

SEGUNDO TEXTO REFUNDIDO

PLAN PARCIAL

SECTOR 9

ABRIL 2007



sumpa

Sociedad Urbanística Municipal de Paterna

ÍNDICE GENERAL

SEGUNDO TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL

SECTOR 9

- OBJETO Y ANTECEDENTES DE LA MEMORIA	pág. 03
- MEMORIA MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 1	pág. 07
- MEMORIA MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 2	pág. 20
- MEMORIA 2° TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL	pág. 34
- Apartado 1. Memoria Informativa	pág. 39
- Apartado 2. Memoria Explicativa y Justificativa	pág. 47
- Apartado 3. Ordenanzas Reguladoras	pág. 69

SEGUNDO TEXTO REFUNDIDO DE PLAN PARCIAL

SECTOR 9

PATERNA (VALÈNCIA)

OBJETO.-

El Segundo texto refundido del Plan Parcial del Sector nº 9 de Paterna, tiene como objetivo incorporar en un único documento los cambios derivados de las modificaciones puntuales nº 1 y nº 2 al texto refundido del Plan Parcial para el desarrollo urbanístico del Sector Industrial nº 9 de Paterna, aprobado definitivamente, con motivo de la expedición de la Cédula de Urbanización, en fecha 27 de mayo de 2004.

De este modo se pretende facilitar el manejo e interpretación del documento de planeamiento de desarrollo aprobado por el Ayuntamiento, habida cuenta que se introducen al mismo las modificaciones puntuales tramitadas con posterioridad en documentos independientes, dando lugar a un único texto homogéneo y de fácil consulta.

El mencionado Plan Parcial, y textos refundidos, desarrollan la ordenación del Sector 9 UP-II-11-903 del PGOU de Paterna, aprobado definitivamente en sesión de fecha 15 de Noviembre de 1.990, por la Comisión Territorial de Urbanismo, y en el se definen las determinaciones urbanísticas precisas establecidas por la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU).

El planeamiento previsto inicialmente se ha visto alterado, con motivo de las Modificaciones Puntuales nº 1 y nº 2 (aprobadas en fecha 27/01/2005 y 21/12/2006 respectivamente), con el objeto de responder a las necesidades reales que se han puesto de manifiesto durante la ejecución del planeamiento, mejorando de este modo la ordenación pormenorizada inicialmente establecida, sin que en ningún caso se vea modificada/afectada la ordenación estructural.

Tal y como ha quedado expuesto los citados documentos (tanto el texto refundido del Plan Parcial, como las modificaciones puntuales nº 1 y nº 2) fueron elaborados de

conformidad con lo establecido en la Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística Valenciana, y legislación concordante, por ser ésta la normativa aplicable en el momento en que se llevó a cabo su redacción. Sin embargo, en el momento en que se elabora el presente 2º texto refundido del Plan Parcial dicha normativa ha perdido su vigencia, al quedar expresamente derogado por la nueva Ley 16/2005 Urbanística Valenciana (LUV), y por el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU), aprobado por Decreto 67/2006, que lo desarrolla.

En consecuencia, debemos estudiar el régimen transitorio que resulta de aplicación en el presente supuesto. Tras analizar el contenido de las disposiciones transitorias de la LUV y el ROGTU, podemos concluir que los procedimientos urbanísticos iniciados antes de la entrada en vigor de la citada normativa, se regirán por la legislación anterior. En el caso que hoy analizamos, nos encontramos con un texto refundido del Plan Parcial definitivamente aprobado en fecha 27/05/2004, y que fue modificado puntualmente en fecha 27/1/2005 y 21/12/2006. Se trata, por tanto, de un procedimiento urbanístico cuya elaboración y tramitación se adecuó íntegramente a la legislación vigente en su momento (LRAU y normativa concordante).

En consecuencia, y puesto que el documento que hoy se redacta no es más que la recopilación de los documentos que forman parte del planeamiento de desarrollo del Sector nº 9, redactado de conformidad con la anterior normativa, nos limitamos en el presente texto a refundir la documentación aprobada definitivamente, por no resultar legalmente exigible su adecuación al nuevo marco normativo vigente en la Comunidad Valenciana, de conformidad con el régimen transitorio anteriormente citado.

ANTECEDENTES.-

1) El Plan General de Ordenación Urbana de Paterna delimita varios sectores entre los que se encuentra el Sector 9, objeto de este 2º Texto Refundido del Plan Parcial, y lo califica como Suelo Urbanizable Programado con las especificaciones concretas que más adelante se relacionan.

2) En desarrollo de dicho planeamiento se redactó el Plan Parcial del citado Sector que, tramitado conforme al oportuno procedimiento legalmente establecido, fue aprobado por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 29 de enero de 2004. Dicha aprobación fue condicionada de una parte, a la presentación de un Texto Refundido de

Plan Parcial que contuviese las modificaciones señaladas en los informes que motivaron el acuerdo y de otra, al otorgamiento de la oportuna Cédula de Urbanización por la Conselleria de Territorio y Vivienda.

3) En cumplimiento del mencionado acuerdo, se presentó un Texto Refundido de Plan Parcial que recogía la totalidad de las exigencias dispuestas en el referido acuerdo de aprobación, dicho documento fue aprobado mediante Decreto de Alcaldía de fecha 5 de Mayo de 2004.

4) Finalmente, en fecha 27 de mayo de 2004, fue expedida la correspondiente Cédula Urbanización por parte de la Conselleria competente en urbanismo, entendiéndose que desde ese momento el Plan Parcial del Sector nº 9 quedaba aprobado de forma definitiva.

5) A continuación fueron aprobados el correspondiente Proyecto de Urbanización (29/07/2004), y un mes más tarde el Proyecto de Reparcelación (18/08/2004).

6) Con el objetivo de responder a las necesidades reales que se ponen de manifiesto durante la ejecución del planeamiento aprobado, se redactó la Modificación Puntual nº 1 al documento de planeamiento de desarrollo del Sector nº 9, mediante la cual se reformaban algunas determinaciones de las ordenanzas de la zona. Dado que los cambios que se proponían se ceñían únicamente a la ordenación pormenorizada, la modificación fue aprobada por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 27 de Enero de 2005. Dicha aprobación fue condicionada a la expedición de la oportuna Cédula de Urbanización, que tuvo lugar en fecha 30 de mayo de 2006, entendiéndose aprobada definitivamente la Modificación Puntual nº 1.

7) Por último, se redactó la Modificación Puntual nº 2 del Plan Parcial del Sector nº 9, con el objetivo de ajustar y mejorar el reparto de la edificabilidad otorgada en el mismo, trasvasándose edificabilidad de unas parcelas a otras, asimismo, éste reparto conllevó a la modificación de algunas de las ordenanzas del texto refundido de Plan Parcial, con la finalidad de maximizar el aprovechamiento que era objeto de transferencia, aprobándose la misma por Acuerdo Plenario en sesión celebrada en fecha 21 de Diciembre de 2006.

Dicha modificación fue elaborada conforme a la LRAU y al RPCV, de conformidad con el régimen transitorio previsto en la nueva Ley 16/2005 urbanística valenciana. No

obstante lo anterior, y en virtud del acuerdo aprobatorio de la Modificación puntual n° 2, se realiza en el presente texto refundido, la correspondiente concordancia entre el articulado de la antigua LRAU, en relación con los nuevos preceptos de la LUV y el ROGTU, con el único objetivo de facilitar la lectura e interpretación del citado texto modificado.

Llegados a este punto, y con la finalidad de conocer el alcance y contenido de las citadas Modificaciones puntuales, reproducimos a continuación la Memoria correspondiente a cada uno de los Proyectos modificados n° 1 y n° 2:

**Insertamos a continuación MEMORIA de la MODIFICACIÓN PUNTUAL
NÚMERO UNO.**

“MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1 DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR N° 9 DE PATERNA

INDICE:

I. MEMORIA INFORMATIVA

- a) Antecedentes.*
- b) Información institucional.*

II. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- a) Modificación de Ordenanzas y Justificación de la solución adoptada.*
- b) Estudio comparativo de las condiciones de edificabilidad.*

III. ANEXO I: ORDENANZAS

IV. ANEXO II: TEXTO REFUNDIDO

I.- MEMORIA INFORMATIVA

a) Antecedentes.

El Plan General de Ordenación Urbana de Paterna fue aprobado definitivamente el 15 de noviembre de 1990 por la Comisión Territorial de Urbanismo y publicado en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana el 8 de diciembre de ese mismo año.

Dicho Plan General delimita varios sectores en suelo urbanizable entre los que se encuentra el Sector nº 9 de uso Industrial.

En desarrollo de dicho planeamiento se redactó el Plan Parcial del citado Sector que, tramitado conforme al oportuno procedimiento legalmente establecido, fue aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 29 de enero de 2004. Dicha aprobación fue condicionada al otorgamiento de la oportuna Cédula de Urbanización por la Conselleria de Territorio y Vivienda.

Expedida dicha Cédula por la Conselleria competente en urbanismo, el 27 de mayo del mismo año, se entiende, que desde dicha fecha, el Plan Parcial del Sector nº 9 aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Paterna el 29 de enero de 2004 es definitivo.

A través del presente documento se intenta llevar a cabo una modificación de las ordenanzas establecidas en el Plan Parcial del Sector nº 9.

En concreto se trata de adaptar las condiciones de edificabilidad a las necesidades de la industria y uso terciario actual, mejorando de este modo la ordenación pormenorizada establecida en dicho planeamiento.

Con dicho cambio se pretende que en el Sector nº 9 se implante un nuevo modelo de gran industria beneficiosa para el interés general del municipio de Paterna.

b) Información Institucional.

Según la legislación urbanística valenciana, vigente en la actualidad, los cambios de planeamiento deben incluir la misma documentación que el plan al que modifican. No obstante, dada la puntualidad de la modificación que se opera a través del presente documento y su limitado alcance nos remitimos, en cuanto a información se refiere, al Plan Parcial del Sector nº 9 y en su defecto al propio Plan General de Ordenación Urbana de Paterna.

Especial consideración requiere la normativa existente en cuanto a la modificación de los Planes establecida en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística 6/1994 y en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, de entre cuyos artículos destacamos los siguientes:

CAPÍTULO IV (LEY REGULADORA DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA)

Los cambios en el planeamiento

“Artículo 55. Revisiones y modificaciones de los Planes

Uno. El cambio o sustitución de determinaciones en los Planes y Programas exige cumplir el mismo procedimiento legal previsto para su aprobación. Se exceptúan de esta regla las modificaciones autorizadas conforme a los artículos 12.E) o 54 de esta Ley y las que se produzcan por aplicación del artículo 20 de la Ley del Suelo No Urbanizable 4/1992, así como las que el propio Plan permita efectuar mediante Estudio de Detalle de aprobación municipal.

Dos. Las determinaciones cuyo objeto sea realizable mediante una o varias Declaraciones de Interés comunitario de las reguladas en la Ley del Suelo No Urbanizable, se aprobarán conforme a ésta, evitando establecerlas mediante modificaciones parciales de los Planes.

Tres. Toda alteración de la ordenación establecida por un Plan que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno o desafecte el suelo de destino público, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin aumentar éste en detrimento de la mejor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación.

Cuatro. La modificación del plan que conlleve diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, requiere previo informe favorable del Consejo Superior de Urbanismo.

Cinco. Las modificaciones de Plan que clasifiquen como suelo urbano o urbanizable el que previamente fuera no urbanizable deben cumplir lo dispuesto en los números 1 y 3 de este mismo artículo y garantizar rigurosamente, con medidas análogas a las previstas en el artículo 30.2 la especial participación pública en las plusvalías que generen.

Seis. La modificación de planeamiento que venga a legalizar actuaciones urbanísticas irregulares exige previo informe favorable del Consejo Superior de Urbanismo y que la nueva ordenación satisfaga los principios rectores de la actividad urbanística, así como los estándares legales de calidad de la ordenación.

Siete. Los Planes calificarán como suelo dotacional las parcelas cuyo destino efectivo precedente haya sido el uso docente o sanitario, salvo que, previo informe de la Conselleria competente por razón de la materia, se justifique que es innecesario destinar el suelo a dichos fines, en cuyo caso se destinará a otros usos públicos o de interés social”

TÍTULO SEGUNDO DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

“CAPÍTULO V: LOS CAMBIOS DE PLANEAMIENTO”

“Artículo 76. Norma general.

Para aprobar planes que modifiquen el planeamiento anteriormente aprobado por la Administración de la Generalitat, se exigirá que las nuevas soluciones propuestas para la red estructural o primaria de reservas de suelo dotacional mejoren su capacidad o funcionalidad y cumplan las necesidades y los objetivos considerados en el Plan General.

Artículo 77. Reclasificación de suelo no urbanizable.

- 1. Las modificaciones de Plan que clasifiquen como suelo urbano o urbanizable el que previamente fuera no urbanizable deben garantizar rigurosamente, con medidas análogas a las previstas en el artículo 30.2 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, la especial participación pública en las plusvalías que generen.*
- 2. La reclasificación de suelo no urbanizable exige Estudio y Declaración de su Impacto Ambiental, efectuada por órgano competente conforme a la legislación aplicable.*
- 3. La reclasificación excepcional de suelo no urbanizable común como suelo urbano, incluso mediante Plan de Reforma Interior de mejora, sólo será admisible para complementar mediante Actuaciones Aisladas o Integradas la urbanización parcialmente existente en manzanas o pequeñas unidades urbanas equivalente donde, al menos, alguna de sus parcelas características ya sea solar.*

En todo caso se observarán los estándares de calidad urbana para zonas de borde regulados en el Anexo de este Reglamento.

Artículo 78. Cumplimiento de estándares.

Todas las variaciones de la ordenación urbanística respetarán los estándares de calidad urbana aplicables en cada caso según las previsiones del Anexo de este Reglamento.

La nueva ordenación debe justificar expresa y concretamente cuales son sus mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios rectores de la actividad urbanística y de los estándares legales de calidad de la ordenación definidos en el Capítulo III del Título I.

Artículo 79. Documentación.

- 1. Las modificaciones parciales de cualquier Plan que afecten a la clasificación del suelo o al destino público de este, deben comprender la documentación prevista en el artículo 85 de este Reglamento. Si afectan a la ordenación del volumen edificable deberán incorporar, para toda la manzana afectada y su entorno visual, las perspectivas y los planos de ordenación propios de un Estudio de Detalle.*
- 2. Cualquier instrumento de planeamiento que modifique parcialmente las determinaciones de otro anterior deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.*

En los casos que, por no existir sector delimitado, se tome en consideración, a los efectos del cómputo de estándares conforme al anexo de este Reglamento, un área virtual delimitada según el art. 17 del mismo. La modificación deberá incorporar su representación gráfica en el documento de refundición”.

II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

a) Modificación de Ordenanzas y Justificación de la solución adoptada.

La presente propuesta de modificación de las ordenanzas tiene por objeto ajustar y mejorar la ordenación pormenorizada prevista para el Sector nº 9 delimitado por el Plan General de Ordenación Urbana de Paterna y ordenado por el Plan Parcial del mismo nombre.

Se trata de llevar a cabo una reforma en las condiciones de edificabilidad de las parcelas con el fin de adaptarlas a un nuevo modelo de industria muy beneficioso para el interés público.

Esta modificación, por lo tanto, no afecta ni modifica la ordenación estructural del planeamiento vigente, pues afecta únicamente a la ordenanzas establecidas por el Plan Parcial del Sector nº 9 del Plan General del municipio de Paterna.

La finalidad que se persigue mediante este reajuste, consiste en mejorar la integración del espacio ya edificado, así como de las nuevas industrias que allí se instalen potenciando de este modo la actividad económica del municipio. Todo ello como consecuencia de la actual demanda de un suelo industrial óptimo y adecuado.

Las determinaciones que se complementan a través del instrumento de planeamiento y régimen urbanístico propuesto, consisten fundamentalmente en:

- a) Admitir las nivelaciones de las parcelas sobre la cota establecida de rasantes, mediante muros de contención para la implantación de las industrias.*
- b) Permitir los viales en el interior de las parcelas.*
- c) Permitir la instalación en las zonas verdes y de equipamiento de grupos electrógenos provisionales por un período máximo de tres años.*

b) Estudio comparativo de las condiciones de edificabilidad.

Parámetros Urbanísticos (art. 8.2)	Plan Parcial	Modificación Puntual de Ordenanzas
<i>Relativos a la manzana y vial</i>	<i>Definidas en el plano de Calificación y destinos urbanísticos</i>	<i>Se mantienen</i>

<i>Relativos a la parcela</i>	<i>* Superficie mínima:</i> <i>Manzanas m1, m2, m4 y m5: 500 m2</i> <i>Manzana m3: 14.000 m2</i> <i>* Distancia lindes frontales: 15 m.</i> <i>* Forma de parcela: posibilidad de inscripción de un círculo de 15 m. de diámetro</i>	<i>Se mantienen y mejoran:</i> <i>- Se admitirán las nivelaciones de las parcelas sobre la cota establecida mediante muros de contención.</i> <i>- Se permiten viales en el interior de las parcelas.</i>
<i>Relativos a la posición</i>	<i>* Ocupación: Plano O-1:</i> <i>Calificación y destinos urbanísticos</i> <i>* Distancia mínima a lindes y viario</i> <i>* Ocupación máxima</i>	<i>Se mantienen</i>
<i>Relativos al volumen y forma</i>	<i>* Tolerancia de alturas: A través de estudio de detalle se podrá incrementar hasta 8 plantas con altura máxima de cornisa de 25,80 m.</i> <i>* Por encima de la altura de cornisa se permiten elementos de cubierta, ...</i>	<i>* A través de estudio de detalle hasta 20 plantas con altura máxima de cornisa de 75 m.</i> <i>* Por encima de la altura de cornisa se permiten elementos de cubierta,... con límite de altura de 10 m.</i>
<i>Cerramientos de parcelas</i>	<i>* En frentes de parcela recayentes a vial público o zona verde: elemento vegetal o de cerrajería hasta una altura máxima de 2,50 m.</i> <i>* En lindes de parcela estarán formados por elementos de obra opacos que no excederán de 1,25 m.</i>	<i>* Tanto en linde como al frente la altura máxima será de 2.50 m.</i> <i>* Se admiten muros de contención resultantes de nivelaciones de parcela con altura máxima: Frente parcela: 5,50 m. resto; 7m.</i>

<i>Gestión y Ejecución Sector nº 9</i>	<i>Plan Parcial</i>	<i>Modificación Puntual de Ordenanzas</i>
<i>Estudios de Detalle (art. 16)</i>	<i>Redacción conforme LRAU y RPCV para:</i> <i>- creación de viales interiores ...</i> <i>- Incremento de nº de plantas hasta 8 con una altura máxima de cornisa de 25,8 m.</i>	<i>Redacción para:</i> <i>- creación de viales interiores...</i> <i>- Incremento de nº de plantas hasta 20 con altura máxima de cornisa de 75,00 m.</i>
<i>Transferencias aprovech. (art. 17)</i>	<i>(...) En ningún caso se superará la altura máxima permitida por el Plan parcial que es de 8 alturas.</i>	<i>(...) En ningún caso se superará la altura máxima permitida por el Plan parcial que es de 20 alturas.</i>

III.- ANEXO: ORDENANZAS

CAPÍTULO 4: CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Art. 8.- Normas de edificación parcelas industriales.

8.2. Parámetros urbanísticos

Relativos a las parcelas.

Se añaden los párrafos siguientes:

Se admitirán las nivelaciones de las 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 al volumen y forma.

Tolerancia de alturas

El párrafo referente a la tolerancia de alturas queda redactado así:

Se admitirá una tolerancia de tres plantas inferiores 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 m.

Construcciones por encima de la altura de cornisa del edificio

Este punto queda redactado de la siguiente forma:

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

8.4 Cerramientos de parcela.

Se sustituye la redacción de la totalidad del artículo quedando así:

Los cerramientos de parcela, tanto al linde como al frente, serán de 2.50 m.

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 m.
Cerramientos a lindes 7,00 m.*

CAPÍTULO 8: GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL SECTOR

Art. 16.- Estudios de detalle.

Se incrementa el número de plantas a edificar hasta 20 y la altura máxima de cornisa hasta 75,00 m.

Art. 17.- Transferencias de aprovechamiento.

El último párrafo del artículo queda modificado en cuanto al número máximo de alturas, que como queda definido en el Art. 16 son 20.

ANEXO A LAS ORDENANZAS

ANEXO I

En las zonas verdes y de equipamientos se podrán instalar grupos electrógenos provisionales por un periodo máximo de tres años.

IV.- ANEXO II: TEXTO REFUNDIDO

Tras la modificación expuesta anteriormente los artículos afectados por la modificación quedarían redactados de la siguiente forma:

(Con el fin de diferenciar cuáles han sido las variaciones introducidas se remarcen con letra negrita los cambios introducidos y con letra cursiva y tachada los textos que han sido sustituidos).

- ***Modificación de páginas 5, 6 y 7 de las Ordenanzas del Plan Parcial del Sector nº 9:***

CAPÍTULO 4: CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

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 m ²
Manzanas m_3	14.000 m ²
- 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 m ² /m ² s.
Manzanas m_4	1,3726 m ² /m ² s.
Manzanas m_3	0,6863 m ² /m ² s.
- 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 recaentes 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 m²t/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 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, plano 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. (Redacción actual establecida por el Plan Parcial)*~~

Nueva redacción dada por la presente Modificación Puntual:

En ningún caso se superará la altura máxima permitida por el Plan Parcial, que es de 20 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.

- ***Modificación de la página 12 de las Ordenanzas del Plan Parcial del Sector nº 9 de Paterna:***

ANEXO A LAS ORDENANZAS

ANEXO 1

En las zonas verdes y de equipamiento se podrán instalar grupos electrógenos provisionales por un periodo máximo de tres años”.

**Insertamos a continuación MEMORIA de la MODIFICACIÓN PUNTUAL
NÚMERO DOS.**

**“MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 2 DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR
N° 9 DE PATERNA**

INDICE:

I. MEMORIA INFORMATIVA

- 1) Objeto.*
- 2) Antecedentes.*
- 3) Información institucional.*

II. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 1) Introducción.*
- 2) Justificación de la solución adoptada.*
- 2.1. Objetivos y criterios de la Modificación Puntual.*
- 2.2. Transferencias de edificabilidad.*
- 2.3. Estudio comparativo de edificabilidad.*
- 2.4 Modificación de las ordenanzas del Plan Parcial.*

III. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- 1) Situación.*
- 2) Plano de información: Planeamiento vigente.*
- 3) Plano de ordenación: Modificación Puntual..*

I.- MEMORIA INFORMATIVA

1.- OBJETO.

El presente documento tiene por objeto la modificación del Plan Parcial del Sector nº 9 delimitado por el Plan General de Ordenación Urbana de Paterna. La modificación del planeamiento que ahora se redacta, pretende ajustar y mejorar la ordenación prevista para dicho Sector por el Plan Parcial del mismo nombre.

Pese a la vigencia indefinida de los planes que proclama la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística en su artículo 58.2, (que en la actualidad se corresponde con el art. 108 de la LUV. Vigencia de los Planes.- La vigencia de los Planes es indefinida, salvo la de los Programas, que será la que en ellos se establezca) la propia legislación urbanística establece diferentes métodos con los que poder llevar a cabo alteraciones en los mismos. Hablamos de Planes Especiales, Planes de Reforma Interior, Estudios de Detalle o, el supuesto que nos ocupa, Modificaciones Puntuales.

Las Modificaciones Puntuales, como el resto de alteraciones del planeamiento permiten que el planeamiento se adapte a las demandas sociales que se dan en cada momento.

En concreto, las Modificaciones Puntuales hacen referencia a la alteración de alguna o algunas de las determinaciones del planeamiento, sin que ello incida sustancialmente en los planes, sino en aspectos no esenciales y concretos.

El Tribunal Supremo, en su Sentencia de 22 de enero de 1998, delimita el objeto de las Modificaciones Puntuales del siguiente modo:

"a) (...) En la modificación se trata de corregir alguno o algunos de los elementos del Plan permaneciendo la subsistencia de éste que no es sustituido por otro como en el caso anterior;

b) (...) En la modificación se hace ineludible adecuar la ordenación urbanística a las exigencias de la realidad, todo ello porque el urbanismo no es totalmente estático sino dinámico y operativo.

c) (...) Pueden ser objeto de modificación puntual (no esencial) todos los planes (Planes Generales, Planes parciales, Planes Especiales, etc.) y su modificación ha de sujetarse al procedimiento en cada momento necesario para su aprobación”.

Esencialmente se trata de llevar a cabo un reparto de la edificabilidad adjudicada según las necesidades reales que se han puesto de manifiesto durante la ejecución del planeamiento, así como la modificación por adición de ciertos preceptos de las ordenanzas.

Esta modificación, por lo tanto, no afecta ni modifica los elementos básicos del planeamiento vigente establecidos en el Plan Parcial del Sector nº 9 del Plan General del municipio de Paterna.

2.- ANTECEDENTES.

El Plan General de Ordenación Urbana de Paterna fue aprobado definitivamente el 15 de noviembre de 1990 por la Comisión Territorial de Urbanismo y publicado en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana el 8 de diciembre de ese mismo año.

Dicho Plan General delimita varios sectores en suelo urbanizable entre los que se encuentra el Sector nº 9 de uso Industrial.

En desarrollo de dicho planeamiento se redactó el Plan Parcial del citado Sector que, tramitado conforme al oportuno procedimiento legalmente establecido, fue aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 29 de enero de 2004. Dicha aprobación fue condicionada al otorgamiento de la oportuna Cédula de Urbanización por la Consellería de Territorio y Vivienda.

Expedida dicha Cédula por la Consellería competente en urbanismo, el 27 de mayo del mismo año, se entiende, que desde dicha fecha, el Plan Parcial del Sector nº 9 aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Paterna el 29 de enero de 2004 es definitivo.

Posteriormente se redactó la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector nº 9 que alteró algunas determinaciones de las ordenanzas de la zona. Dado que los cambios que se proponían en dicha Modificación Puntual se ceñían única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada la Modificación fue aprobada por el Ayuntamiento de Paterna en sesión de 27 de Enero de 2005.

A través del presente documento se intenta llevar a cabo una modificación en las condiciones de edificabilidad de determinadas parcelas incluidas en el ámbito del Plan Parcial del Sector nº 9.

En concreto se trata de adaptar las citadas condiciones de edificabilidad a las necesidades de la industria y uso terciario actual, mejorando de este modo la ordenación pormenorizada establecida en el planeamiento.

Con el cambio se pretende que en el Sector nº 9 se mantengan las industrias existentes y se implante un sector terciario beneficioso para el interés general del municipio de Paterna.

3.- INFORMACIÓN INSTITUCIONAL.

De acuerdo con el artículo 27.1.E de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y el 65.3 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (que en la actualidad se corresponden con el art. 68 de la LUV y 157 del ROGTU), los documentos de planeamiento que se redacten deberán contener en su memoria informativa las condiciones institucionales que se deriven de la ordenación vigente, sea Plan General o en este caso Plan Parcial.

A continuación, se transcriben las normas de la legislación urbanística valenciana referidas a los cambios de planeamiento que son de aplicación al supuesto que nos ocupa. El resto de la información institucional es innecesaria dado que la modificación que ahora se redacta afecta a un aspecto muy determinado del Plan Parcial, cuál es la edificabilidad en determinadas parcelas.

Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística:

CAPÍTULO IV

Los cambios en el planeamiento

Artículo 54. Aprobación por la Generalitat de determinados Planes o Programas.

Uno. Cuando el Ayuntamiento-Pleno considere oportuna la aprobación de un Programa, Plan Parcial o de Reforma Interior que, precisando de Cédula de Urbanización según los artículos 31 ó 33.8 carezca de ella, lo aprobará provisionalmente y lo remitirá a la Conselleria competente en materia de Urbanismo, para que ésta lo tramite con entera sujeción a lo dispuesto en el artículo 39 y dicte una de estas resoluciones:

A) Si aprecia que el proyecto es conforme con la ordenación urbanística aprobada por los órganos de la Generalitat y puede obtener la Cédula de Urbanización, la otorgará, visándolo de conformidad con ella y lo devolverá al Ayuntamiento, entendiéndose definitivamente aprobado.

B) Si el Plan o Programa comporta modificaciones de la ordenación urbanística aprobada por lo órganos de la Generalitat, resolverá sobre su aprobación definitiva, que podrá otorgar aun cuando dicho proyecto varíe las previsiones del planeamiento general.

Artículo 55. Revisiones y modificaciones de los Planes.

Uno. El cambio o sustitución de determinaciones en los Planes y Programas exige cumplir el mismo procedimiento legal previsto para su aprobación. Se exceptúan de esta regla las modificaciones autorizadas conforme a los artículos 12.E) o 54 de esta Ley y las que se produzcan por aplicación del artículo 20 de la Ley del Suelo No Urbanizable 4/1992, así como las que el propio Plan permita efectuar mediante Estudio de Detalle de aprobación municipal.

Dos. Las determinaciones cuyo objeto sea realizable mediante una o varias Declaraciones de Interés comunitario de las reguladas en la Ley del Suelo No Urbanizable, se aprobarán conforme a ésta, evitando establecerlas mediante modificaciones parciales de los Planes.

Tres. Toda alteración de la ordenación establecida por un Plan que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno o desafecte el suelo del destino público, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin aumentar éste

en detrimento de la mejor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación.

Cuatro. La modificación del plan que conlleve diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, requiere previo informe favorable del Consejo Superior de Urbanismo.

Cinco. Las modificaciones de Plan que clasifiquen como suelo urbano o urbanizable el que previamente fuera no urbanizable deben cumplir lo dispuesto en los números 1 y 3 de este mismo artículo y garantizar rigurosamente, con medidas análogas a las previstas en el artículo 30.2 la especial participación pública en las plusvalías que generen.

Seis. La modificación de planeamiento que venga a legalizar actuaciones urbanísticas irregulares exige previo informe favorable del Consejo Superior de Urbanismo y que la nueva ordenación satisfaga los principios rectores de la actividad urbanística, así como los estándares legales de calidad de la ordenación.

Siete. Los Planes calificarán como suelo dotacional las parcelas cuyo destino efectivo precedente haya sido el uso docente o sanitario, salvo que, previo informe de la Conselleria competente por razón de la materia, se justifique que es innecesario destinar el suelo a dichos fines, en cuyo caso se destinará a otros usos públicos o de interés social”.

TÍTULO SEGUNDO DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

“CAPÍTULO V: LOS CAMBIOS DE PLANEAMIENTO”

Artículo 76. Norma general.

Para aprobar planes que modifiquen el planeamiento anteriormente aprobado por la Administración de la Generalitat, se exigirá que las nuevas soluciones propuestas para la red estructural o primaria de reservas de suelo dotacional mejoren su capacidad o funcionalidad y cumplan las necesidades y los objetivos considerados en el Plan General.

Artículo 77. Reclasificación de suelo no urbanizable.

1. Las modificaciones de Plan que clasifiquen como suelo urbano o urbanizable el que previamente fuera no urbanizable deben garantizar rigurosamente, con medidas análogas a las previstas en el artículo 30.2 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, la especial participación pública en las plusvalías que generen.

2. La reclasificación de suelo no urbanizable exige Estudio y Declaración de su Impacto Ambiental, efectuada por órgano competente conforme a la legislación aplicable.

3. La reclasificación excepcional de suelo no urbanizable común como suelo urbano, incluso mediante Plan de Reforma Interior de mejora, sólo será admisible para complementar mediante Actuaciones Aisladas o Integradas la urbanización parcialmente existente en

manzanas o pequeñas unidades urbanas equivalente donde, al menos, alguna de sus parcelas características ya sea solar.

En todo caso se observarán los estándares de calidad urbana para zonas de borde regulados en el Anexo de este Reglamento.

Artículo 78. Cumplimiento de estándares.

Todas las variaciones de la ordenación urbanística respetarán los estándares de calidad urbana aplicables en cada caso según las previsiones del Anexo de este Reglamento.

La nueva ordenación debe justificar expresa y concretamente cuales son sus mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios rectores de la actividad urbanística y de los estándares legales de calidad de la ordenación definidos en el Capítulo III del Título I.

Artículo 79. Documentación.

1. Las modificaciones parciales de cualquier Plan que afecten a la clasificación del suelo o al destino público de este, deben comprender la documentación prevista en el artículo 85 de este Reglamento. Si afectan a la ordenación del volumen edificable deberán incorporar, para toda la manzana afectada y su entorno visual, las perspectivas y los planos de ordenación propios de un Estudio de Detalle.

2. Cualquier instrumento de planeamiento que modifique parcialmente las determinaciones de otro anterior deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.

En los casos que, por no existir sector delimitado, se tome en consideración, a los efectos del cómputo de estándares conforme al anexo de este Reglamento, un área virtual delimitada según el art. 17 del mismo. La modificación deberá incorporar su representación gráfica en el documento de refundición”.

() La normativa que acabamos de exponer se corresponde en la actualidad, con los artículos 91 y 94 de la LUV y 223 del ROGTU.*

3.1 Determinaciones urbanísticas del planeamiento vigente:

La ordenación existente, previa a la redacción de esta Modificación Puntual adoptada por el Plan Parcial del Sector nº 9, que va a ser objeto de revisión es la siguiente:

	PARCELA NETA	EDIFICABILIDAD	Coef. edif. Neta
<i>M – 1</i>	<i>13.628,36 m²</i>	<i>25.160,68 m²t</i>	<i>1,8462</i>
<i>M – 2</i>	<i>12.057,91 m²</i>	<i>22.261,31 m²t</i>	<i>1,8462</i>
<i>M – 3</i>	<i>34.650,77 m²</i>	<i>23.780,82 m²t</i>	<i>0,6863</i>
<i>M – 4</i>	<i>25.735,29 m²</i>	<i>35.324,26 m²t</i>	<i>1,3726</i>
<i>M – 5</i>	<i>7.968,07 m²</i>	<i>14.710,65 m²t</i>	<i>1,8462</i>

SUMA	94.040,40 m²	121.237,72 m²	
<i>Superficie Consolidada</i>	8.258,19 m ²	8.258,19 m ²	1,0000
SUMA TOTAL	102.298,59 m²	129.495,91 m²	

Asimismo, las Ordenanzas vigentes del Plan Parcial del Sector nº 9 referidas a las transferencias de aprovechamiento son las siguientes:

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 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, plano 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 20 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.

II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- INTRODUCCIÓN.

La presente modificación de planeamiento se formula de conformidad con lo previsto en el artículo cincuenta y cinco de la Ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística y el Capítulo V del Título II del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. (Que se corresponde en la actualidad con el art. 94 de la LUV y el 223 del ROGTU).

Tiene por objeto proponer un ajuste o mejora en el reparto de la edificabilidad otorgada al Sector por el Plan General de Ordenación Urbana de Paterna y en su desarrollo por el Plan Parcial del Sector nº 9 de dicho municipio. Asimismo este reparto conlleva la modificación puntual de algunas de las ordenanzas del plan parcial al objeto de maximizar el aprovechamiento que es objeto de transferencia.

La finalidad que se persigue mediante este reajuste, consiste en mejorar las condiciones de edificabilidad para las industrias con el fin de hacer interesante el suelo urbanizado y atraer el asentamiento de dichas industrias en el mismo. Todo ello como consecuencia de la actual creciente demanda de suelo industrial y terciario urbanizado adecuadamente que tiene lugar en el entorno inmediato de la Autovía de Ademúz.

Es decir, en definitiva se trata de encajar las condiciones de edificabilidad existentes en el Sector nº 9 a las necesidades de las industrias implantadas y de los propietarios del suelo con el fin de favorecer el desarrollo edificatorio de la zona y con ello el interés público del municipio de Paterna.

Dichas necesidades se han puesto de manifiesto durante la fase de desarrollo del planeamiento, en concreto durante la redacción del proyecto de reparcelación y han sido plasmadas en diferentes convenios con empresas establecidas consecuencia de los cuales se redacta la presente Modificación Puntual.

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

2.1. Objetivos y criterios de la Modificación Puntual.

El objeto primordial de la presente Modificación Puntual es trasladar la edificabilidad de unas determinadas parcelas a otras que se hallan en el ámbito del Sector nº 9, una vez el mismo ha sido ordenado, sin que ello altere la edificabilidad total del sector.

Es decir, se trata de que la materialización del aprovechamiento concedido por el planeamiento se lleve a cabo en parcelas diferentes a las que ha sido adjudicado.

Esta operación se hace obligatoria ante las necesidades reales surgidas como consecuencia de la consolidación previa existente en la zona que evidencian un desajuste entre la edificabilidad permitida por el planeamiento y la realmente materializable.

Pese a tratarse única y simplemente de un cambio de “localización” de la materialización del aprovechamiento, se requiere una modificación concreta del planeamiento, dado que es el mismo el que concede la edificabilidad a cada una de las parcelas según la normativa urbanística (hablamos de un elemento de la ordenación estructural), tal y como ha sido confirmado por la Jurisprudencia:

TSJ Cantabria, S 05-03-2003, rec. 1153/2002:

*OCTAVO.- Frente a tan evidentes conclusiones no puede acudir al artificioso expediente, articulado en el escrito de conclusiones de las codemandadas, al hilo de las aclaraciones efectuadas al perito, de que se ha procedido a computar la totalidad de la superficie de la unidad de ejecución discontinua, calculando la edificabilidad de la totalidad de la misma, para materializar aquélla sobre una sola parcela de las dos que integran la unidad de ejecución discontinua, de tal manera que la edificabilidad así computada sería de 0'387 m², pues es lo cierto que la parcela sita en la Calle Ceballos, en sí misma considerada, tiene una edificabilidad concreta y determinada, diferente y e inferior a la que se le ha asignado, que lo ha sido a costa de privar completamente de edificabilidad a la parcela sita en Hinojedo y triplicar la edificabilidad permitida por el Plan General para aquélla, **lo que no puede realizarse si no es mediante una modificación concreta de las previsiones de edificabilidad para la parcela establecidas por el Plan General**, pues de lo contrario nos encontraríamos con una derogación singular del mismo introducida a través del mecanismo de un convenio urbanístico que en modo alguno puede alterar ni contravenir las disposiciones del Plan en beneficio de un propietario particular.*

Añadir que dichos trasvases de edificabilidad están previstos por las Ordenanzas del Plan Parcial del Sector nº 9, en su artículo 17 (transcrito anteriormente), que permite la posibilidad de transferir edificabilidad entre diferentes parcelas siempre y cuando se cumplan determinados requisitos.

De otra parte, y a los efectos de permitir la materialización de las transferencias de aprovechamiento previstas en este instrumento se prevé la modificación de algunas de las determinaciones previstas en las ordenanzas del Plan Parcial del Sector nº 9 de Paterna.

2.2. Transferencias de edificabilidad:

Las determinaciones que se adoptan a través del presente instrumento de planeamiento consisten fundamentalmente en:

Transferencias de edificabilidad:

A) Con destino a la finca adjudicada A6

Manzana de origen:

Manzana de destino M_2:

M_1: (parcela resultante A-2) 2.388,89 m²

M_2 (finca adjudicada A6)

M_2: (parcela resultante A-7) 2.058,57 m²

M_2 (finca adjudicada A6)

M_5: (parcela resultante A-29) 7.806,46 m²

M_2 (finca adjudicada A6)

Total edificabilidad transferida con destino en finca adjudicada A6 (Manzana 2): 12.253,29 m².

B) Con destino a la finca adjudicada A11

Manzana de origen:

Manzana de destino M_2:

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 2 DEL PLAN PARCIAL SECTOR N° 9:		
<i>Parcelas que transfieren edificabilidad</i>	<i>Edificabilidad transferida (m2t)</i>	<i>Parcelas de destino, que absorben la edificabilidad</i>
A2 (en Manzana M_1) Superficie: 2.404,750 m2s Edificabilidad: 4.439,649 m2t	2.388,89 m2t	A6 (en Manzana M_2)
A29 (en Manzana M_5) Superficie: 4.228,050 m2s Edificabilidad: 7.806,46 m2t	7.806,46 m2t ⁽¹⁾	A6 (en Manzana M_2)
A7 (en Manzana M_2) Superficie: 2.411,24 m2s Edificabilidad: 4.451,631 m2t	2.058,57 m2t	A6 (en Manzana M_2)
A12 (en Manzana M_3) Superficie: 20.000 m2s Edificabilidad: 13.726 m2t	1.164,40 m2t	A11 (en Manzana M_2)
<i>Parcelas que absorben la edificabilidad</i>	<i>Edificabilidad total adquirida</i>	<i>Resultado de las transferencias</i>
A6 (en Manzana M_2) Superficie original: 4.688,600 m2s Edificabilidad: 8.656,09 m2t	12.253,92 (A2-A29-A7)	A6: Superficie: 4.688,600 m2s Edificabilidad: 20.910,01 m2t (8.656,09 + 12.253,92)
A11 (en Manzana M_2) Superficie original: 694,30 m2s Edificabilidad: 1.281,817 m2t	1.164,40 (A12)	A11: Superficie: 694,30 m2s Edificabilidad: 2.446,22 m2t (1.281,817 + 1.164,40)

⁽¹⁾ La parcela A29 transfiere edificabilidad total que le ha sido adjudicada y se agrupa con la parcela A-30, dado que pertenecen al mismo titular, formando una única finca, cumpliéndose de esta manera con el mínimo del coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela establecido en el artículo 17 de las Ordenanzas reguladoras del Sector n° 9 de Paterna.

Con destino a la Manzana n° 3 (finca adjudicada A13)

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 2 DEL PLAN PARCIAL SECTOR N° 9:		
<i>Parcela que transfiere edificabilidad</i>	<i>Edificabilidad transferida (m2t)</i>	<i>Parcela de destino, que absorbe la edificabilidad</i>
A12 (en Manzana M_3) Superficie: 20.000 m2s Edificabilidad: 13.726 m2t	561,60 m2t	A13 (en Manzana M_3)
<i>Parcelas que absorben la edificabilidad</i>	<i>Edificabilidad total adquirida</i>	<i>Resultado de las transferencias</i>
A13 (en Manzana M_3) Superficie original: 14.650,77 m2s Edificabilidad: 10.054,82 m2t	561,60 m2t (A12)	A13: Superficie: 14.650,77 m2s Edificabilidad: 10.616,42 m2t

Resumen de los efectos de la modificación puntual n° 2 sobre las manzanas afectadas por la transferencia de edificabilidad:**MANZANA N° 1:**

PLAN PARCIAL SECTOR N° 9 “MANZANA N° 1”			
Superficie edificable		Coeficiente Edif. Neta	m2 Techo
13.628,36 m2s		1,8462	25.160,68 m2t
EFECTOS M.P. N° 2 sobre Manzana n° 1:			
Manzana	Superficie edificable	Coeficiente Edif. Neta	m2 Techo
1.1	11.223,61 m2s	1,8462	20.721,03 m2t
Manzana	Superficie edificable	Coeficiente Edif. Neta	m2 Techo
1.2 (A2)	2.404,750 m2s	0,8528	2.050,759 m2t (edificabilidad adjudicada – transferida)

MANZANA N° 2:

PLAN PARCIAL SECTOR N° 9 “MANZANA N° 2”			
Superficie edificable		Coeficiente Edif. Neta	m2 Techo
12.057,91 m2s		1,8462	22.261,31 m2t
EFECTOS M.P. N° 2 sobre Manzana n° 2:			
Manzana	Superficie edificable	Coeficiente Edif. Neta	m2 Techo
2.1	4.263,77 m2s	1,8462	7.871,772 m2t
Manzana	Superficie edificable	Coeficiente Edif. Neta	m2 Techo
2.2 (A7)	2.411,24 m2s	0,9925	2.393,061 m2t
Manzana	Superficie edificable	Coeficiente Edif. Neta	m2 Techo
2.3 (A6)	4.688,600 m2s	4,4598	20.910,01 m2t
Manzana	Superficie edificable	Coeficiente Edif. Neta	m2 Techo
2.4 (A11)	694,30 m2s	3,5233	2.446,217 m2t

MANZANA N° 3:

PLAN PARCIAL SECTOR N° 9 “MANZANA N° 3”			
Superficie edificable		Coeficiente Edif. Neta	m2 Techo
34.650,77 m2s		0,6863	23.780,82
EFECTOS M.P. N° 2 sobre Manzana n° 3:			
Manzana	Superficie edificable	Coeficiente Edif. Neta	m2 Techo
3.1 (A12)	20.000 m2s	0,60000	12.000,00 m2t
Manzana	Superficie edificable	Coeficiente Edif. Neta	m2 Techo
3.2 (A13)	14.650,77 m2s	0,72463	10.616,42 m2t

MANZANA N° 5:

PLAN PARCIAL SECTOR N° 9 “MANZANA N° 5”			
Superficie edificable		Coeficiente Edif. Neta	m2 Techo
7.968,07		1,8462	14.710,65
EFECTOS M.P. N° 2 sobre Manzana n° 5:			
Manzana	Superficie edificable	Coeficiente Edif. Neta	m2 Techo
5.1	1.426,81 m2s	1,8462	2.634,18 m2t
Manzana	Superficie edificable	Coeficiente Edif. Neta	m2 Techo
5.2 (A29 y A30) ⁽¹⁾	6.541,26 m2s (A29+A30=4.228,050 m2s+ 2.313,210 m2s)	0,6529	4.270,648 m2t

⁽¹⁾ La parcela A29 transfiere la edificabilidad total que le ha sido adjudicada y se agrupa con la parcela A-30, dado que pertenecen al mismo titular, formando una única finca, cumpliéndose de esta manera con el mínimo del coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela establecido en el artículo 17 de las Ordenanzas reguladoras del Sector n° 9 de Paterna.

2.4. Modificación de las ordenanzas del plan parcial.

Al objeto de permitir la materialización del aprovechamiento que se transfiere a la finca resultante A13, ubicada en la manzana M_3, deviene necesario introducir ciertas modificaciones en las ordenanzas del Plan Parcial, concretamente en el artículo 7, relativo a la calificación de los terrenos según su uso y en el artículo 8, relativo a las normas de edificación de parcelas industriales.

2.4.1.- Modificación del artículo 7 (calificación de los terrenos según su uso)

Se introduce un párrafo al final de dicho artículo con el siguiente contenido:

“Dentro de los límites establecidos en este artículo se permite simultanear diversas actividades en una misma parcela que ostente una superficie superior a 14.000 m2, de forma que se permita maximizar el aprovechamiento otorgado por el plan. En ningún caso será posible simultanear actividades con alguno de los usos incompatibles (extractivos, agrícolas, forestales, vertido de residuos, pecuario, defensa y cementerio)”.

2.4.2.- Modificación del artículo 8 (normas de edificación parcelas industriales)

Dentro del apartado 8.2 (parámetros urbanísticos), en el epígrafe de parámetros relativos al volumen y la forma se introduce un inciso final con el siguiente contenido:

“- Propiedad horizontal tumbada: se autoriza la posibilidad de formalizar divisiones de propiedad horizontal tumbada en parcelas de dimensiones superiores a 14.000 m2 con el fin de permitir la construcción de naves de una superficie en planta de un mínimo de 800 m2 sobre rasante”.

Con lo expuesto se da por finalizada la memoria de la Modificación Puntual n° 2 del Plan Parcial del Sector n° 9 (UP-II-11-903) del Plan General de Ordenación Urbana de Paterna”.

ÍNDICE MEMORIA

SEGUNDO TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL

APARTADO 1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- INTRODUCCIÓN

- 1.1.1.-Objeto del presente documento
- 1.1.2.-Características del sector

1.2.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

- 1.2.1.-Red de Saneamiento.
- 1.2.2.- Red de Energía Eléctrica.
- 1.2.3.- Red de Teléfono.
- 1.2.4.- Red de Abastecimiento de Agua.
- 1.2.5.- Red de Alumbrado Eléctrico.
- 1.2.6.- Red de Gas.

1.3.- ANTECEDENTES JURÍDICOS NORMATIVOS

- 1.3.1.- Normativa Sectorial Autonómica.
- 1.3.2.- Normativa Básica Estatal.

1.4.- PROCEDIMIENTO DE TRABAJO

- 1.4.1.- Descripción.
 - A) Plan Parcial Sector 9
- 1.4.2.- Justificación Normativa Procedimental.

APARTADO 2.- MEMORIA EXPLICATIVA Y JUSTIFICATIVA

2.1.- INTRODUCCIÓN.

2.2.- CRITERIOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN.

2.3.- PLAZOS DE ACTUACIÓN.

2.4.- USOS GLOBALES.

2.5.- NIVEL DE INTENSIDAD DE LOS DISTINTOS USOS.

2.6.- APROVECHAMIENTO MEDIO – APROVECHAMIENTO TIPO.

2.7.- OTRAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL.

2.8.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

2.9.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

2.10.- CALIFICACIÓN DE LOS TERRENOS – USOS.

a).- Zona de Uso Industrial

b).- Espacios libres de Uso y Dominio Público

b.1.- Zonas Verdes

b.2.- Sistema Viario

b.2.1.- Viario Exterior del Sector

b.2.2.- Viario Interior del Sector

b.3.- Aparcamiento

b.4.- Zonas de Dominio Público de las Carreteras

c).- Sistemas de Espacios Libres de Uso Público

d).- Centros de Transformación y servicios públicos

2.11.- UNIDADES DE EJECUCIÓN.

2.12.- EDIFICABILIDAD.

2.13.- ESTABLECIMIENTO DE ÁREAS DE REPARTO Y DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO TIPO.

2.14.- CONDICIONES DE CONEXIÓN.

ANEXO I.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS STÁNDARES LEGALES.

ANEXO II.- CUADRO RESUMEN DE USOS Y SUPERFICIES

ANEXO III.- CUADRO RESUMEN DE EDIFICABILIDAD

ANEXO IV.- RELACIÓN DE PLANOS

APARTADO 3.- ORDENANZAS REGULADORAS

Capítulo 1.- GENERALIDADES

- Art. 1.- Objeto.
- Art. 2.- Ámbito 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.

ANEXO A LAS ORDENANZAS

ANEXO I

En las Zonas Verdes y de Equipamiento se podrán instalar grupos electrógenos provisionales por un período máximo de 3 años.

APARTADO 1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1- INTRODUCCIÓN

1.1.1.-Objeto del presente documento

El Segundo texto refundido del Plan Parcial, tiene como objetivo incorporar en un único documento los cambios derivados de las modificaciones puntuales nº 1 y nº 2, al texto refundido inicial del Plan Parcial para el desarrollo urbanístico del Sector Industrial nº 9 de Paterna, aprobado definitivamente, con motivo de la expedición de la correspondiente Cédula de Urbanización en fecha 27 de mayo de 2004.

De ese modo se pretende facilitar el manejo e interpretación del documento de planeamiento de desarrollo aprobado por el Ayuntamiento, habida cuenta que se introducir al mismo las modificaciones puntuales tramitadas con posterioridad en documentos independientes, dando lugar a un único texto homogéneo y de fácil consulta.

1.1.2.-Características del sector

El mencionado Sector nº 9 está clasificado como suelo Urbanizable Programado (UP-II-11-903), en virtud del Plan General de Ordenación Urbana de Paterna aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo con fecha 15 de Noviembre de 1990.

El Sector 9 esta situado a la altura del PK 10 de la autovía C-234 de Valencia a Ademúz y ocupa un área de 176.925,92 m² (17,69Ha) limitada por el Norte por la propia autovía de Ademuz; por el Oeste, por una de las vías de enlace transversales a dicha autovía y señalada por la Salida Nº 9; por el Sur, parte de la zona industrial consolidada y la antigua carretera de Ademuz y por el este, por un tramo de la antigua carretera, hoy fuera de servicio. La forma de dicho terreno es de una pendiente descendente de Sur a Norte constituyendo la mayor parte de su superficie terrenos de secano sin laborar. El medio climático es de tipo mediterráneo con cierto rasgo de sequedad. Las medias térmicas oscilan entre los 9º de Enero a los 24º de Agosto, mientras que las precipitaciones apenas superan los 360L de lluvia anual y tiene el máximo en otoño.

1.2.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

1.2.1.- Red de saneamiento: Se encuentra un colector general que discurre paralelo al trazado de la carretera Valencia -Ademuz (Peixador) antigua C-234 derivándose cruzando El Sector por el Camino de Bétera y atravesando por debajo de la autovía Valencia -Liria C-234 con dirección al Parque Tecnológico.

1.2.2.- Red de energía eléctrica: Existe un tendido aéreo de media tensión que procede del Parque Tecnológico y abastece a las naves existentes. También existe un C.T: subterráneo situado en la carretera vieja de Ademuz (antigua C-234) a la altura del vértice Noroeste del Sector propiedad de Iberdrola donde se encuentra el suministro de corriente.

1.2.3.- Red de teléfono: Accede al Polígono, a través de la citada autovía Valencia-Ademuz, una línea aérea que luego desaparece al llegar a un armario de conexión “ABP-CR124” y continua así hasta que luego aparece y desaparece, según tramos, paralela a la antigua carretera C-234 y derivándose hacia el interior del polígono siempre en tramos aéreos.

1.2.4.- Red de abastecimiento de agua: El suministro en la zona se realiza mediante conexión a la red que Aguas de Valencia tiene implantada en el entorno del Sector donde dispondremos de las tomas necesarias.

1.2.5.- Red de alumbrado público: Discurre paralela a ambos lados de la antigua carretera C-234 (Peixador) con farolas cada 35 m. aproximadamente y hasta el trébol de la salida 9 de la Autovía.

1.2.6.- Red de gas: El suministro en el Sector lo ofrece CEGAS y podemos acometer a su red al otro lado la carretera que nos comunica con el Parque Tecnológico

Por todo lo expuesto podemos aseverar que contaremos con todos los servicios descritos conectándolos con los de la nueva ejecución y asegurando así la garantía de los servicios básicos.

1.3.- ANTECEDENTES JURÍDICOS - NORMATIVOS

Nota: Además de lo establecido específicamente en las Normas Urbanísticas de 21 de Febrero de 1.995, (B.O.P. de 28 de Abril de 1.995), como del Documento Integrante del P.G.O.U. de fecha 31 de Enero de 1.995.

1.3.1.- Normativa Sectorial Autonómica

1.- LEY 6/1.994 de 15 de Noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

2.- LEY 6/1.989 de la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Territorio.

3.- Decreto 137/1.990 de 30 de Julio, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

1.3.2.- Normativa Básica Estatal

En lo no derogado por la Disposición Final primera de la Ley 6/1.994 de 15 de Noviembre, de la Generalitat Valenciana, es de aplicación supletoria, a tener de esa disposición:

1.- El Real Decreto Legislativo 6/1.998 de 13 de Abril sobre Régimen de Suelo y Valoraciones.

2.- Conforme a la disposición transitoria Octava de la Ley 6/1.994 de 15 de Noviembre, es de aplicación el Anexo del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2.159/1.978 de 23 de Junio.

3.- De acuerdo a la disposición Final Tercera de la Ley 6/1.994 de 15 de Noviembre, en lo que no se oponga o contradiga a lo dispuesto en el citado Texto Legal, el Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3.288/1.978, de 25 de Agosto.

4.- Reglamento de Disciplina Urbanística aprobada por el Real Decreto 2.187/1.978, del 23 de Junio.

5.- Reglamento de Reparcelaciones del Suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana (Decreto 1.006/1.966, de 7 de Abril.

1.4.- PROCEDIMIENTO DE TRABAJO

***Introducción.-** Una vez narrada la introducción al presente trabajo y pormenorizados los antecedentes fácticos y normativos, se procede a evaluar el “iter procedimental” que se ha de seguir en el desarrollo del mismo.-*

1.4.1.- Descripción: Este trabajo consta de un documento:

A).- PLAN PARCIAL del sector 9 (UP-II-11-903).

NOTA: Posteriormente, como previsión de futuro se plasmará al pertinente Proyecto de Reparcelación, la elaboración de un Proyecto completo de Urbanización.

A).- PLAN PARCIAL

Los planes parciales complementan a nivel de detalle las determinaciones de los Sectores; son innecesarios, pues el Plan General contiene el desarrollo pormenorizado de los sectores (circunstancia que no se da en el presente caso).

Conviene señalar que en cuanto a documentación no es preciso que el Plan contenga un Plan de Etapas, ni Estudio Económico-Financiero, puesto que estos documentos son objeto del Programa.

La iniciativa y su formulación corresponde a la Administración, salvo que el promotor tenga la condición de Urbanizador por haber promovido un Programa. Pero fuera del supuesto de que se formule por un Urbanizador, solamente en la Administración estaría legitimada para su formulación.

Presentado o elaborado el Plan Parcial, será sometido a Información Pública por plazo de 20 días, anunciándose en el D.O.G.V. y en un periodo de los de mayor circulación de la Provincia. El Órgano encargado de someterlo a Información Pública será el mismo que en los Planes Generales, el Pleno o quién establezca el Reglamento Orgánico del Municipio.

La aprobación Definitiva del citado Instrumento de Planeamiento será realizada por acuerdo Plenario una vez obtenida la correspondiente declaración de Cédula de Urbanización y/o Homologación (caso de estimarse que la propuesta se ajuste o no al

vigente Plan General de Ordenación Urbana) por parte de la Conselleria competente por razón de Urbanismo.

Como se ve, el urbanista no tiene ahora cortapisas absurdas para diseñar la Ciudad. Podrá crear un diseño unitario sin las limitaciones anteriores y podrá volver a recuperar una tradición cultural lamentablemente perdida, como era el urbanismo de ensanche o, mejor, el plan como modelo global y unitario para una ciudad.

De este modo, el Plan Parcial, además de la función “normal” de ordenar un sector previsto en el Plan General, puede usarse para modificar o corregir la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable de un Plan General (art. 21.2 L.R.A.U.), posibilidad muy interesante que evita la rigidez que tuviese, en otro caso, esta ordenación pormenorizada de suelo urbanizable. Ya se verá más adelante como la tramitación de un Plan Parcial se ve simplificada, lo que unido a su aprobación definitiva por el Ayuntamiento, (en todos los casos, salvo cuando modifique la ordenación estructural), configura un marco suficientemente flexible para el desarrollo inmediato de la Ciudad”.

1.4.2.- Justificación Normativa Procedimental

El desarrollo del presente trabajo se fundamenta en los siguientes artículos de la Ley 6/94 de Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana, a saber:

Art. 6.3: Donde se conceptúa la “Actuación Integrada”, como aquella obra pública de urbanización conjunta de dos o más parcelas, realizada de una sola vez o fases, conforme a una única programación y que garantice la conexión con las redes generales de servicios básicos, así como las infraestructuras mínimas de integración y conexión con el entorno.

Art. 7.2.: En él se establece las formas de gestión de las Actuaciones Integradas al señalar, “la ejecución de las Actuaciones Integradas es siempre pública, correspondiendo a la Administración decidir su gestión directa o indirecta”.

La gestión es directa cuando la totalidad de las obras e inversiones que comportan son financiadas con fondos públicos y gestionadas por los órganos o empresas de la Administración.

La gestión es indirecta cuando la Administración delega la condición de agente Urbanizador, Adjudicándola en favor de su iniciativa empresarial seleccionada en pública competencia.

NOTA: En el caso que nos ocupa, se solicita la gestión directa del ámbito correspondiente, por la figura del agente Urbanizador que contempla esa Ley.

Además de los citados Artículos 6.3 y 7.2 de la L.R.A.U. en el mismo texto legal se regula por el artículo 29.

Art. 29.- Los programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas.

Objeto y determinaciones:

- 1.- Función.
- 2.- Objeto.
- 3.- Ámbito.
- 4.- Obras y Costes.
- 5.- Plazos.
- 6.- El Urbanizador.
- 7.- Responsabilidad de Urbanizador.
- 8.- Garantías.
- 9.- Relación con los propietarios.
- 10.- Relaciones entre el adjudicatario particular y administración
- 11.- Cesión de la adjudicación.
- 12.- Otros contenidos.
- 13.- Otras incidencias.

NOTA: En aras a una mayor brevedad, nos remitimos al contenido específico de los apartados citados del mencionado Art. 29.

Título I.- La Ordenación Urbanística del territorio.

Capítulo II: Planes Urbanísticos.

Sección Séptima: Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas.

En esta Sección de la Ley, se desarrollan los citados Programas según los siguientes puntos:

- Objeto y determinaciones.
- Documentación.

Art. 45.- Iniciación del Procedimiento a iniciativa de un particular: Aquí se dan las bases de la tramitación de los Programas, estableciendo que “toda persona, sea propietaria o no del terreno, puede solicitar del Alcalde que someta a información pública una alternativa técnica de Programa..., y en su caso, acompañada de una propuesta de planeamiento o/y de Proyecto de Urbanización.

El Alcalde podrá:

A / Proponer al Pleno Municipal que desestimen la petición.

B / Someterla a información pública, junto a las observaciones o alternativas, que, en su caso, estime convenientes.

En resumen, conforme a la doctrina urbanística, la resolución del procedimiento habrá de interpretarse según el siguiente criterio; (Blanch Clavero, manual de la COPUT, página 169):

- “El carácter expresamente motivado de la decisión resolutoria del procedimiento de programación es una garantía esencial de forma que aquélla debe adoptar, al menos en los casos en que resuelva discrepancias de criterio entre distintas solicitudes de parte o dirima competencia entre iniciativas concurrentes en el procedimiento. La Ley prohíbe que la motivación se limite a la mera transcripción formularia de los criterios taxativos expresados en ella, exigiendo un razonamiento concreto y desarrollado que evidencie los motivos específicos de su aplicación en las circunstancias, siempre singulares, del expediente en análisis”.

Art. 49.- Registro de Programas y de Agrupaciones de Interés Urbanístico.

1.- Se establece el Registro de Programas y Agrupaciones de interés Urbanístico, integrado en la organización administrativa de la Consellería competente en Urbanismo.

2.- La publicación de la aprobación definitiva de los Programas exige su previa presentación ante este Registro. Esta, si el Programa es de aprobación municipal, determinará los efectos previstos en el artículo 56 de la Ley Reguladora de las Bases del

Régimen Local 7/1.985, de 2 de Abril.

Art. 54.- Aprobación por la Generalitat de determinados Planes o Programas.

En su apartado 1.B, “Si el Plan o Programa comporta modificaciones de la ordenación urbanística aprobada por los órganos de la Generalitat, resolverá sobre su aprobación definitiva, que podrá otorgarse aún cuando dicho proyecto varíe las previsiones del planeamiento general”.

Lógicamente, para aprobar dichos Planes o Programas, estos deben cumplir una serie de reglas que vienen especificadas en el apartado 2 del citado artículo, (mejorar la capacidad o funcionalidad de la red estructural de reservas de suelo dotacional, mejora de estándares, ..., etc.).

Otros aspectos justificativos son:

1.- El Proyecto de Urbanización queda plenamente justificado en la ambivalencia de los artículos 34 y 50. Por un lado, se constata la exigencia de que para toda obra pública de Urbanización, (como es el presente caso), se elaborará un proyecto de urbanización, con su publicación en el D.O.G.V. y su definitiva aprobación administrativa.

2.- A “sensu contrario”, en el presente trabajo, no se incluye el proyecto de reparcelación que dispone el artículo 50.2.A, al no conjugarse, en la primera fase, la voluntad de los propietarios de “la totalidad” de los terrenos, según regula esa norma, para entrar en la Consideración jurídica del régimen de Adjudicación preferente.

Valencia, Abril 2007

El Arquitecto

Fdo.: Juan José Murria Bau

Colegiado nº 951

APARTADO 2.- MEMORIA EXPLICATIVA Y JUSTIFICATIVA

2.1.- INTRODUCCIÓN

El Segundo Texto Refundido del Plan Parcial, desarrolla la ordenación del Sector 9 UP-II-11-903 del Plan General de Ordenación Urbana de Paterna con Aprobación Definitiva en sesión de fecha 15 de Noviembre de 1.990 por la Comisión Territorial de Urbanismo, definiendo las determinaciones urbanísticas precisas establecidas por la Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana.

El Plan General califica al Sector 9 objeto de este 2º Texto Refundido del Plan Parcial como Suelo Urbanizable Programado con las especificaciones concretas que más adelante se relacionan.

2.2.- CRITERIOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

El ámbito del 2º Texto Refundido del Plan Parcial que constituye el Sector 9 está delimitado por:

La autovía Valencia - Ademuz C-234.

Vía de enlace transversal a dicha autovía formada por la salida Nº 9.

Antigua carretera a Ademuz.

Tramo fuera de servicio de dicha carretera antigua.

En el capítulo XIV de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Paterna “Desarrollo del Suelo Urbanizable Programado en su Art. 313 cuantifica la superficie del Sector 9 en 17,58 Ha. (175.800 m²). La superficie del Sector según reciente medición es de 176.925,92 m². lo que representa una variación del 0,64 % inferior a la permitida del 5 % según lo establecido en el Art. 16 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

Por todo lo dicho anteriormente se establece que la superficie definitiva del Sector 9 del

P.G.O.U. de Paterna es de CIENTO SETENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS VEINTICINCO CON NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS.

2.3.- PLAZOS DE ACTUACIÓN

En aplicación de la Ley 6/1.994, de 15 de Noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, los sectores que se tengan que desarrollar mediante Planes Parciales según el P.G.O.U. vigente, a la entrada en vigor de la citada Ley se desarrollan mediante un Programa para el Desarrollo de una Actuación Integrada. Por tanto, los plazos de formación indicados en el P.G.O.U. vigente quedan sin efecto.

2.4.- USOS GLOBALES

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 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 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.

2.5.- NIVELES DE INTENSIDAD DE LOS DISTINTOS USOS

La determinación de los niveles de intensidad de los distintos usos se establece en el capítulo XIV “Desarrollo del Suelo Urbanizable Programado” de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Paterna, en el Art. 302 “Parámetros Básicos de la Ordenación”.

1.- Índice de Edificabilidad Bruta de Zona y Uso.

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

- a).- Para los usos sirvientes al sistema de espacios libres y zonas verdes de uso de dominio público: 0,000 m²/m².
- b).- Para los usos compatibles sirvientes al sistema de servicios de interés público y social: 0,010 m²/m².

c).- Para los usos sirvientes al sistema de plazas de aparcamiento: 0,000 m²/m².

d).- Para los usos dominantes y cualquier otro de los compatibles: 0,7188 m²/m².

2.6.- APROVECHAMIENTO MEDIO - APROVECHAMIENTO TIPO

La determinación del Aprovechamiento Medio del Sector se establece en el capítulo XIV “Desarrollo del Suelo Urbanizable Programado” de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Paterna en el Art. 319 “Aprovechamiento Medio”.

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

Se determina que a todos los efectos el Aprovechamiento Medio del Sector en el P.G.O.U. equivale al concepto de Aprovechamiento Tipo en las Normativas Vigentes.

Por todo lo anterior se establece que el **APROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR ES 0,7188 M2/M2.**

El aprovechamiento subjetivo de todos los propietarios será el 90% de dicho aprovechamiento tipo en virtud de lo establecido en el Art. 19 de la Ley 14/97, que literalmente dispone: A los efectos previstos en el Art. 60.2 de la L.R.A.U., el aprovechamiento urbanístico subjetivo o aprovechamiento susceptible de apropiación en suelo urbanizable será el 90% del aprovechamiento tipo.

2.7.- OTRAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

a).- En el capítulo XIV “Desarrollo del Suelo Urbanizable Programado”, de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Paterna, en el Art. 315 “Reserva para Equipamiento comunitario”.

1.- El plan parcial preverá la reserva de suelo necesario para cubrir la dotación mínima,

conforme dispone el artículo 11 del anexo al reglamento de planeamiento, del sistema de espacios libres de dominio y uso público, de los servicios de interés público y social y de las plazas de aparcamiento correspondientes. Dicha reserva para plazas de aparcamiento será de 1 plaza por cada 100 m² de edificación y podrá localizarse hasta en un 50 por ciento sobre el viario que el plan parcial establezca.

2.- El equipamiento comunitario que se proponga, conforme a lo dispuesto en el párrafo 1 anterior, será público y los terrenos que deban alojarlo, a tenor de lo que a su vez dispone el párrafo 3 del artículo 84 de la Ley del Suelo, serán de cesión gratuita y obligatoria.

b).- En el Capítulo XIV “Desarrollo del Suelo Urbanizable Programado” de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Paterna, en el Art. 317 “Otras condiciones de la Ordenación”.

1.- El trazado viario básico que el plan parcial proponga deberá articularse formal y funcionalmente con el implantado en los predios lindantes por la ordenación del suelo que el plan general contiene.

2.- Se implantará un sistema separativo de evacuación de aguas residuales. Las de origen pluvial podrán verter a los cauces naturales o acequias que el propio plan parcial determine. La red de drenaje de aguas residuales acometerá al colector general cuyo trazado esquemático se determina en el plano número 2 de los de ordenación a escala 1:5.000 a lo largo de la autovía de circunvalación a Valencia, o by-pass.

3.- El suministro de agua potable se realizará mediante conexión a la Red que Aguas de Valencia tiene implantada en la zona. Los caudales precisos para el desarrollo de los procesos industriales podrán ser de procedencia subterránea.

c).- Ley 6/1.991 de la Generalitat Valenciana, de 27 de Marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana.

El Plan Parcial contemplará las limitaciones de usos de suelo y actividades en las zonas contiguas a la antigua carretera de Valencia - Ademuz y a la autovía a Ademuz C-234 en lo referente a zona de Dominio Público y zona de Protección.

2.8.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Se pretende conseguir una actuación urbanística de calidad respecto al modelo de parcela que establecemos en el ámbito de actuación y a la existencia de las debidas dotaciones.

Los criterios más importantes que se han considerado han sido los siguientes:

- Protección del impacto ambiental de los viales colindantes de tráfico denso mediante franja de zona verde.
- Los sistemas viarios y espacios libres se configuran diseñando la trama industrial.
- Dentro de la ordenación se pretende la conservación del espacio libre público para así poder facilitar su uso.
- Configuración de distintos tipos de parcelas, de forma que se posibilite incorporar en suelo urbano empresas que necesiten grandes superficies para su ubicación, y que actualmente se ubican de forma ilegal en el suelo no urbanizable.
- Tratamiento diferenciado a las tipologías edificatorias, de modo que se conforme un frente edificado recayente a la Autovía de Ademuz, con un índice de edificabilidad mayor, posibilitando el diseño de un elemento urbano que forme la fachada del polígono industrial, entendiendo que las actividades a ubicar en estas parcelas tienen una vocación comercial y terciaria.

2.9.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

El diseño de la propuesta presentada discurre según los siguientes criterios:

- a).- El acceso al Sector se realiza a través de la salida Nº 9 de la Actuación Valencia - Ademuz (Salida Parque Tecnológico) y llegando a la antigua carretera Valencia - Ademuz (Peixador) C-234 por donde se disponen dos entradas directas al Sector. Siguiendo esta carretera volveríamos a salir directos a la Autovía dirección Valencia o a través de un paso superior, utilizar el cambio de sentido para la dirección Liria.

b).- Los Servicios de interés Público y Social como son el Parque Deportivo, el equipamiento Comercial y el Social se disponen en un lateral del Sector, en la carretera de Peixador, para facilitar su utilización no solo para este Sector 9 sino también para el resto de suelo industrial colindante. Además dispone de una franja de Zona Verde paralela a la Autovía que luego se prolonga y complementa con la zona verde de servicio de la Autovía situada fuera del Sector.

c).- Los viales de circulación interior que definen las manzanas de la Ordenación son de entrada y salida al Sector derivándose en tramos con fondos de saco para dar acceso a todas las parcelas.

d).- Se han elegido las alternativas más convenientes para el cumplimiento de los objetivos iniciales cumpliendo, con la Ordenación que se propone, los objetivos marcados en el Plan siendo la Ordenación la resultante del análisis de todo un abanico de posibilidades.

e).- A través de la Ordenación prevista se complementa perfectamente con la parcela de Suelo Industrial colindante que se extiende entre el Sector 9 que nos ocupa y la antigua carretera Valencia-Ademuz (Peixador) C-234 quedando todo como un solo sector.

f).- Se incluirá en el Proyecto de Urbanización una rotonda en el encuentro del vial V-2 con el V-5 (carretera C-234), entre las manzanas M-4 y la Manzana de Uso Dotacional. Ya que esta rotonda se diseña sobre suelo no urbanizable, se deberá incorporar al sector como una carga externa a obtener por expropiación, al precio de 12 €/m², no alterando por tanto los parámetros urbanísticos del sector ni la delimitación establecida en el Plan General.

2.10.- CALIFICACIÓN DE LOS TERRENOS - USOS

La presente Ordenación establece la calificación de los terrenos incluidos en el Sector según queda grafiado en los planos adjuntos computándose los siguientes resultados:

<u>Uso pormenorizado</u>	<u>Sup. m².</u>	<u>Porcentaje sobre el total</u>
<u>Industrial</u>		
(Manzanas 1 a 5).....	94.040,40	55,75 %

- Espacio libre de uso público

(zonas verdes y sistema viario).....	67.390,90	39,96 %
--------------------------------------	-----------	---------

- Espacio de uso público

(Centros de Transformación y

Servicios Públicos).....	159,43	0,09 %
--------------------------	--------	--------

- Espacio de uso público dotacional

(Equipamiento comercial, social y

parque deportivo).....	7.077,00	4,20 %
------------------------	----------	--------

TOTAL SUP. COMPUTABLE.	168.667,73	100,00 %
------------------------	------------	----------

EDIFIC. CONSOLIDADAS..... 8.258,19**TOTAL SUP. SECTOR..... 176.925,92**

Las edificaciones consolidadas se han extraído del total para el cómputo de los estándares legales, descontando su superficie en planta.

Como consecuencia de las edificaciones consolidadas y preexistentes en el ámbito del Plan Parcial, el Proyecto de equidistribución que posteriormente se redacta en desarrollo del presente documento de ordenación pormenorizada, deberá asignar y repartir la edificabilidad de la siguiente manera:

$$176.965,92 - 8.258,19 = 168.667,73 \times 0,7188 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 121.238,36 \text{ m}^2$$

A continuación se detallan cada uno de los usos existentes en el Sector:

a).- Zona de Uso Industrial

El uso dominante es el Industrial, compatible con el Terciario.

Se configuran en 5 manzanas donde se reseña la edificabilidad permitida regulada por las Ordenanzas contenidas en el presente Plan Parcial.

a.1) Condiciones de parcela en la zona de uso industrial:

En las parcelas recayentes a las manzanas (M-1, M-2, M-4, M-5) se aplicarán los siguientes parámetros urbanísticos:

- a) La parcela mínima edificable será de 500 m².
- b) El coeficiente de ocupación máxima de la parcela será del 80%.

En las parcelas recayentes a la manzana (M-3) se aplicarán los siguientes parámetros urbanísticos:

- a) La parcela mínima edificable será de 14.000 m²
- b) El coeficiente de ocupación máxima de la parcela será del 60 %.

Las edificaciones consolidadas existentes en el sector son:

Manzana	Propietario	Ocupación (m ² s)	Edificabilidad (m ² t)
M-1 (M-1.2)	Fco., Fco. Javier y M ^a Amparo Lara Ferrando	2.042,79 m ² s	2.042,79 m ² s
M-2 (M-2.2)	Claudio Alcorisa Alcorisa y otra	3.168,15 m ² s	3.168,15 m ² s
M-4	Carlos Nuñez Torres y otros.	1.024,32 m ² s	1.024,32 m ² s
M-5 (M-5.1)	Vicente Domínguez Ruiz	692,28 m ² s	692,28 m ² s
M-5 (M-5.2)	Fernando, José y Vicente Pascual Pascual	1.330,65 m ² s	1.330,65 m ² s

En el cuadro siguiente quedan reseñadas tanto la superficie de manzana como el techo industrial y el coeficiente de edificabilidad neta.

Manzana	Sub-manzana	Sup. Manzana Neta Sin Edif. Consolidada	Coeficiente Edif. Neta	m ² Techo
M-1	M-1.1	11.223,61 m ² s	1,84620	20.721,03 m ² t
	M-1.2 (A2)	2.404,750 m ² s	0,85280	2.050,759 m ² t
M-2	M-2.1	4.263,77 m ² s	1,84620	7.871,772 m ² t
	M-2.2 (A7)	2.411,24 m ² s	0,99250	2.393,061 m ² t
	M-2.3 (A6)	4.688,600 m ² s	4,45980	20.910,01 m ² t
	M-2.4 (A11)	694,30 m ² s	3,52328	2.446,217 m ² t
M-3	M-3.1 (A12)	20.000 m ² s	0,60000	12.000,00 m ² t
	M-3.2 (A13)	14.650,77 m ² s	0,72463	10.616,42 m ² t

M-4	M-4	25.735,29 m2s	1,37260	35.324,26 m2t
M-5	M-5.1	1.426,81 m2s	1,84620	2.634,18 m2t
	M-5.2 (A29-A30)	6.541,26 m2s	0,65290	4.270,648 m2t
SUMA		94.040,40 m2s		121.238,34 m2t
Edificios Consolidados		8.258,19 m2s		8.258,19 m2t

b).- Espacios libres de uso y dominio público

b.1.- Zonas verdes

La superficie que el Plan Parcial destina a Zona Verde está grafiada en el plano nº 6-PP – Ordenación y Usos, señalada como zona **ZV** y con una superficie de 32.761,15 m2.

La Superficie total computable del Sector es de 168.667,73 m2. y por tanto la superficie de Zonas Verdes Públicas con relación a la superficie del Sector computable será del 19,43 %.

La edificabilidad bruta para los usos sirvientes al sistema de espacios destinados a zonas verdes es de 0,00 m2/m2.

b.2.- Sistema viario

Se distinguen varios tipos de vial como se ve dentro del Plano del Sistema Viario, nº 6 del Plan Parcial señalado como V.

b.2.1.- Viario Exterior del Sector: Comprende los tramos señalados como V-1 y V-5. Corresponden a la carretera Valencia-Ademuz (Peixador) antigua C-234 y la salida 9 de la Autovía C-234.

V-1.- Se compone de 3 partes que comprenden la antigua carretera C-234, la salida nº 9 de la autovía C-234 y la Rotonda de conexión entre ambas. Su superficie es de 13.592,94 m2 y las dimensiones de carretera son las existentes.

V-5.- Es un tramo de la antigua carretera C-234 con una superficie de 2.925,02 m2 y

dimensiones de vía existentes.

b.2.2.- Viario interior del Sector: Lo constituyen los viales siguientes:

V-2.- Vial con una superficie total de sector de 12.482,93 m² y dos anchos de vial.

La calle principal presenta una sección de 14 m, de ancho, se construirá a base de dos aceras, una de 2,00 m., para un mejor alojamiento de las conducciones de los servicios, y la acera opuesta de 1,00 m. La zona de acera más amplia se dota de un aparcamiento en cordón de 2,00 m, y sendas calzadas de rodadura de 4,50 m cada una, siendo todas ellas de doble dirección.

Ambos accesos desde la carretera tendrán una sección de 12m., presentando una morfología similar al resto del vial, pero suprimiendo el aparcamiento.

V-3.- Vial con una superficie total del sector de 1.588,18 m²., con un ancho total de 14,00 ml. y morfología idéntica a la calle principal. El final de este vial se resuelve con fondo de saco de 31,00 ml. de diámetro.

V-4.- Vial con una superficie total del sector de 1.886,21 m²., con un ancho total de 12,00 ml. y morfología idéntica a los accesos. El final de este vial se resuelve con fondo de saco de 28,00 ml. de diámetro.

b.3.- Aparcamiento

En el párrafo 3 del artículo 11 del Anexo del Reglamento de Planeamiento se prevé la reserva de una plaza de aparcamiento por cada 100 m². de edificación. Según el art. 315 del Plan General dicha reserva de aparcamiento podrá localizarse hasta en un 50 por ciento sobre el viario que el Plan Parcial establezca.

Superficie de techo edificable = 121.238,36 m².

$$\frac{121.238,36}{100} = 1212 \text{ plazas de aparcamiento}$$

Considerado que en el viario se sitúan 215 plazas en cordón quedarán: 1212 - 215 = 997

plazas en el interior de las parcelas, siendo las situadas en la red viaria un número inferior al 50 % del total de plazas según establece el P.G.O.U.

b.4.- Zona de dominio público de las Carreteras

La Ley 6/1.991 de la Generalitat Valenciana, de 27 de Marzo de Carreteras de la Comunidad Valenciana define en el Título VIII “Limitaciones de los usos del suelo y Actividades en las zonas contiguas a las carreteras” en su artículo treinta y dos “Zonas de Dominio Público”.

“Uno. La zona de dominio público esta destinada a la construcción, utilización y mantenimiento de las vías.

Dos. La anchura de esta zona vendrá determinada en la planificación viaria y abarca, como mínimo, la superficie necesaria para la calzada, arcenes y elementos de protección medio ambiental o funcionales, incluidos los estacionamientos, así como para previsión de ampliaciones.

En defecto de planificación viaria se entenderá que la misma vendrá delimitada por sendas líneas situadas a las siguientes distancias medidas desde la arista exterior de la explanación: ocho metros en autopistas, cinco en autovías y vías rápidas y tres en las restantes carreteras”.

Por lo tanto en cumplimiento de los artículos anteriores la salida 9 de la Autovía y parte de la antigua C-234 carretera de Valencia Ademuz CV-3103 (antigua C-23) a su paso por el limite N-O del Sector objeto de este Plan Parcial tiene entre su arista exterior de explanación y la valla de la Autopista una superficie de 2.154,47 m² (según se grafía en el Plano de Ordenación y Usos nº 6-PP como DP-1).

En esta zona de Dominio Público no se permite la realización de otras actividades que las directamente relacionadas con la construcción, conservación o explotación de la carretera.

c).- Sistemas de Espacios Libres de Uso Público

- Zonas de Protección de las Carreteras

La Ley 6/1.991 de la Generalitat Valenciana, de 27 de Marzo de Carreteras de la Comunidad Valenciana en el Título VIII “Limitaciones de usos del suelo y actividades en las zonas contiguas a las carreteras”, en su artículo treinta y tres “Zonas de Protección”:

“Tres. En defecto de plan o proyecto que señale la anchura de esta zona o cuando las determinaciones del mismo no las recoja, se entenderá que la misma abarca un espacio delimitado por dos líneas, situadas a las siguientes distancias, medidas desde la arista exterior de la calzada más próxima: cincuenta metros en autopista y autovía, veinticinco metros en vías rápidas y en las demás vías de la Red Básica y dieciocho metros en las restantes carreteras.

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

Cinco. Los propietarios de los terrenos situados en zonas de protección vendrán obligados a soportar las servidumbres que, en su caso, puedan establecerse sobre sus terrenos para el emplazamiento de instalaciones o la realización de actividades públicas, directamente relacionadas con la construcción o el mantenimiento de las vías. La imposición de dichas servidumbres será objeto de la compensación con arreglo a lo establecido en la Ley de Expropiación Forzosa”.

En cumplimiento de los artículos anteriores la carretera de Valencia-Ademuz (Peixador) a su paso por el límite del Sector objeto de este Plan Parcial tiene, entre la arista exterior de la calzada más próxima al Sector y los dieciocho metros paralelos a ella, la zona de protección de la carretera excluyendo de su cómputo la zona destinada a Dominio Público (DP-1)

En el enlace de salida Nº 9 de la Autovía se contemplan los mismos 18 m. de Zona de Protección y la zona destinada a Dominio Público (DP-1).

En la Autovía C-234 de Valencia-Ademuz se contemplan 50 m. de zona de Protección

Todas estas delimitaciones están grafiadas en el Plano de Ordenación y Uso Nº 6-PP.

(La zona de Protección que se marca desde los 18,00 m. de la arista de la carretera comprende solo 15,00 ml. de zona verde dentro del Plan Parcial, puesto que los 3,00 m. de Dominio Público se encuentran fuera del Sector 9). El aprovechamiento de las zonas de Protección son los relacionados con las plantaciones de arbustos o árboles de porte medio en zonas verdes, compatibles con los Usos que le asigne la Ley de Carreteras en su artículo treinta y tres.

La edificabilidad bruta que se le asigna de acuerdo con el Plan General es de 0,00 m²/m².

d).- Centro de Transformación y servicios públicos.

El Plan Parcial destina una superficie total de 159,43 m² para centros de transformación y servicios públicos, tal y como queda grafiado en el Plano de Ordenación y Usos 6-PP como CT-1, CT-2, CT-3 y SP.

El uso que se les asigna es el relacionado con la explotación de Centros de Transformación de Energía Eléctrica.

2.11.- UNIDADES DE EJECUCION

En virtud del art. 33 de la L.R.A.U. el Plan Parcial delimita una única Unidad de Ejecución coincidente con el ámbito del Sector objeto del Plan Parcial. No obstante el Programa para el desarrollo de la Actuación integrada que cumpla las determinaciones de este Plan Parcial, en ampliación del artículo 33.6 delimitará cuantas Unidades de Ejecución considere idóneas para el desarrollo de dicha Actuación, siempre de conformidad con el art. 33.1 de la L.R.A.U.

2.12.- EDIFICABILIDAD

El coeficiente de edificabilidad bruta del Sector es de 0,7188 m²/m². Como ya ha quedado establecido en el punto 2 “Memoria Explicativa y Justificativa” en su apartado “Criterios básicos de la Ordenación”, la superficie del Sector 9 es de 176.925,92 m² (CIENTO SETENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS VEINTICINCO CON NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS).

La edificabilidad que destina el Plan Parcial al uso industrial y cualquier otro de los compatibles es de 129.495,91 m² (CIENTO VEINTINUEVE MIL CUATROCIENTOS NOVENTAICINCO CON NOVENTA Y UN METROS CUADRADOS).

El coeficiente de edificabilidad bruta (0,7188) se aplicará sobre la superficie total del sector una vez excluida la superficie consolidada por las edificaciones preexistentes quedando del siguiente modo:

$$176.925,92 - 8.258,19 = 168.667,73 \times 0,7188 = 121.238,36 \text{ m}^2$$

2.13.- ESTABLECIMIENTOS DE AREAS DE REPARTO Y DETERMINACION DEL APROVECHAMIENTO TIPO

En cumplimiento de los art. 61 y 62 de la L.R.A.U. el Plan Parcial establece una única Área de Reparto coincidente con la Delimitación del Sector 9 (UP-II-11-903) del P.G.O.U. de Paterna objeto del presente Plan Parcial.

Y en cumplimiento de los mismos art. 61 y 62 y la Disposición Transitoria Quinta de la L.R.A.U. el aprovechamiento tipo del Área de Reparto es el 0,7188 m²/m²s determinado por el P.G.O.U. para dicho Sector 9.

2.14.-CONDICIONES DE CONEXIÓN

La conexión del sector con la red viaria municipal se diseña con la incorporación de una rotonda en el cruce de los viales V-2 y V-5, siendo a cargo del sector la obtención por expropiación del suelo necesario para la ejecución y la urbanización de la misma.

ANEXO I.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LOS STANDARES LEGALES:

Los estándares mínimos de cumplimiento preceptivo por el planeamiento parcial se desarrollan en el art. 22 de L.R.A.U. siendo los siguientes:

Apartado 1.- Edificabilidad industrial.

Apartado 2.- Reserva de Espacio libre de Uso Publico y de Uso Dotacional Publico

Apartado 3.- Localización del 50 % de la reserva de aparcamiento sobre el viario.

DESARROLLANDO CADA UNO DE LOS APARTADOS VEREMOS:

Apartado 1.-

Superficie del Sector 9: 176.925,92 m².

Deducir Edificios Consolidados: 8.258,19 m².

Superficie Resultante: 168.667,73 m².

Edificabilidad bruta: 0,7188 m²/m².

La edificabilidad total del Plan Parcial será:

168.667,73 m² suelo x 0,7188 m²/m² = 121.238,36 m².

Más Edificios Consolidados = 8.258,19 m².

La totalidad de parcela neta Uso Industrial 94.040,40 + 8.258,19 de Edificios Consolidados = 102.298,59 m². se distribuye en cinco manzanas de la siguiente forma:

	Manzana Sin edificios Consolidados + Edificios Consolidados	Total Manzana
M-1 =	13.626,36 m ² s + 2.042,79 m ² s =	15.671,15 m ² s
M-2 =	12.057,91 m ² s + 3.168,15 m ² s =	15.226,06 m ² s
M-3 =	34.650,77 m ² s + 0,00 m ² s =	34.650,77 m ² s
M-4 =	25.735,29 m ² s + 1.024,32 m ² s =	26.759,61 m ² s
M-5 =	7.968,07 m ² s + 2.022,93 m ² s =	9.991,00 m ² s
Total Suelo Neto Edificable 94.040,40 m²s + 8.258,19 m²s = 102.298,59 m²s		

La edificabilidad Total se distribuye en las manzanas como a continuación se detalla:

Manzana	Sub-manzana	Edificabilidad
M-1	M-1.1 =	20.721,030 m ² t
	M-1.2 =	2.050,759 m ² t
M-2	M-2.1 =	7.871,772 m ² t
	M-2.2 =	2.393,061 m ² t
	M-2.3 =	20.910,010 m ² t
	M-2.4 =	2.446,217 m ² t
M-3	M-3.1 =	12.000,00 m ² t
	M-3.2 =	10.616,420 m ² t
M-4	M-4 =	35.324,259 m ² t
M-5	M-5.1 =	2.634,180 m ² t
	M-5.2 =	4.270,648 m ² t
Total Edificabilidad = 121.238,36 m²t		
Edificios Consolidados = 8.258,19 m²t		

Los coeficientes de edificabilidad Neta según manzana serán:

Manzana	Sub-manzana	m ² t/m ² s	Coef. Edificabilidad Neta
M-1	M-1.1 =	20.721,030 m ² t / 11.223,61 m ² s	= 1,84620
	M-1.2 =	2.050,759 m ² t / 2.404,75 m ² s	= 0,85280
M-2	M-2.1 =	7.871,772 m ² t / 4.263,77 m ² s	= 1,84620
	M-2.2 =	2.393,061 m ² t / 2.411,24 m ² s	= 0,99250
	M-2.3 =	20.910,010 m ² t / 4.688,60 m ² s	= 4,45980
	M-2.4 =	2.446,217 m ² t / 694,30 m ² s	= 3,52328
M-3	M-3.1 =	12.000,00 m ² t / 20.000,00 m ² s	= 0,60000
	M-3.2 =	10.616,420 m ² t / 14.650,77 m ² s	= 0,72463
M-4	M-4 =	35.324,259 m ² t / 25.735,26 m ² s	= 1,37260
M-5	M-5.1 =	2.634,180 m ² t / 1.426,81 m ² s	= 1,84620
	M-5.2 =	4.270,648 m ² t / 6.541,26 m ² s	= 0,65290

Apartado 2.

2.1) Espacio Libre de Uso Público.

Sup. destinada a zonas verdes = 32.761,15 m² (19,43%)

Sup. destinada a sistemas viarios = 32.475,28 m² (19,25%)

Sup. en zona de dominio publico Salida n° 9-Autovía c-234 = 2.154,47 m² (1,27 %)

Total Espacios Libres = 67.390,90 m2 (39,96%)

Luego vemos que el Plan Parcial destina a Espacios Libres de Uso Publico el 39,96% de la Superficie de Suelo Computable.

2.2) Espacio de Uso Dotacional Público.

Reserva de Suelo para:

Equipamiento Comercial	1.769,25 m2.	1,05 %
Equipamiento Social	1.769,25 m2.	1,05 %
Parque Deportivo	<u>3.538,50 m2.</u>	<u>2,10 %</u>
Total Uso Dotacional	7.077,00 m2	4,20 %

Apartado 3.- El Plan Parcial destina a Aparcamiento 1 plaza por cada 100 m2. de edificación de los cuales hasta un 50 % de las mismas se podrán localizar sobre el viario que el Plan Parcial determina.

Superficie de techo edificable = 121.237,72 m2.

$$\frac{121.237,72}{100} = 1212 \text{ plazas de aparcamiento}$$

Considerado que en el viario que sitúan 215 plazas en cordón quedarán: 1212 - 215 = 997 plazas en el interior de las parcelas.

Luego sería : 997 plazas/102.298,59m2 suelo neto = 0,01 plaza/m2 suelo neto

ANEXO II.- CUADRO RESUMEN DE USOS Y SUPERFICIES DE LA ORDENACIÓN:

Cuadro de usos y superficies de la ordenación

CUADRO DE USOS Y SUPERFICIES DE LA ORDENACIÓN

USOS			SUPERFICIES M2		PORCENTAJE %	
ESPACIO	TIPO	NOMBRE EN PLANO	PARCIAL	TOTAL	PARCIAL	TOTAL
ESPACIO LIBRE DE USO PUBLICO	ZONA VERDE	ZV-1 COMPUTABLE 50%	16.103,97 (8.051,99)		9,55% (4,77%)	
		ZV-2	8.854,06		5,25 %	
		ZV-3	1.738,85		1,03 %	
		ZV-4	296,31		0,17 %	
		ZV-5 COMPUTABLE 50%	4.593,67 (2.296,84)		2,73% (1,36%)	
		ZV-6	1.174,29		0,70 %	
		SUMA...	Computable	32.761,15 (22.488,53)		19,43%(13,33%)
	SISTEMA VIARIO	V-1	13.592,94		8,06 %	
		V-2	12.482,93		7,4 %	
		V-3	1.588,18		0,94 %	
		V-4	1.886,21		1,12 %	
		V-5	2.925,02		1,73 %	
		SUMA...		32.475,28		19,25 %
	ZONA DE DOMINIO PUBLICO EN LA SALIDA N° 9 DE LA AUTOVIA C-234	DP-1		2.154,47		1,27 %
TOTAL.....				67.390,90		39,96%

ESPACIO	TIPO	NOMBRE EN PLANO	SUP-TOTAL DE MANZANA	COMPUTABLE MANZANA SIN EDIFICAR CONSOLIDADOS	PARCIAL	TOTAL
ESPACIO DE USO INDUSTRIAL Y DOMINIO PRIVADO	INDUSTRIAL	M-1	15.671,15	13.628,36	8,08 %	
		M-2	15.226,06	12.057,91	7,15 %	
		M-3	34.650,77	34.650,77	20,54 %	
		M-4	26.759,61	25.735,29	15,25 %	
		M-5	9.991	7.968,07	4,73 %	
		Suma.....	102.298,59	94.040,40		55,75%

PUBLICO	C. TRANSFORMACION Y SERVICIOS PUBLICOS	Suma.....	159,43	0,09%
---------	--	-----------	--------	-------

ESPACIO DE USO DOTACIONAL PUBLICO	EQUIP. COMERCIAL	E.C	1.769,25		1,05 %	
	EQUIP. SOCIAL	E.S	1.769,25		1,05 %	
	EQUIP. DEPORTIVO	P.D	3.538,50		2,10 %	
		Suma.....		7.077,00		4,20%
SUPERFICIE SECTOR COMPUTABLE				168.667,73	100%	
EDIFICACIONES CONSOLIDADAS				8.258,19		
TOTAL SUPERFICIE DEL SECTOR				176.925,92		

ANEXO III.- CUADRO RESUMEN DE EDIFICABILIDAD:

- Uso.....	Industrial
- Superficie Sector.....	176.925,92 m2.
Deducir Edificaciones Consolidadas...	<u>8.258,19 m2.</u>
Superficie Resultante del Sector.....	168.667,73 m2.
- Superficie parcela neta.....	94.040,40 m2.
Añadiendo Edificaciones Consolidadas	<u>8.258,19 m2.</u>
Total Superficie Parcela Neta Resultante..	102.298,59 m2.
- Techo edificable (0.7188x168.667,73).....	121.238,36 m2.
Edificios Consolidados.....	8.258,19 m2.
- Coeficiente de edificabilidad	0,7188 m2t/m2s.
- Coeficiente de edificabilidad Parcela Neta:	
M-1.1.....	1,8462 m2t/m2s.
M-1.2.....	0,8528 m2t/m2s.
M-2.1.....	1,8462 m2t/m2s.
M-2.2.....	0,9925 m2t/m2s.
M-2.3.....	4,4598 m2t/m2s.
M-2.4.....	3,5233 m2t/m2s.
M-3.1.....	0,6000 m2t/m2s.
M-3.2.....	0,7246 m2t/m2s.
M-4.....	1,3726 m2t/m2s.
M-5.1.....	1,8462 m2t/m2s.
M-5.2.....	0,6529 m2t/m2s.

ANEXO IV.- RELACION DE PLANOS:

2º TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL

1-PP.- SITUACIÓN

2-PP.- EMPLAZAMIENTO

3-PP.- ESTADO ACTUAL

4-PP.- TOPOGRÁFICO

5-PP.- CATASTRAL

6-PP.- ORDENACIÓN Y USOS

7-PP.- ESTRUCTURA URBANA

8-PP.- ALINEACIONES Y RASANTE

Valencia, Abril 2007

El Arquitecto

**Fdo.: Juan José Murria Bau
Colegiado nº 951**

APARTADO 3.- ORDENANZAS REGULADORAS

NOTA PREVIA.- Conforme a lo establecido en el Apartado 2º “in fine” del Artículo 28 de la Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana Las Ordenanzas que a continuación se desarrollan se deberán incluir como Anexo I, a las Normas Urbanísticas del PGOU de Paterna cumpliéndose así el documento de refundición, que en el citado artículo se menciona.

INDICE

Capítulo 1: GENERALIDADES

Capítulo 2: TERMINOLOGIA DEFINICIONES

Capítulo 3: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Capítulo 4: CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Capítulo 5: CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Capítulo 6: CONDICIONES HIGIÉNICAS

Capítulo 7: ALCANCE DE LAS ORDENANZAS

Capítulo 8: GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL SECTOR

ANEXO A LAS ORDENANZAS

ANEXO I

En las Zonas Verdes y de Equipamiento se podrán instalar grupos electrógenos provisionales por un período máximo de 3 años.

CAPITULO 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.-Ámbito 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 PGOU de Paterna.

Art.4.-Vigencia

De conformidad con la Ley 39/1 994 de 30 de Diciembre, por la que se modifica el Art. 70 2 de la Ley 7/11 985 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 valor normativo y ámbito territorial aplicable, con alcance general en este termino municipal.

CAPITULO 2: TERMINOLOGÍAS, 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”.

CAPITULO 3: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

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

En el Capítulo XIV “Desarrollo del Sector Urbanizable Programado” de las Normas Urbanísticas del PGOU 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.
- Industrias 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 Pública Concurrencia.
- Uso aparcamiento-Garaje.

También los espacios de Uso dotacional público según lo dispuesto en el párrafo 2 del Art. 11 del Anexo del 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
- Equipamiento social = 1 por 100

c).- Usos Incompatibles:

Extractivos, forestales, vertidos de residuos, pecuario, defensa y cementerio.

Dentro de los límites establecidos en este artículo se permite simultanear diversas actividades en una misma parcela que ostente una superficie superior a 14.000 m², de forma que se permita maximizar el aprovechamiento otorgado por el plan. En ningún caso será posible simultanear actividades con alguno de los usos incompatibles (extractivos, agrícolas, forestales, vertido de residuos, pecuario, defensa y cementerio).

CAPITULO 4: CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Art .8.- Normas de edificación parcelas industriales

8.1.- Ámbito.

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:

Manzana	Sub-manzana	Sup. (m2s)	Edificabilidad (m2t)
M-1	M-1.1	11.223,61 m2s	20.721,03 m2t
	M-1.2 (A2)	2.404,750 m2s	2.050,759 m2t
M-2	M-2.1	4.263,77 m2s	7.871,772 m2t
	M-2.2 (A7)	2.411,24 m2s	2.393,061 m2t
	M-2.3 (A6)	4.688,600 m2s	20.910,01 m2t

	M-2.4 (A11)	694,30 m2s	2.446,217 m2t
M-3	M-3.1 (A12)	20.000 m2s	12.000,00 m2t
	M-3.2 (A13)	14.650,77 m2s	10.616,42 m2t
M-4	M-4	25.735,29 m2s	35.324,26 m2t
M-5	M-5.1	1.426,81 m2s	2.634,18 m2t
	M-5.2 (A29-A30)	6.541,26 m2s	4.270,648 m2t

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 adosado 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°.
- 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 viarios 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 de 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:

M-1.1.....	1,8462 m2t/m2s.
M-1.2.....	0,8528 m2t/m2s.
M-2.1.....	1,8462 m2t/m2s.
M-2.2.....	0,9925 m2t/m2s.
M-2.3.....	4,4598 m2t/m2s.
M-2.4.....	3,5233 m2t/m2s.
M-3.1.....	0,6000 m2t/m2s.
M-3.2.....	0,7246 m2t/m2s.
M-4.....	1,3726 m2t/m2s.
M-5.1.....	1,8462 m2t/m2s.
M-5.2.....	0,6529 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.

- 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 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.

- Propiedad horizontal tumbada: Se autoriza la posibilidad de formalizar divisiones de propiedad horizontal tumbada en parcelas de dimensiones superiores a 14.000 m² con el fin de permitir la construcción de naves de una superficie en planta de un mínimo de 800 m² sobre 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:

- Los cerramientos de parcela, tanto al linde con 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

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

9.1.- Ámbito.

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

- a. Red viarias (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 dotaciones 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 m, y con un máximo 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 los establecido en los artículos 183 y 184 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

CAPITULO 5: CONDICIONES ESTETICAS 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 visibles 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.

CAPITULO 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, mediana 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.

CAPITULO 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 PGOU de la población cuya ordenación pormenorizada se acompaña.

CAPITULO 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 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 m²t/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 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, plano 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 20 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 vendrá definitiva, pasando los gastos de conservación a cargo de la Administración o a los administradores, por daños derivados de vicio oculto.

ANEXO A LAS ORDENANZAS

ANEXO I

En las zonas verdes y de equipamientos se podrán instalar grupos electrógenos provisionales por un período máximo de 3 años.

Valencia, Abril 2007

El Arquitecto

**Fdo.: Juan José Murria Bau
Colegiado nº 951**