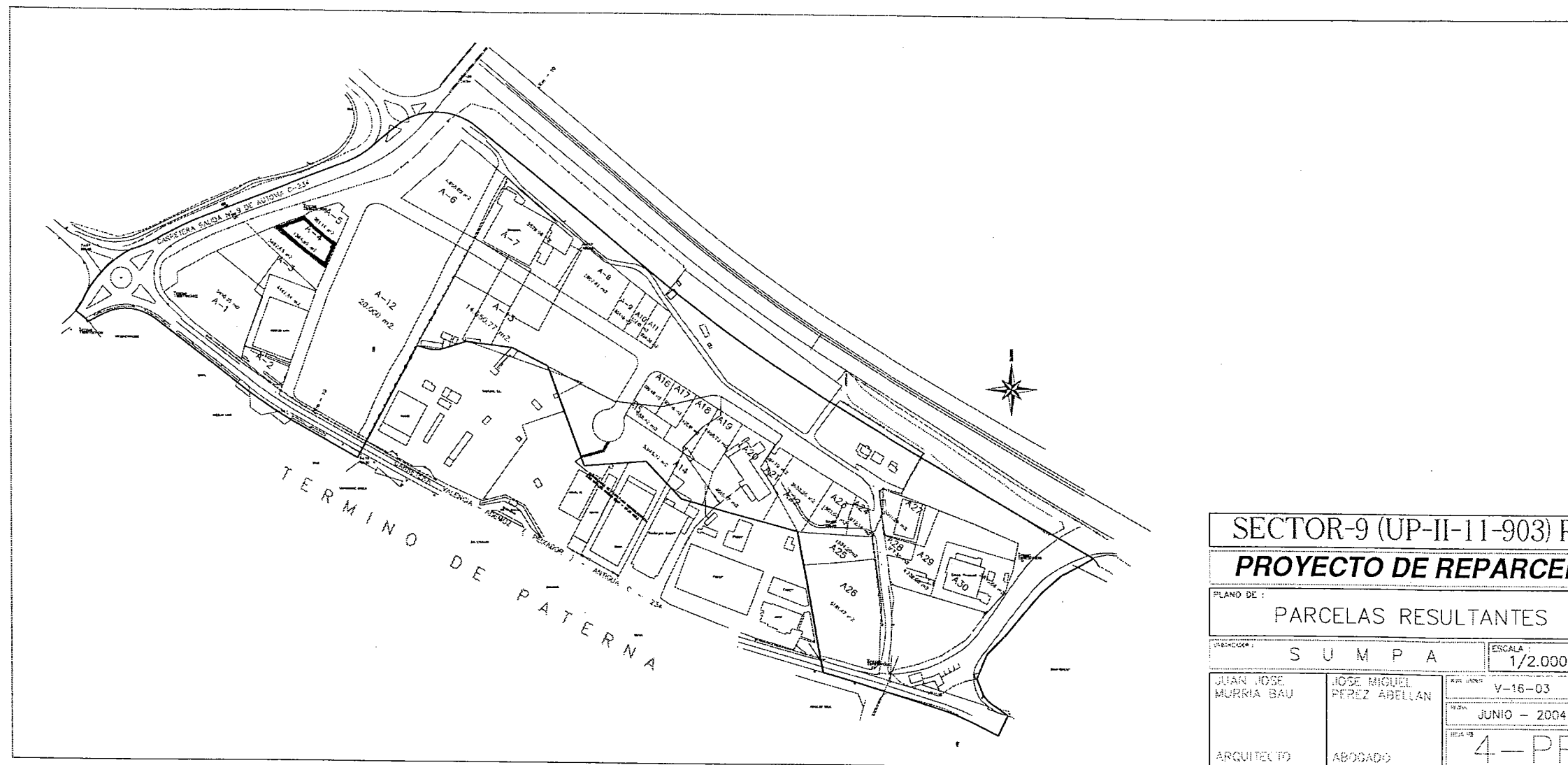
Sección B Documentación

Artículo 101. Documentación de los Estudios de Detalle

Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:

- A) Planos de información:
 - a) Plano de la ordenación pormenorizada del ámbito afectado según el planeamiento vigente.
 - b) Plano de la perspectiva de la manzana y su entorno visual.
- B) Memoria justificativa:
 - a) Justificación de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del Plan que los reclame.
 - b) Si modifica la disposición de volúmenes se efectuará un estudio comparativo de la edificabilidad propia de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle.
- C) Planos de ordenación:
 - a) Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anterior.
 - b) Análisis gráfico de los volúmenes ordenados comprensivo de su ámbito mínimo y su entorno.

35400035



SECTOR-9 (UP-II-11-903) PATERNA
PROYECTO DE REPARCELACION

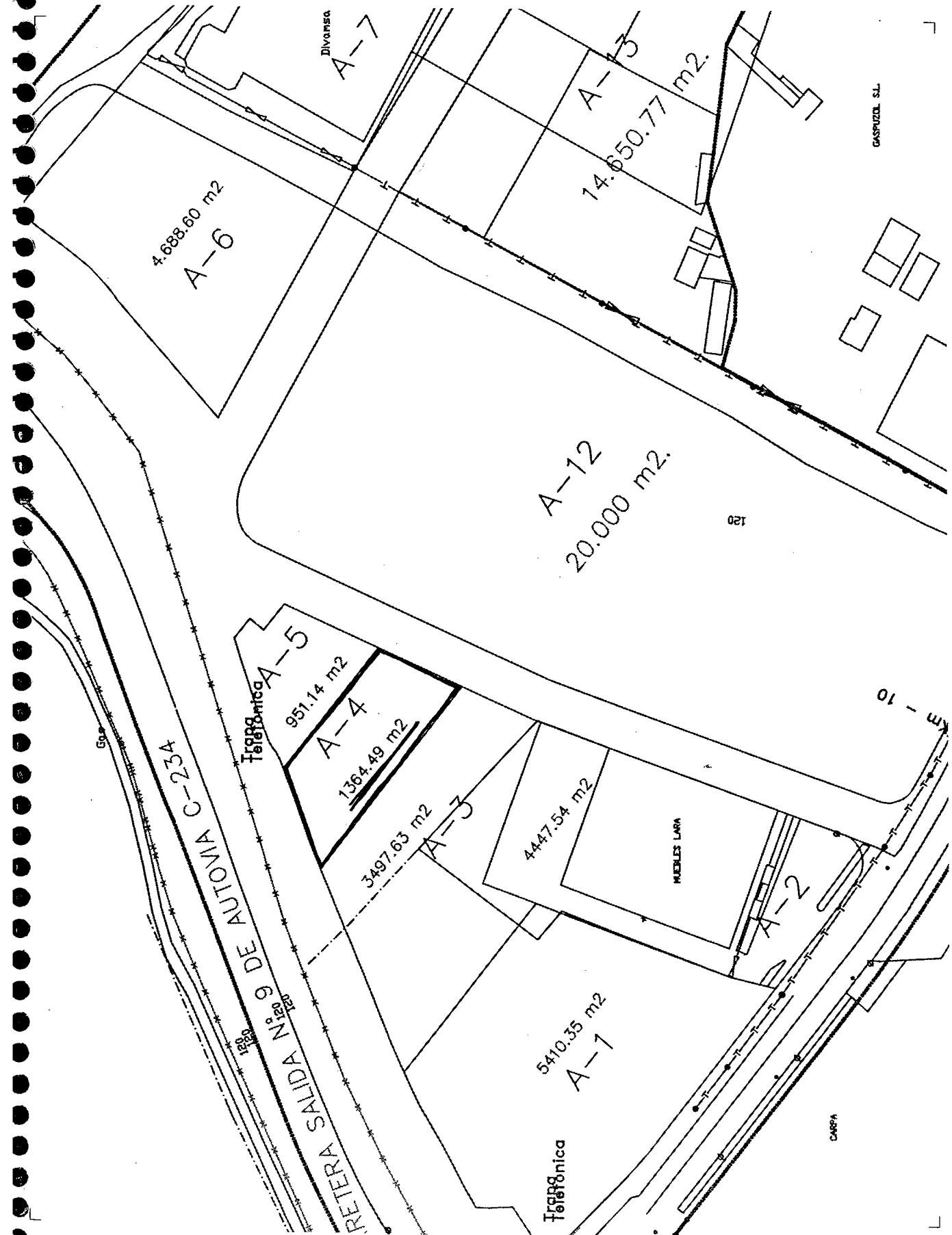
PLANO DE :
PARCELAS RESULTANTES

UBICACION : S U M P A ESCALA : 1/2.000

JUAN JOSE MURRIA BAU JOSE MIGUEL PEREZ ABELLAN V-16-03
ARQUITECTO ABOGADO JUNIO - 2004

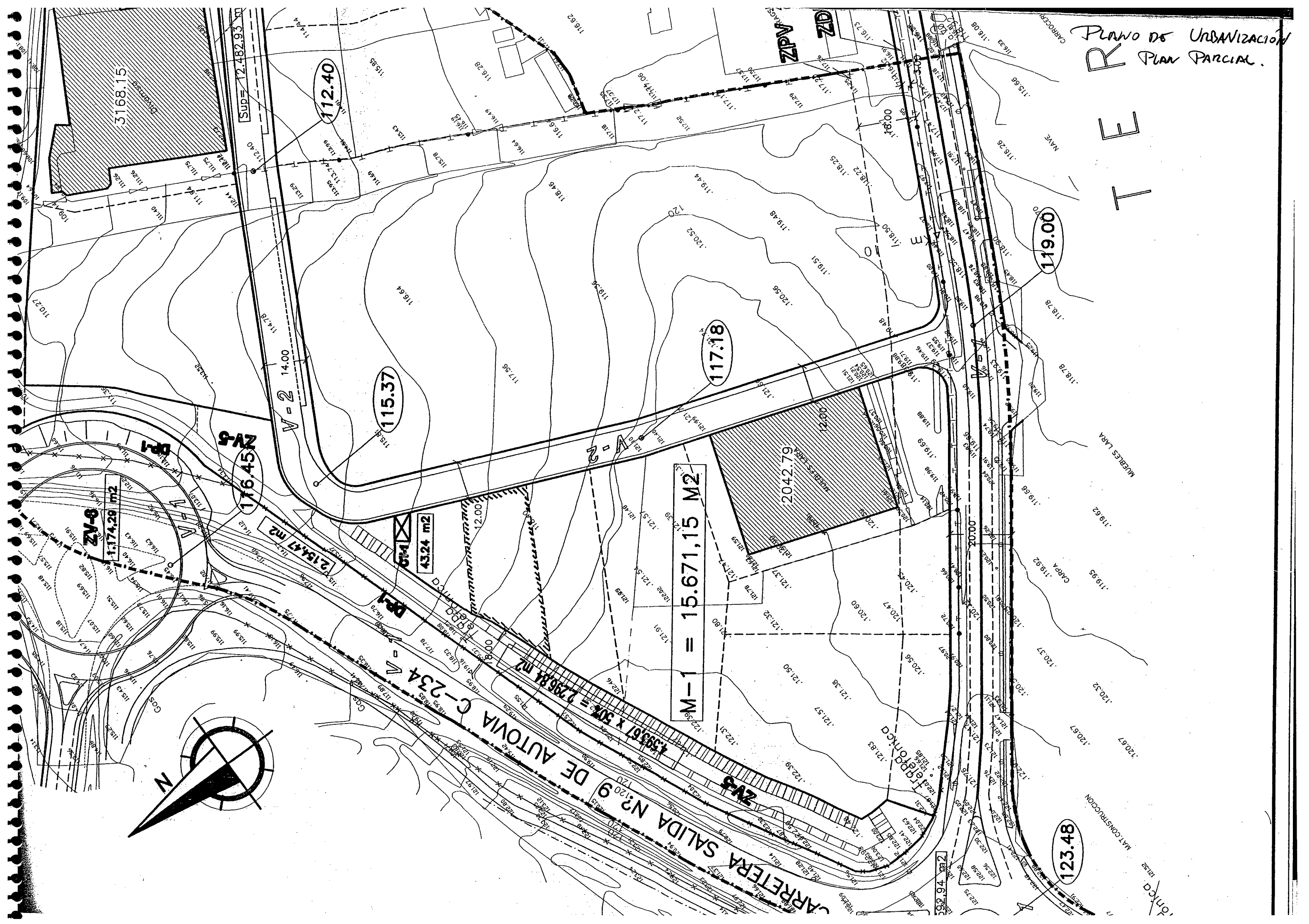
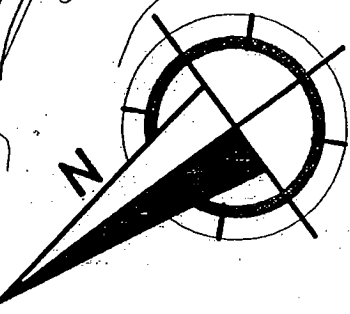
4-PR

DETALLE PLANO DE REPARCELACIÓN



Plano de Urbanización
R Plan Parcial.

T E



FINCA ADJUDICADA Nº A-4

DESCRIPCIÓN

Urbana. Parcela señalada con el número A-4 en el plano de adjudicación de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación del Sector nº 9, de suelo urbanizable industrial, en término de Paterna, con una superficie total de **1.364,49 m2 (2.519,121 m2t)**. Lindante: por Norte, con zona verde nº 5 (ZV-5); por Sur, con calle en proyecto V-2; por Este, con finca adjudicada A-5, y por Oeste, con finca adjudicada A-3.

TITULO

Se le adjudica por subrogación real en su calidad de titular registral del dominio de la finca aportada a esta reparcelación con el número 7.

ADJUDICACIÓN

Esta finca se adjudica a **Dª. Rosalía MELLADO SÁNCHEZ**, correspondiéndole un porcentaje del **1,639%** del total de los derechos que se adjudican en este Proyecto.

DERECHOS Y CARGAS (CUENTA DE LIQUIDACIÓN)

1) Esta finca queda afecta al pago de las cuotas de urbanización que como carga se detallan en la cuenta de liquidación provisional del presente Proyecto de Reparcelación, de forma que:

- En concepto de cargas de reparcelación, deberá abonar la cantidad de: **82.269,91 euros.**

2) Respecto a las cargas y demás situaciones jurídicas afectantes a la finca de origen, si existieren, se arrastrarán sobre la finca de resultado.

Por tanto, pasamos a incluirlas, de conformidad con la ficha de fincas aportadas:

A excepción de nota de afección fiscal, no aparece ninguna carga ni gravamen impuesto sobre la misma.

PLANOS

IV