

MUNICIPIOS

Ayuntamiento de Paterna

2024/11659 Anuncio del Ayuntamiento de Paterna sobre la aprobación definitiva de la modificación puntual número 3 del Plan de Reforma Interior de mejora Los Molinos. Normas urbanísticas: 212/2022/12.

ANUNCIO

Por acuerdo del Pleno, adoptado en la sesión ordinaria celebrada el pasado día 26/10/2023, se acordó aprobar la Modificación Puntual n.º 3 del Plan de Reforma Interior de mejora "Los Molinos" de Paterna, condicionada a la presentación de un texto refundido, el cual ha sido aprobado por Decreto de Alcaldía n.º 5.255, de 29/12/2023. Expediente 212/2022/12.

El texto completo del articulado modificado es el siguiente:

VER ANEXO

Lo que se hace público para general conocimiento y efectos, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y 61.2 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje; una vez que esta modificación ya ha sido inscrita en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, el 17/04/2024, con el número de registro 46190-2101.

Contra el acuerdo que es definitivo en la vía administrativa, se puede interponer recurso contencioso-administrativo, directamente, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana en el plazo de dos meses a contar desde la publicación, en los términos que resulten de los artículos 10 y 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa.

Paterna, a 8 de agosto de 2024. —La teniente de alcalde de Presidencia y Proyectos Estratégicos, Eva Pérez López.



AJUNTAMENT DE PATERNA		Àrea ÀREA DE SOSTENIBILIDAD Y VERTEBRACIÓN TERRITORIAL Sección PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	
Código de Documento 212181012F	Código de Expediente 212/2022/12 Clasificación	Fecha y Hora 06-08-2024 14:30	Número de páginas 27
Código de Verificación Electrónica (Csv)		 ²304Z5V5R0Y2V5F1K19YG4» ²304Z5V5R0Y2V5F1K19YG4» 304Z5V5R0Y2V5F1K19YG	

“NORMAS URBANÍSTICAS

CAPITULO I.- DISPOSICIONES PRELIMINARES

CAPITULO II.- TERMINOLOGIA

CAPITULO III.- CONCEPTO Y CLASIFICACION DE LOS USOS

CAPITULO IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPITULO V.- NORMAS DE EDIFICACION

CAPITULO VI.- RÉGIMEN APLICABLE A LA EDIFICACIÓN FUERA DE ORDENACIÓN Y NO COMPATIBLE PLENAMENTE CON EL PLAN

CAPITULO I.- DISPOSICIONES PRELIMINARES

Art. 9.- Ámbito de aplicación

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

Art. 10.- Normas Complementarias

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

Art. 11.- Vigencia

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

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



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

Art. 12.- Obligatoriedad

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

Art. 13.- Contenido e interpretación del Plan

El presente Plan está integrado por los siguientes documentos:

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

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

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

Art. 14.- Publicidad

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

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

CAPITULO II.- TERMINOLOGÍA

Art. 15.- Condiciones de la parcela

Apartado 15.1.- Parcela

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

Apartado 15.2.- Parcela mínima

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

Apartado 15.3.- Unidad urbana equivalente

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

Apartado 15.4.- Lindes

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

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



AJUNTAMENT DE PATERNA		Àrea ÀREA DE SOSTENIBILIDAD Y VERTEBRACIÓN TERRITORIAL Sección PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	
Código de Documento 212181012F	Código de Expediente 212/2022/12 Clasificación	Fecha y Hora 06-08-2024 14:30	Número de páginas 27
Código de Verificación Electrónica (Csv)	 ² 304Z5V5R0Y2V5F1K19YG4» ² 304Z5V5R0Y2V5F1K19YG4» 304Z5V5R0Y2V5F1K19YG		

Apartado 15.5.- Alineaciones

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

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

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

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

Apartado 15.6.- Línea de edificación

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

Apartado 15.7.- Rasantes

Se distinguen:

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

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

Apartado 15.8. Distancia a lindes

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

Apartado 15.9.- Retranqueo

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

Apartado 15.10.- Profundidad edificable

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

Apartado 15.11.- Superficie ocupable

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



Apartado 15.12.- Coeficiente de ocupación

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

Apartado 15.13.- Superficie libre de parcela

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

Apartado 15.14.- Superficie construida por planta

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

Apartado 15.15.-Superficie construida total

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

Apartado 15.16.-Superficie útil

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

Apartado 15.17.- Edificabilidad

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

Apartado 15.18.- Coeficiente de edificabilidad

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

Apartado 15.19.- Coeficiente de edificabilidad global

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

Apartado 15.20.- Coeficiente de edificabilidad neta

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

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

Apartado 15.21.- Alineación obligatoria de la línea de edificación

Es la alineación interior se señala el límite de la porción de parcela edificable que puede sustentar la edificación. Y se define como la intersección de la fachada de la planta baja con el terreno.

Esta alineación es de obligado cumplimiento y solo se podrá modificar mediante Estudio de Detalle en manzana completa.

Art. 16.- Condiciones de volumen y forma de los edificios

Apartado 16.1.- Altura del edificio

Altura de un edificio, es la dimensión vertical de la parte del mismo que sobresale del terreno, medida desde la cota de referencia establecida en el terreno en base a las determinaciones del Plan. La altura de un edificio puede ser medida en unidades métricas y/o el número de plantas del edificio.



AJUNTAMENT DE PATERNA		Àrea ÀREA DE SOSTENIBILIDAD Y VERTEBRACIÓN TERRITORIAL Sección PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	
Código de Documento 212181012F	Código de Expediente 212/2022/12 Clasificación	Fecha y Hora 06-08-2024 14:30	Número de páginas 27
Código de Verificación Electrónica (Csv)		 ² 304Z5V5R0Y2V5F1K19YG4» ² 304Z5V5R0Y2V5F1K19YG4» 304Z5V5R0Y2V5F1K19YG	

Apartado 16.2.- Criterios para el establecimiento de la cota de referencia

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

a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de edificación es tal que la diferencia de nivel entre los extremos de la fachada a mayor y menor cota es igual o menor que 1,50 m., la cota de referencia se establecerá en el punto medio de la fachada.

b) Si por el contrario la diferencia de nivel es superior a 1,50 m. se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, tomando como cotas de referencia el punto medio en cada tramo.

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

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

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

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

Apartado 16.3.- Altura de cornisa

Es la que mide desde la cota de referencia hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio en esa última planta.

Apartado 16.4.- Altura de coronación

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

Apartado 16.5.- Altura total

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



Apartado 16.6.- Altura en número de plantas

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

Apartado 16.7.- Altura máxima

Se entiende por altura máxima la señalada por el Planeamiento o por las Ordenanzas Particulares de cada zona como valor límite de la altura de la edificación.

Apartado 16.8.- Planta

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

Apartado 16.9.- Planta baja

Es la planta en la que más de un 50% de su superficie construida, la cara superior del pavimento se encuentra situado entre dos planos horizontales, uno que contiene la cota de rasante y otro situado en la cota de referencia establecida según los criterios del artículo 2.2.2.

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

Apartado 16.10.- Entreplanta

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

La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta no será inferior a 2,25 metros.

Se admite la construcción de entreplantas en planta baja siempre que no superen el 50 por ciento de la superficie útil del local al que estén adscritas, al cual se deberán vincular registralmente como anejo inseparable.

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

Apartado 16.11.- Planta de piso

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

Apartado 16.12.- Planta de terraza o azotea

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

Apartado 16.13.- Cota de planta de piso

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

Apartado 16.14.- Altura de planta

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

Apartado 16.15.- Altura libre de planta

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

Apartado 16.16.- Planta de sótano

Es aquella en que más del 50% de su superficie construida tiene su techo por debajo del plano horizontal que contiene la cota de referencia establecida de acuerdo con los criterios del artículo 2.2.2.



AJUNTAMENT DE PATERNA		Àrea ÀREA DE SOSTENIBILIDAD Y VERTEBRACIÓN TERRITORIAL Sección PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	
Código de Documento 212181012F	Código de Expediente 212/2022/12 Clasificación	Fecha y Hora 06-08-2024 14:30	Número de páginas 27
Código de Verificación Electrónica (Csv)		 ²304Z5V5R0Y2V5F1K19YG4» ²304Z5V5R0Y2V5F1K19YG4» 304Z5V5R0Y2V5F1K19YG	

Apartado 16.17.- Planta semisótano

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

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

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

Apartado 16.18.- Ático

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

Apartado 16.19.- Saliente o vuelo

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

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

Apartado 16.20.- Entrante

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

Apartado 16.21.- Edificación aislada

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

Apartado 16.22.- Edificación abierta

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



Apartado 16.23.- Manzana compacta

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

Apartado 16.24.- Bloque exento

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

Art. 17.- Condiciones funcionales de los edificios

Apartado 17.1.- Local

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

Apartado 17.2.- Pieza habitable

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

Apartado 17.3.- Local exterior

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

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

Apartado 17.4.- Patio de luces

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

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

Apartado 17.5.- Patio de ventilación

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

CAPITULO III.- CONCEPTO Y CLASIFICACION DE LOS USOS

Art. 18.- Calificación del suelo

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

Art. 19.- Parcela - Manzana

Unidad territorial mínima susceptible de asumir un uso pormenorizado.

Art. 20.- Zona

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



AJUNTAMENT DE PATERNA		Àrea ÀREA DE SOSTENIBILIDAD Y VERTEBRACIÓN TERRITORIAL Sección PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	
Código de Documento 212181012F	Código de Expediente 212/2022/12 Clasificación	Fecha y Hora 06-08-2024 14:30	Número de páginas 27
Código de Verificación Electrónica (Csv)		 ²304Z5V5R0Y2V5F1K19YG4» ²304Z5V5R0Y2V5F1K19YG4» 304Z5V5R0Y2V5F1K19YG	

Apartado 20.1.- Uso dominante

Es el que define el destino genérico de cada zona.

Apartado 20.2.- Uso compatible

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

Apartado 20.3.- Uso complementario

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

Apartado 20.4.- Uso incompatible

Es aquel cuya implantación no es permitida por el Planeamiento.

Apartado 20.5.- Uso residencial (R)

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

a) Residencial Plurifamiliar (RPF): en cada unidad parcelaria se edifican dos o más viviendas, pudiendo disponer éstas de accesos y otros elementos comunes.

b) Residencial Comunitario (RCM): edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares.

Apartado 20.6.- Uso terciario (T)

Se distinguen los siguientes:

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

- Comercial compatible con la vivienda (TC1), comprende las actividades comerciales independientes susceptibles de ubicarse en planta baja y semisótano de edificio de uso dominante residencial, al no producir molestias a los vecinos de los lugares próximos a aquel en el que radiquen estas actividades.

- Comercial en edificio exclusivo (TC2).

b) Hotelero (TH): Comprende las actividades que destinadas a satisfacer el alojamiento temporal de personas, se realizan en establecimientos sujetos a legislación específica.



c) Oficinas (TO): Locales destinados a la prestación de servicios administrativos, técnicos financieros, de información u otros realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a empresas o a particulares, siendo de carácter público o privado. Se divide en:

- Despachos profesionales domésticos (T01), el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.

- Locales de oficina situados en planta baja o semisótano de edificio de uso dominante residencial (T02).

- Locales de oficina situados en edificio exclusivo de oficinas (T03).

d) Recreativo (TR): Comprende las actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general que se realizan en edificios e instalaciones como: salas de cine, teatros, salas de reunión, de conciertos, discotecas, salas de juegos, etc.

Apartado 20.7.- Uso industrial (I)

Comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación y distribución de productos. Todo tipo de actividades industriales inocuas y las actividades calificadas en grado bajo en el Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (D.O.G.V. de 20 de abril de 1.990).

Apartado 20.8.- Uso dotacional (D)

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

En este Plan se distinguen los siguientes usos dotacionales:

a) Espacios libres (DEL): Comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, desarrolladas en terrenos dotados de arbolado, jardinería y mobiliario urbano necesarios para el logro de tales fines.

b) Educativo (DED): Comprende las actividades destinadas a la formación intelectual de las personas, en sus diferentes niveles.

c) Deportivo (DDP): Comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte.

d) Socio-cultural (DSC): Comprende las actividades destinadas a la génesis, transmisión y conservación de conocimientos a desarrollar en instalaciones como: bibliotecas, salas de exposición, archivos, etc. Comprende, además las actividades de relación social, tales como las desarrolladas por asociaciones cívicas y similares.

e) Servicio Público – Interés Público y Social (ES): Podrán intercambiarse los usos específicos, Deportivo (DDP), socio-cultural (DSC), Asistencial (DAS), Administrativo (DAD), Servicios Urbanos (ASR), Religioso (DRE), según las necesidades que demande el interés público o la iniciativa privada.

Apartado 20.9.- Uso de aparcamiento (AP)

Comprende las actividades directamente vinculadas a la guarda y depósito de vehículos. Independientemente de su vinculación al uso residencial. Se distingue entre:

a) Aparcamiento para uso privado (AP1), de vehículos en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- Planta baja, semisótano o sótano de edificio, con uso dominante residencial.

- Edificaciones autorizadas bajo espacios libres privados y públicos.

- Al aire libre sobre superficie libre de parcela.

b) Aparcamiento para uso público (AP2), de vehículos en edificio exclusivo o formando parte de la edificación de uso dominante residencial.

c) Aparcamiento para uso público (AP3), en parcela libre de edificación, diferenciada de la red viaria.



AJUNTAMENT DE PATERNA		Àrea ÀREA DE SOSTENIBILIDAD Y VERTEBRACIÓN TERRITORIAL Sección PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	
Código de Documento 212181012F	Código de Expediente 212/2022/12 Clasificación	Fecha y Hora 06-08-2024 14:30	Número de páginas 27
Código de Verificación Electrónica (Csv)	 ² 304Z5V5R0Y2V5F1K19YG4» ² 304Z5V5R0Y2V5F1K19YG4» 304Z5V5R0Y2V5F1K19YG		

CAPITULO IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Art. 21.- Calificación del suelo

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

A.- Usos Globales

- Uso Residencial Plurifamiliar (RPF).
- Uso Terciario (TER).
- Uso Industrial (IND).

B.- Sistemas de ordenación de la edificación

- Edificación Abierta (EDA)
- Edificación por alineación de vial (MC)

C.- Delimitación de zonas

- Residencial Plurifamiliar en Edificación Abierta (RPF-EDA).
- Residencial Plurifamiliar en Alineación de Vial (RPF-MC).
- Industrial en Alineación de Vial (IND-MC).

D.- Usos Compatibles, Complementarios e Incompatibles

Usos compatibles

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

Usos complementarios

- Dotacional Espacios Libres (DEL).
- Dotacional Educativo Cultural (DEC).
- Dotacional Servicio Público-Interés Público Social (SP)-(ES).

Podrán intercambiarse los usos específicos, Deportivo (DDP) - (PD), Socio Cultural (DSC), Asistencial (DAS), Administrativo + (DAD), Religioso (DRE), según las necesidades que demande el interés público.

Usos Incompatibles

Ganadería y Caza, Energía y Agua, Extracción y Transformación de Minerales, Industrias, Almacenes, Comercio al por mayor, Agrícola, Talleres de Categoría 3ª a 6ª, actividades anexas a Transportes, Cementerio y Gasolineras, y todo tipo de actividades industriales calificadas en grado medio y alto, en el Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (D.O.G.V. de 20 de abril de 1.990).



Art. 22.- Desarrollo del Plan de Reforma Interior de Mejora

Las previsiones contenidas en el presente P.R.I.M. se ejecutarán a través de los siguientes instrumentos de ejecución:

Apartado 22.1.- Programas para el Desarrollo de Actuaciones Integradas

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

Apartado 22.2.- Proyecto de Urbanización

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

Apartado 22.3.- Proyecto de Reparcelación

Los Proyectos de Reparcelación que se redacten efectuarán la nueva división de fincas afectadas al Planeamiento, previa agrupación, si es necesario, para adjudicarlas entre los afectados por la actuación, según su derecho.

Tendrán por objeto, regularizar urbanísticamente la configuración de las fincas, adjudicar a la Administración los terrenos dotacionales y edificables que legalmente le correspondan, retribuir al Urbanizador por su labor, ya sea adjudicándole parcelas edificables, afectando las parcelas resultantes a sufragar esa retribución y/o a permutar, en efecto de acuerdo previo, las fincas iniciales de los propietarios por parcelas edificables en proporción a su derecho. Todo Proyecto de Reparcelación deberá Observar los criterios establecidos en el art. 70 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística. Precisarán la aprobación administrativa y se tramitarán por el procedimiento previsto en el art. 69 de la citada Ley.

Apartado 22.4.- Proyectos de Parcelación

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

Toda parcelación quedará sujeta a licencia municipal y se tramitará por el mismo procedimiento previsto para las licencias de obras.

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

Serán indivisibles:

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

Apartado 22.5.- Estudios de Detalle

Se podrán formular Estudio de Detalle con los objetivos recogidos en el art. 41 del Texto Refundido de la LOTUP.

1. Los estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.
2. Se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.
3. Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, o ampliarlos, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrollen.



AJUNTAMENT DE PATERNA		Àrea ÀREA DE SOSTENIBILIDAD Y VERTEBRACIÓN TERRITORIAL Sección PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	
Código de Documento 212181012F	Código de Expediente 212/2022/12 Clasificación	Fecha y Hora 06-08-2024 14:30	Número de páginas 27
Código de Verificación Electrónica (Csv)		 <p>²304Z5V5R0Y2V5F1K19YG4» ²304Z5V5R0Y2V5F1K19YG4» 304Z5V5R0Y2V5F1K19YG</p>	

4. Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano.

Apartado 22.6.- Proyectos de Edificación

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

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

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

Apartado 22.7.- Instrumentos de Gestión

La gestión del presente Plan se realizará mediante Programas de Actuación Integrada para cada una de las Unidades de Ejecución delimitadas para el Sector.

En él se recogerá, el objeto, el ámbito, las obras a realizar, los costes previstos de la Actuación, los plazos de ejecución. Definirá la figura del Urbanizador incluyendo sus responsabilidades, garantías a aportar y relaciones del mismo con los propietarios y con la Administración, todo ello según lo estipulado en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Art. 23.- Régimen General del suelo

Apartado 23.1. Ejecución del Plan

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

- No podrá ser urbanizado.
- No podrá edificarse en él, salvo usos u obras de carácter provisional que no dificulten la ejecución de los Proyectos mencionados, con informe favorable previo de la Administración actuante y con el compromiso del o de los propietarios, inscrito en el Registro de la Propiedad, de demoler lo construido, sin derecho a indemnización cuando lo acordase el Ayuntamiento.
- No podrán efectuarse parcelaciones urbanísticas.



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

Apartado 23.2.- Obligaciones de los propietarios

Una vez aprobado este P.R.I.M., los propietarios incluidos en el ámbito vendrán obligados a:

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

Apartado 23.3.- Condiciones para el ejercicio de la facultad de edificar

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

Estar definitivamente aprobados los Proyectos de Urbanización y Reparcelación.

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

CAPITULO V.- NORMAS DE EDIFICACIÓN

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

Art. 24.- Normas de edificación para las distintas zonas de uso y dominio privado

Apartado 24.1.- Uso pormenorizado residencial plurifamiliar en edificación abierta (RPFEDA)

24.1.1.- Ámbito y Tipología Edificatoria

El Ámbito es el contenido en el interior de las manzanas M-6, M-7, M-8, M-9, M-10, M-11, M-15, M-16, M-17, M-18, M-19 y M-20 expresamente grafiadas en el plano de Ordenación nº 2-2.

Tipología Edificatoria: Bloque Exento.

24.1.2.- Usos

⊗ Uso Dominante:

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

⊗ Usos Compatibles:

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

⊗ Usos Complementarios:

Dotacional espacios libres (DEL)

⊗ Usos Incompatibles:

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

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



AJUNTAMENT DE PATERNA		Àrea ÀREA DE SOSTENIBILIDAD Y VERTEBRACIÓN TERRITORIAL Sección PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	
Código de Documento 212181012F	Código de Expediente 212/2022/12 Clasificación	Fecha y Hora 06-08-2024 14:30	Número de páginas 27
Código de Verificación Electrónica (Csv)		 <p>²304Z5V5R0Y2V5F1K19YG4» ²304Z5V5R0Y2V5F1K19YG4» 304Z5V5R0Y2V5F1K19YG</p>	

24.1.3.- Condiciones de la parcela y de la edificación

Condiciones de la parcela:

A) Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

La superficie mínima de parcela será de 500,00 m², excepto en la manzana M-20 que tiene una superficie de 148,99 m² o la que resulte de su posible normalización que constituirá su parcela mínima.

La forma de la parcela será tal que se podrá inscribir un círculo de 15,00 m. de diámetro mínimo, con un ángulo mínimo entre lados contiguos de 80º y un frente de fachada de 15,00 m., excepto en la manzana M-20, que deberá coincidir con la parcela prevista con dicho número en el Plan.

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

B) En las manzanas M-16, M-18 y M-19 los retranqueos de la edificación: La planta baja se retranqueará 2,00 m. de la línea exterior de la parcela en los viales indicados en los planos de ordenación, excepto la manzana M-20 donde no existen retranqueos.

C) En las manzanas M-16, M-18 y M-19, la ocupación máxima de las parcelas será del 100% de la superficie resultante una vez efectuados los retranqueos obligatorios.

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

D) En las manzanas M-6, M-7, M-8, M-9, M-10, M-11, M-15 y M-17 la ocupación de la planta baja será el 100% de la parcela.

La profundidad edificable sobre la planta baja será:

- 16,00 m. en las manzanas M-6, M-7, M-8, M-9, M-10, M-11 y M-17.
- 27,00 m. en la manzana M-15.

E) Se autoriza la construcción, en el subsuelo, de plantas de sótano y semisótano, con uso de aparcamiento. La ocupación de las mismas podrá ser del 100% de la manzana, permitiéndose trasteros, salas de máquinas y otros usos que cumplan con la legislación.

F) Cerramientos de parcela: Tendrán una altura máxima de 2,50 m., siendo su cuerpo de obra macizo no superior a 1,00 m. de altura, debiendo tener el resto un tratamiento diáfano (verjas, setos, etc.).

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



ZONA DE USO Y DOMINIO PRIVADO - EDIFICABILIDAD											
MANZANAS		Nº PLANTAS	USOS	COEF. DE EDIFICABILIDAD EN PARCELA NETA	EDIFICABILIDAD					Nº VIVIENDAS LIBRES uds.	Nº VIVIENDAS VPO uds.
TIPO	m²				TERCIARIO m² TECHO	RESIDENCIAL LIBRE m² TECHO	RESIDENCIAL V.P.O m² TECHO	TOTAL RESIDENCIAL Y TERCIARIO m² TECHO	INDUSTRIAL m² TECHO		
M-6	1.388,55	VII + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES	7,1281	1.280,29			8.807,41	9.897,70		88
			RESIDENCIAL								
M-7	1.657,27	VII + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES	7,0941	1.529,88				11.756,90		
			RESIDENCIAL				10.227,02			120	
M-8	1.867,38	VII + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES	7,1429	1.733,99				13.338,47		
			RESIDENCIAL				11.804,78				118
M-9	2.138,50	VII + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES	7,1129	1.975,03				15.210,92		
			RESIDENCIAL				13.235,89			155	
M-10	2.538,28	VII + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES	7,1744	2.382,26				18.210,75		
			RESIDENCIAL				15.848,49				158
M-11	3.211,41	VII + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES	7,1292	2.965,30				22.894,86		
			RESIDENCIAL				19.929,56			234	
M-12	2.698,21	III + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES	2,8283	2.868,21				7.086,29		
			RESIDENCIAL				4.388,08			51	
M-13	4.785,93	IV + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES	3,8075	4.785,93				17.265,07		
			RESIDENCIAL				12.479,14				125
M-14	2.776,56	IV + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES	3,3193	2.778,56				9.216,11		
			RESIDENCIAL				6.439,55			76	
M-15	1.691,53	VI + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES	6,1917	1.566,26				10.473,38		
			RESIDENCIAL				8.907,12			104	
M-16	1.693,60	VI + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES	6,1915	1.568,11				10.485,89		
			RESIDENCIAL				8.917,78				89
M-17	1.694,33	VI + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES	6,1918	1.568,85				10.490,89		
			RESIDENCIAL				2.272,05	6.649,99		27	66
M-18	1.699,52	VI + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES	6,1916	1.573,60				10.522,77		
			RESIDENCIAL				8.949,17				89
M-19	2.261,84	VII + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES	4,8678	1.957,04				10.557,77		
			RESIDENCIAL				8.600,73			101	
M-20	148,99	VII + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES	7,3309	148,99				1.092,23		
			RESIDENCIAL				943,24				9
TOTAL RESIDENCIAL	32.251,90										

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

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

El porcentaje de cuerpos volados abiertos y cerrados será de libre disposición.

No computaran como superficie de techo:

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

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

Condiciones de la Edificación:

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

Manzanas M-15, M-16, M-18 y M-19:

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

Manzanas M-6, M-7, M-8, M-9, M-10, M-11, M-17, M-20:

$$Hc = 4,50 \text{ m.} + (N-1) \times 3,30 \text{ m.}, \text{ donde } Hc = \text{altura de cornisa}$$



AJUNTAMENT DE PATERNA		Àrea ÀREA DE SOSTENIBILIDAD Y VERTEBRACIÓN TERRITORIAL Sección PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	
Código de Documento 21218I012F	Código de Expediente 212/2022/12 Clasificación	Fecha y Hora 06-08-2024 14:30	Número de páginas 27
Código de Verificación Electrónica (Csv)		 <p>³304Z5V5R0Y2V5F1K19YG4» ³304Z5V5R0Y2V5F1K19YG4» 304Z5V5R0Y2V5F1K19YG</p>	

	Manzanas M-15, M-16, M-18 y M-19	Manzanas M-6, M-7, M-8, M-9, M-10, M-11, M-17, M-20
I - 1 planta	5,50 m	4,50 m
II - 2 plantas	8,50 m	7,80 m
III - 3 plantas	11,50 m	11,10 m
IV - 4 plantas	14,50 m	14,40 m
V - 5 plantas	17,50 m	17,70 m
VI - 6 plantas	20,50 m	21,00 m
VII - 7 plantas	23,50 m	24,30 m
VIII - 8 plantas	26,50 m	27,60 m
IX - 9 plantas		30,90 m
X - 10 plantas		34,20 m
XI - 11 plantas		37,50 m

En las manzanas M-6- M-7, M-8, M-9, M-10 y M-11, la altura máxima de cornisa permitida se fija en 37,50 m. y el número máximo de plantas en XI.

En las manzanas M-19 y M-20 la altura máxima de cornisa permitida se fija en 23,50 m. y el número máximo de plantas en VII.

En las manzanas M-15, M-16 y M-18 la altura máxima de cornisa permitida se fija en 20,50 m. y el número máximo de plantas en VI.

En la manzana M-17 la altura máxima de cornisa permitida se fija en 34,20 m. y el número máximo de plantas en X.

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

Por encima de la altura máxima permitida solo se podrá construir una planta de ático en las manzanas M-15, M-16, M-18, M-19 y M-20.



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

1.- En las manzanas M-15, M-16, M-18, M-19 y M-20 la cubierta terminal del edificio, inclinada con faldones con pendientes inferiores al 50% y arranque desde las líneas horizontales situadas a cotas no superiores a las del plano horizontal que contenga la altura reguladora adoptada en el Proyecto, igual o inferior a la altura reguladora máxima. La cumbrera se situará a una altura máxima de 3,50 m sobre la altura de cornisa del ático.

2.- En las manzanas M-15, M-16, M-18, M-19 y M-20 las cajas de escalera y casetones de ascensor con una altura máxima de 3,50 m sobre la altura de cornisa del ático.

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

3.- En las manzanas M-15, M-16, M-18, M-19 y M-20 las cámaras de aire y elementos de cobertura en edificaciones de azoteas y cubiertas planas, cuya elevación sobre el plano inferior del forjado que les de soporte sea inferior a 0,60 m.

En las manzanas M-6, M-7, M-8, M-9, M-10, M-11 y M-17 las cámaras de aire y elementos de cobertura en edificaciones de azoteas y cubiertas planas, cuya elevación sobre el plano inferior del forjado que les de soporte sea inferior a 0,60 m.

Se permiten las cajas de escalera y casetones de ascensor con una altura máxima de 4,50 m. sobre la altura de cornisa. No se permiten las cubiertas inclinadas.

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

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

6.- Los remates de la edificación de carácter decorativo.

Quedan prohibidos los sobreáticos u otros espacios habitables.

B) Cuerpos y Elementos Salientes:

Sobre las alineaciones exteriores de la planta baja de los bloques de edificación se autorizan los cuerpos volados cerrados, balcones o terrazas, con una longitud máxima de vuelo de 2,00 m. y de libre disposición en la fachada. Se autorizan impostas, molduras, recercados y demás elementos ornamentales con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

C) Emplazamiento de la Edificación en la Parcela:

Será la definida por la línea exterior de la parcela.

En las manzanas M-16, M-18 y M-19 la planta baja se retranqueará 2,00 m. de la línea exterior de la parcela en los viales indicados en los planos de ordenación, excepto la manzana M-20 donde no existen retranqueos.

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

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

Para modificar la alineación obligatoria deberá presentarse Estudio de Detalle de toda la manzana completa. Entre propiedades colindantes, la alineación obligatoria se debe mantener un mínimo de 5,00 m. a cada lado de la propiedad, pudiendo modificarse el resto.

D) Áticos:

Permitidos en las manzanas M-15, M-16, M-18, M-19 y M-20.

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

La planta de ático estará retranqueada 3,00 m. del plano de fachada del edificio.

E) Reserva de aparcamiento:

1 plaza por cada 125 m² t. construidos o al menos 1 plaza/viv.



AJUNTAMENT DE PATERNA		Àrea ÀREA DE SOSTENIBILIDAD Y VERTEBRACIÓN TERRITORIAL Sección PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	
Código de Documento 212181012F	Código de Expediente 212/2022/12 Clasificación	Fecha y Hora 06-08-2024 14:30	Número de páginas 27
Código de Verificación Electrónica (Csv)			
			

Se admitirá una reducción de la dotación de plazas de aparcamiento establecida en el párrafo primero en hasta un 10%, cuando destinadas en su totalidad la planta baja y 1º sótano aparcamiento, salvo escaleras, ascensores, recintos de usos comunitarios al servicio exclusivo del edificio y cuartos de instalaciones necesarios para el cumplimiento de la normativa vigente, la reserva así efectuada no pueda alcanzar la dotación mínima.

F) Piscinas:

Se permite piscina en Planta 1ª

Se permite nivel de piscina a 1,5 m. por encima del nivel de forjado

Retranqueo obligatorio del vaso de 1,5 m. con respecto a la línea de fachada

G) Condiciones del Subsuelo Público desafectado en las Zonas Verdes” SJL-2, SJL-3, SJL-4, PJJL-3, PJJL-4 y PJJL-5:

En el ámbito definido en el plano 2.6.- “Desafección del subsuelo en suelos dotacionales públicos”, se establece la desafectación del subsuelo como bien de dominio público y su consideración de bien patrimonial, manteniéndose el carácter de dominio público del vuelo de este ámbito, de acuerdo con lo regulado en el art. 107 Texto Refundido LOTUP, hasta 1 m. de profundidad.

Este subsuelo desafectado deberá destinarse, de modo exclusivo, a reserva de aparcamiento de las parcelas edificables colindantes.

Se define el modo de asignación del subsuelo que corresponde a cada una de ellas, de forma que se les asigna el subsuelo que recae en el frente de su parcela, delimitado mediante trazado perpendicular a la línea de fachada, con adjudicación preferente hasta una distancia de 5,00 m.

Como consecuencia de la construcción de los aparcamientos en el subsuelo de los espacios dotacionales públicos señalados en el párrafo anterior, no se admitirá la emersión de elementos parciales de los mismos (tales como elementos de ventilación, etc. En este caso, los accesos a las rampas a los aparcamientos se dispondrán bajo la parcela edificable privada sin ocupar viario o espacios libres.

La construcción destinada a aparcamiento bajo subsuelo público deberá cumplir con las condiciones técnicas exigibles en Código Técnico de la Edificación, tanto en lo relativo a la resistencia estructural, protección contra incendios como a la impermeabilización de estos espacios.

Corresponderá a la edificación construida garantizar las condiciones de seguridad estructural, protección contra incendios e impermeabilización de los espacios construidos bajo el suelo público, tanto en la construcción del edificio como en la fase de uso del mismo.



H) Criterios para el computo de la edificabilidad residencial en planta baja:

El Plan determina la edificabilidad residencial y terciaria de modo aritmético, por lo tanto, solo se considerará Uso Residencial en planta baja, la superficie destinada al zaguán de acceso y los cuartos de Instalaciones. Los demás elementos tales como cuartos de basura y todos aquellos exigidos por la normativa vigente en el momento de la solicitud de licencia de obras, se considerarán como Uso Compatible a los efectos del cómputo de edificabilidad.

Para el computo de la edificabilidad de aparcamiento de bicicletas se cumplirá lo establecido en la Ley de Movilidad 6/2011.

I) Criterios para el cumplimiento de las medidas de atenuación de ruidos y vibraciones:

En la construcción de las edificaciones del sector deberán preverse las medidas de atenuación de ruido y vibraciones, debiendo instalarse para ello los elementos de aislamiento o absorción que resulten precisos para mitigar los efectos del tráfico ferroviario sobre las futuras viviendas.

Así mismo las viviendas cumplirán con el documento DB-HR del CTE.

Condiciones Funcionales de la Edificación:

Las viviendas que se construyan en el ámbito del presente Plan cumplirán las disposiciones contenidas en las Condiciones de Diseño y Calidad en Edificios (DC-09) y las contenidas en el Capítulo VII y VIII de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Paterna.

Apartado 24.2.- Uso pormenorizado residencial plurifamiliar en alineación de vial (RPF-MC).

24.2.1.- Ámbito y Tipología Edificatoria

El Ámbito es el contenido en el interior de la manzana M-12, M-13 y M-14 expresamente grafiadas en los planos de Ordenación nº 2-2.

Tipología Edificatoria: Manzana Compacta.

24.2.2.- Usos

⊗ **Uso Dominante:**

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

⊗ **Usos Compatibles:**

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

⊗ **Usos Incompatibles:**

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

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

24.2.3.- Condiciones de la parcela y de la edificación

Condiciones de la parcela:

A) Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

La superficie mínima de parcela será de 500 m².

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

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

B) La ocupación máxima de la parcela será del 100% de la superficie total.



AJUNTAMENT DE PATERNA		Àrea ÀREA DE SOSTENIBILIDAD Y VERTEBRACIÓN TERRITORIAL Sección PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	
Código de Documento 21218I012F	Código de Expediente 212/2022/12 Clasificación	Fecha y Hora 06-08-2024 14:30	Número de páginas 27
Código de Verificación Electrónica (Csv)		 ²304Z5V5R0Y2V5F1K19YG4» ²304Z5V5R0Y2V5F1K19YG4» 304Z5V5R0Y2V5F1K19YG	

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

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

ZONA DE USO Y DOMINIO PRIVADO - EDIFICABILIDAD											
MANZANAS		Nº PLANTAS	USOS	COEF. DE EDIFICABILIDAD EN PARCELA NETA	EDIFICABILIDAD					Nº VIVIENDAS uds.	Nº VIVIENDAS uds.
TIPO	m²				TERCIARIO m2 TECHO	RESIDENCIAL LIBRE m2 TECHO	RESIDENCIAL V.P.O m2 TECHO	TOTAL RESIDENCIAL Y TERCIARIO m2 TECHO	INDUSTRIAL m2 TECHO		
M-12	2.698,21	III + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES RESIDENCIAL	2,6263	2.698,21	4.388,08		7.086,29		51	
M-13	4.785,93	IV + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES RESIDENCIAL	3,6075	4.785,93		12.479,14	17.265,07			125
M-14	2.776,56	IV + ATICO	TERCIARIO Y USOS COMPATIBLES RESIDENCIAL	3,3193	2.776,56	6.439,55		9.216,11		76	

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

El porcentaje de cuerpos volados abiertos y cerrados será de libre disposición.

No computaran como superficie de techo:

- Las plantas sótano y semisótano, definidas en el apartado C) anterior.

Condiciones de la Edificación:

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

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



	N = nº de plantas
I - 1 planta	5,50 m.
II - 2 plantas	8,50 m.
III - 3 plantas	11,50 m.
IV - 4 plantas	14,50 m.
V - 5 plantas	17,50 m.

En la manzana M-13 y M-14 la altura máxima de cornisa permitida se fija en 14,50 m. y el número máximo de plantas en IV.

Se admitirá una reducción de una planta sobre las máximas permitidas.

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

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

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

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

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

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

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

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

6.- Los remates de la edificación de carácter decorativo.

Quedan prohibidos los sobreáticos u otros espacios habitables.

B) Cuerpos y Elementos Salientes:

Sobre las alineaciones exteriores de los bloques de edificación se autorizan los cuerpos volados cerrados, balcones o terrazas, con una longitud máxima de vuelo de 2,00 m. impostas, molduras, recercados y demás elementos ornamentales con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

C) Áticos:

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

La planta de ático estará retranqueada 3,00 m. del plano de fachada del edificio recayente a vía pública.

D) Reserva de aparcamiento:

1 plaza por cada 125 m² t. construidos o al menos 1 plaza/viv.

Se admitirá una reducción de la dotación de plazas de aparcamiento establecida en el párrafo primero en hasta un 10%, cuando destinadas en su totalidad la planta baja y 1º sótano aparcamiento, salvo escaleras, ascensores, recintos de usos comunitarios al servicio exclusivo del edificio y cuartos de instalaciones necesarios para el cumplimiento de la normativa vigente, la reserva así efectuada no pueda alcanzar la dotación mínima.



AJUNTAMENT DE PATERNA		Àrea ÀREA DE SOSTENIBILIDAD Y VERTEBRACIÓN TERRITORIAL Sección PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	
Código de Documento 212181012F	Código de Expediente 212/2022/12 Clasificación	Fecha y Hora 06-08-2024 14:30	Número de páginas 27
Código de Verificación Electrónica (Csv)  304Z5V5R0Y2V5F1K19YG4» 304Z5V5R0Y2V5F1K19YG4» 304Z5V5R0Y2V5F1K19YG			

E) Piscinas:

Se Permite piscina en Planta 1ª.

Se permite nivel de piscina a 1,5 m. por encima del nivel de forjado.

Retranqueo obligatorio del vaso de 1,5 m. con respecto a la línea de fachada.

F) Criterios para el computo de la edificabilidad residencial en planta baja:

El Plan determina la edificabilidad residencial y terciaria de modo aritmético, por lo tanto, solo se considerará Uso Residencial en planta baja, la superficie destinada al zaguán de acceso y los cuartos de Instalaciones. Los demás elementos tales como cuartos de basura y todos aquellos exigidos por la normativa vigente en el momento de la solicitud de licencia de obras, se considerarán como Uso Compatible a los efectos del cómputo de edificabilidad.

Para el computo de la edificabilidad de aparcamiento de bicicletas se cumplirá lo establecido en la Ley de Movilidad 6/2011.

G) Criterios para el cumplimiento de las medidas de atenuación de ruidos y vibraciones:

En la construcción de las edificaciones del sector deberán preverse las medidas de atenuación de ruido y vibraciones, debiendo instalarse para ello los elementos de aislamiento, absorción que resulten precisos para mitigar los efectos del tráfico ferroviario sobre las futuras viviendas.

Así mismo las viviendas cumplirán con el documento DB-HR del CTE.

Condiciones Funcionales de la Edificación:

Las viviendas que se construyan en el ámbito del presente Plan Parcial cumplirán las disposiciones contenidas en las Condiciones de Diseño y Calidad en Edificios (DC-09) y las contenidas en el Capítulo VII y VIII de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Paterna.

Apartado 24.3.- Uso pormenorizado industrial en alineación de vial (IND-MC)

24.3.1.- Ámbito y Tipología Edificatoria.

El Ámbito es el contenido en el interior de la manzana M-1, M-2, M-3, M-4 y M-5 expresamente grafiadas en los planos de Ordenación nº 2-2.

Tipología Edificatoria: Manzana Compacta.

24.3.2.- Usos.

Ⓞ Uso Dominante:

El Uso Global o Dominante es el Industrial (IND).



En los usos industriales la superficie construida de los mismos estará limitada a la resultante en la parcela mínima, por su coeficiente de edificabilidad en parcela neta.

⊗ Usos Compatibles:

- Residencial Comunitario.
- Dotacional b), d) y e).
- Terciario Hotelero
- Almacenes, no calificados.
- Comercial.
- Oficinas.

Planta baja compatible con uso aparcamiento.

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

⊗ Usos Incompatibles:

Residencial, excepto el Residencial Comunitario.

Ganadería y Caza, Energía y Agua, Extracción y Transformación de Minerales, Industrias, Comercio al por mayor, Agrícola, Talleres de Categoría 3ª a 6ª, actividades anexas a Transportes, Cementerio y Gasolineras, y todo tipo de actividades industriales calificadas en grado medio y alto, en el Nomenclator de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas (D.O.G.V. de 20 de abril de 1.990).

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

Condiciones de la parcela:

A) Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

La superficie mínima de parcela será de 300 m².

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

B) La ocupación máxima de la parcela (M-1, M-2, M-3, M-4 y M-5) será del 100% de la superficie total.

C) Se autoriza la construcción, en el subsuelo, de plantas de sótano y semisótano, con uso de aparcamiento, que podrán ocupar la totalidad de la superficie de parcela.

Permitiéndose trasteros, salas de máquinas y otros usos que cumplan con la legislación vigente.

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

ZONA DE USO Y DOMINIO PRIVADO - EDIFICABILIDAD											
MANZANAS		Nº PLANTAS	USOS	COEF. DE EDIFICABILIDAD EN PARCELA NETA	EDIFICABILIDAD					Nº VIVIENDAS uds.	Nº VIVIENDAS uds.
TIPO	m²				TERCIARIO m2 TECHO	RESIDENCIAL LIBRE m2 TECHO	RESIDENCIAL V.P.O m2 TECHO	TOTAL RESIDENCIAL Y TERCIARIO m2 TECHO	INDUSTRIAL m2 TECHO		
M-1	436,09	II	INDUSTRIAL	1,6355					713,22		
M-2	1.065,15	II	INDUSTRIAL	1,6355					1.742,05		
M-3	1.065,15	II	INDUSTRIAL	1,6355					1.742,05		
M-4	1.065,15	II	INDUSTRIAL	1,6355					1.742,05		
M-5	1.718,52	II	INDUSTRIAL	1,6355					2.810,63		
TOTAL INDUSTRIAL	5.350,06										

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



AJUNTAMENT DE PATERNA		Àrea ÀREA DE SOSTENIBILIDAD Y VERTEBRACIÓN TERRITORIAL Sección PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	
Código de Documento 21218I012F	Código de Expediente 212/2022/12 Clasificación	Fecha y Hora 06-08-2024 14:30	Número de páginas 27
Código de Verificación Electrónica (Csv)		 <p>²304Z5V5R0Y2V5F1K19YG4» ²304Z5V5R0Y2V5F1K19YG4» 304Z5V5R0Y2V5F1K19YG</p>	

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

No computaran como superficie de techo:

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

Condiciones de la Edificación:

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

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

	N = nº de plantas
I - 1 planta	5,50 m.
II - 2 plantas	8,80 m.

La altura máxima de cornisa permitida se fija en 8,80 m. y el número máximo de plantas en II.

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

La cubierta del edificio que será plana.

Las cajas de escalera y casetones de ascensor estarán incluidas en la envolvente del edificio no pudiendo sobrepasar la altura de cornisa, excepto la losa de los ascensores.

Cámaras de aire y elementos de cobertura en edificaciones de azoteas y cubiertas planas, cuya elevación sobre el plano inferior del forjado que les de soporte sea inferior a la altura de coronación de cubierta.

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

B) Cuerpos y Elementos Salientes:

Sobre las alineaciones exteriores de los bloques de edificación se autorizan los cuerpos volados abiertos, con una longitud máxima de vuelo de 2,00 m.

C) Áticos:

No se permiten



D) Reserva de aparcamiento:

Será de aplicación lo establecido en la modificación nº 44 del art. 112 del PGOU.

E) Criterios para el cumplimiento de las medidas de atenuación de ruidos y vibraciones:

En la construcción de las edificaciones del sector deberán preverse las medidas de atenuación de ruido y vibraciones, debiendo instalarse para ello los elementos de aislamiento, absorción que resulten precisos para mitigar los efectos del tráfico ferroviario sobre las futuras edificaciones.

Condiciones Funcionales de la Edificación:

Las edificaciones que se construyan en el ámbito del presente Plan Parcial cumplirán las disposiciones contenidas en las Condiciones de Diseño y Calidad en Edificios (DC-09) y las contenidas en el Capítulo VII y VIII de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Paterna.

Art. 25.- Normas de edificación en los sistemas de uso y dominio público

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

- 1.- Red Viaria (RV)
- 2.- Espacios Libres (SJL) – (SAL).
- 3.- Educativo Cultural (SED).
- 4.- Asistencial – (STD).
- 5.- Administrativo Institucional (SAD).
- 6.- Deportivo (SRD).

Apartado 25.1.- Condiciones Generales.

- 1.- Red Viaria (RV).

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

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

- 2.- Espacios Libres (SJL-SAL)

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

3-4-5-6.- Educativo (SED) – Asistencial (STD) – Administrativo Institucional (SAD) – Deportivo (SRD).

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

Art. 26.- Dotación de aparcamiento

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

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

La dotación mínima de plazas de aparcamiento será la siguiente:

- ⊗ Para las manzanas de Uso Residencial Plurifamiliar:

1 plaza por cada 125 m² t. construidos o al menos 1 plaza/viv.

Se admitirá una reducción de la dotación de plazas de aparcamiento establecida en el párrafo primero en hasta un 10%, cuando destinadas en su totalidad la planta baja y 1º sótano aparcamiento, salvo escaleras, ascensores, recintos de usos comunitarios al servicio exclusivo del edificio y cuartos de



AJUNTAMENT DE PATERNA		Àrea ÀREA DE SOSTENIBILIDAD Y VERTEBRACIÓN TERRITORIAL Sección PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	
Código de Documento 212181012F	Código de Expediente 212/2022/12 Clasificación	Fecha y Hora 06-08-2024 14:30	Número de páginas 27
Código de Verificación Electrónica (Csv)		 <p>²304Z5V5R0Y2V5F1K19YG4» ²304Z5V5R0Y2V5F1K19YG4» 304Z5V5R0Y2V5F1K19YG</p>	

instalaciones necesarios para el cumplimiento de la normativa vigente, la reserva así efectuada no pueda alcanzar la dotación mínima.

© Para las manzanas de Uso Industrial y Usos Compatibles:

Será de aplicación lo establecido en la modificación nº 44 del art. 112 del PGOU.

En el caso de alojamientos dotacionales, la dotación mínima será de 1 plaza de aparcamiento por cada alojamiento dotacional.

- Accesos peatonales, Rampas y Radios de giro:

Se estará a lo dispuesto en las Condiciones de Diseño y Calidad en Edificios (DC-09)

CAPÍTULO VI.- RÉGIMEN APLICABLE A LA EDIFICACIÓN FUERA DE ORDENACIÓN Y NO COMPATIBLE PLENAMENTE CON EL PLAN

Art. 27.- Régimen aplicable a la edificación fuera de ordenación y no compatible plenamente con el plan. CAPÍTULO III Edificaciones fuera de ordenación y zonas semiconsolidadas, artículo 206 fuera de Ordenación TR LOTUP

1. Los planes expresarán qué construcciones erigidas con anterioridad a ellos han de quedar en situación de fuera de ordenación, por manifiesta incompatibilidad con sus determinaciones, en las que solo se autorizarán obras de mera conservación.

2. En defecto de previsión expresa del plan, se entenderán fuera de ordenación las edificaciones que presenten alguna de estas características:

a) Ocupar el viario público previsto por el plan.

b) Ocupar los espacios libres previstos por el plan, salvo que se trate de construcciones que puedan armonizar con un entorno ajardinado y solo ocupen una porción minoritaria de su superficie.

3. Asimismo, los planes deben establecer el régimen transitorio para la realización de obras y actividades en edificios que, aun no quedando en situación de fuera de ordenación, no sean plenamente compatibles con sus determinaciones. Se pueden admitir obras de reforma y de mejora y cambios objetivos de actividad, siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con el planeamiento.

El exceso de construcción sobre el aprovechamiento objetivo previsto por el plan, que, por ser transitoriamente compatible con sus previsiones, pueda mantenerse hasta su reedificación, no se computará como aprovechamiento adjudicado a su titular al determinar las cesiones o costes de urbanización que le a este correspondan, ni se tendrá en cuenta al calcular los estándares dotacionales exigibles o la edificabilidad consumida respecto a la total asignada a la zona o sector en que esté situada la construcción."

