

## MUNICIPIOS

### Ayuntamiento de Paterna

*2024/13432 Anuncio del Ayuntamiento de Paterna sobre la aprobación definitiva del estudio de detalle de la parcela UR-2.1 del Plan Parcial de Loma Larga.*

#### ANUNCIO

Por acuerdo del Pleno, adoptado en la sesión ordinaria celebrada el pasado día 25/07/2024, se acordó aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la parcela UR-2.1 del Plan Parcial de Loma Larga, presentado por la mercantil Inmobiliaria Guadalmedina, SA. Expediente 212/2023/122.

El Estudio de Detalle podrá ser consultado en la página web municipal:

<https://www.paterna.es>

La norma urbanística contenida en el Estudio de Detalle es la siguiente, según detalle:

#### 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 y 57.8 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 14/08/2024, con el número de registro 46190-2110.

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 25 de septiembre de 2024. —La teniente de alcalde de Presidencia y Proyectos Estratégicos, Eva Pérez López.





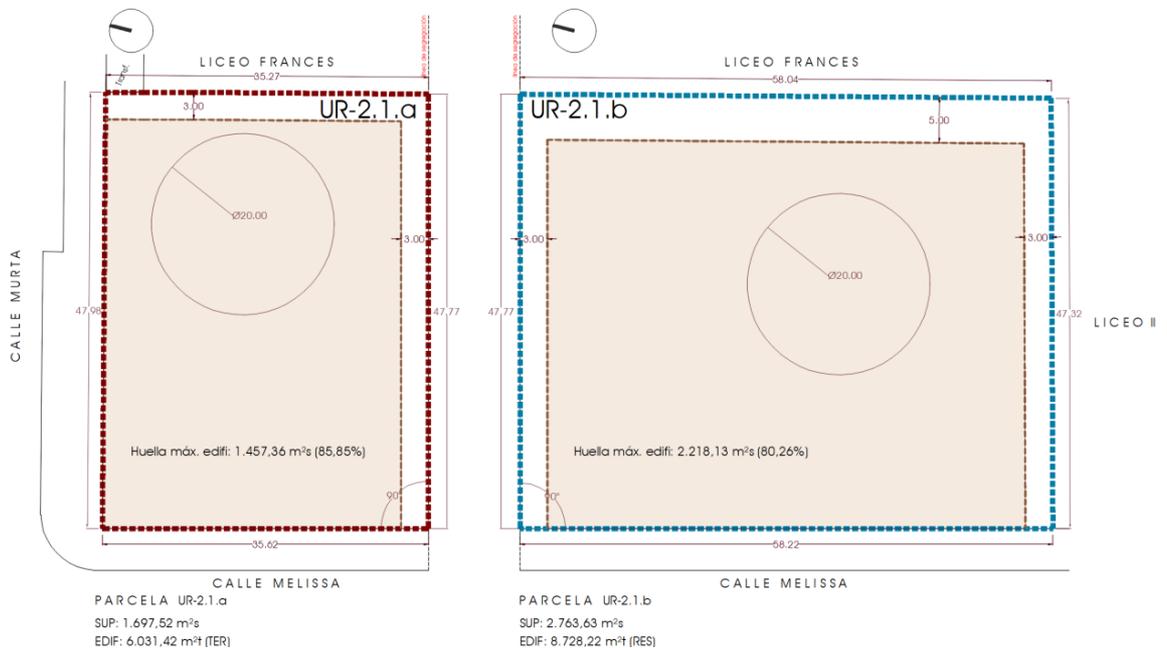
<b>AJUNTAMENT DE PATERNA</b>		Àrea ÀREA DE SOSTENIBILIDAD Y VERTEBRACIÓN TERRITORIAL Sección PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	
Código de Documento <b>212181014V</b>	Código de Expediente <b>212/2023/122</b> Clasificación	Fecha y Hora <b>24-09-2024 09:50</b>	Número de páginas 8
Código de Verificación Electrónica (Csv)	²0Q5T1K3V2P4J0N1X07XX.» ²0Q5T1K3V2P4J0N1X07XX.» <b>0Q5T1K3V2P4J0N1X07XX</b>		

### 6.1 Criterios de ordenación

El Estudio de Detalle reordena las volumetrías de las Subparcelas UR-2.1.a y UR-2.1.b para dar cabida a la edificabilidad de 6.031,42 m<sup>2</sup>t de Uso Terciario y 8.728,22 m<sup>2</sup>t de Uso Residencial respectivamente.

La propuesta:

1. No modifica las alineaciones viarias de la parcela y se ajusta el certificado Municipal de alineaciones y rasantes.
2. No reduce el espacio viario y no modifica los espacios libres públicos.
3. No aumenta la edificabilidad máxima permitida por el Plan Parcial.
4. No aumenta la edificabilidad máxima de uso Residencial permitida por el Plan Parcial.
5. No aumenta el número de plantas permitidas en el Plan Parcial que se establece en VIII + Atico.
6. No se modifica la altura máxima de cornisa de 28,50 m permitida por el Plan Parcial.
7. Respeta las separaciones a lindes establecidas en el Plan Parcial.
8. No se califican reservas de suelo para destinos públicos.
9. El Estudio de Detalle abarca una manzana completa, o Unidad Urbana Equivalente.



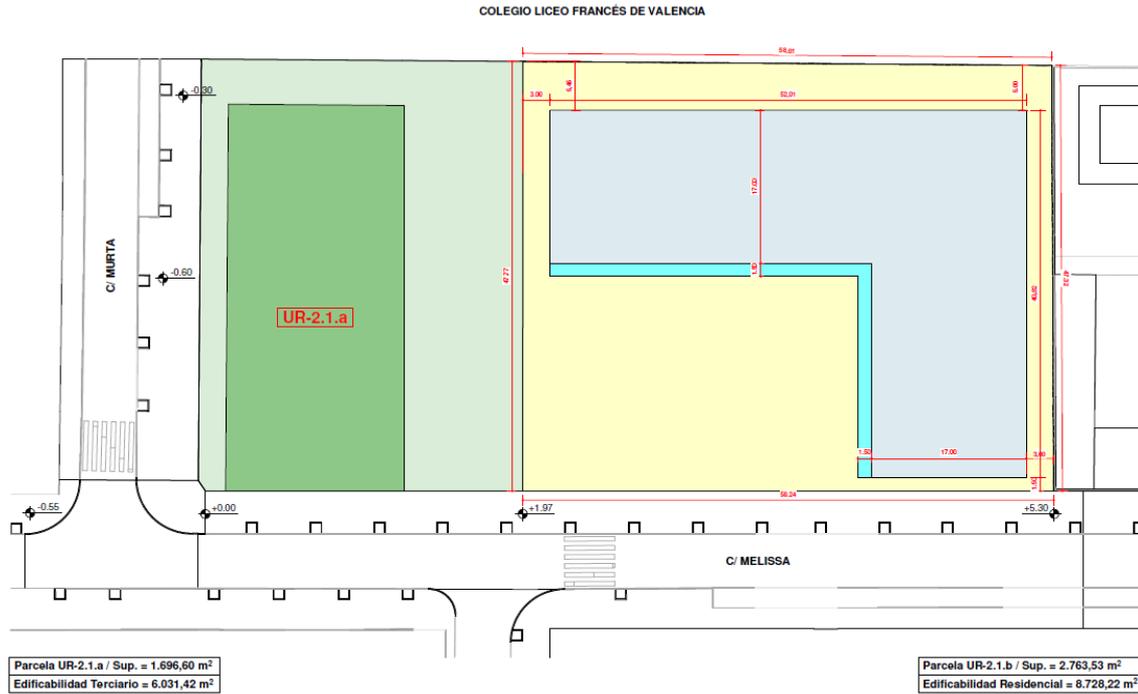
Parámetro	5º Texto Refundido PP Lloma Llarga	Parcela UR-2.1.a	Parcela UR-2.1.b
Superficie Mínima	1.000 m <sup>2</sup>	1.697,52 m <sup>2</sup>	2.763,63 m <sup>2</sup>
Circulo inscribible	Ø 20 metros	Ø 20 metros	Ø 20 metros
Ocupación Máx Parcela	90%	85,85%	80,26%
Nº Alturas Máximo	VIII + Ático	VIII + Ático	VIII + Ático
Altura de Cornisa Máx.	Hc = 28,50 m	Hc = 28,50 m	Hc = 28,50 m
Vuelo Máximo	1,50 m (alineación bloque)	1,50 m (alineación bloque)	1,50 m (alineación bloque)
Separación Áticos	3 m (vía pública o espacio libre)	3 m (vía pública o espacio libre)	3 m (vía pública o espacio libre)
Ocupación Sótano	100% parcela		
Separación Fachada	0 metros		
Separación Linde Lateral	3 metros		
Separación Linde Posterior	5 metros		
Edificabilidad Máxima	Cuadro 2.5.1	6.031,42 m <sup>2</sup> t	8.728,22 m <sup>2</sup> t
Uso	Cuadro 2.5.1	Terciario	Residencial

## 6.2 Descripción de la ordenación propuesta

Respetando las separaciones a lindes que establece el Plan Parcial, resta una superficie susceptible de ser ocupada por la edificación, pudiendo ésta alinearse con la fachada. La ordenación lógica y en este caso propuesta, se basa en agrupar la edificación de uso terciario en el extremo noroeste de la parcela UR-2.1.a; y en el caso de la parcela UR-2.1.b, decidir sobre la configuración más adecuada para la disposición de un bloque en "L", que se abra al espacio libre de parcela. Para ello se define un "área de movimiento", con la pretensión de que la edificabilidad permitida de 8.728,22 m<sup>2</sup> techo de Uso Residencial se disponen volumétricamente sobre un perímetro en forma de U de 17,00m de profundidad edificable.







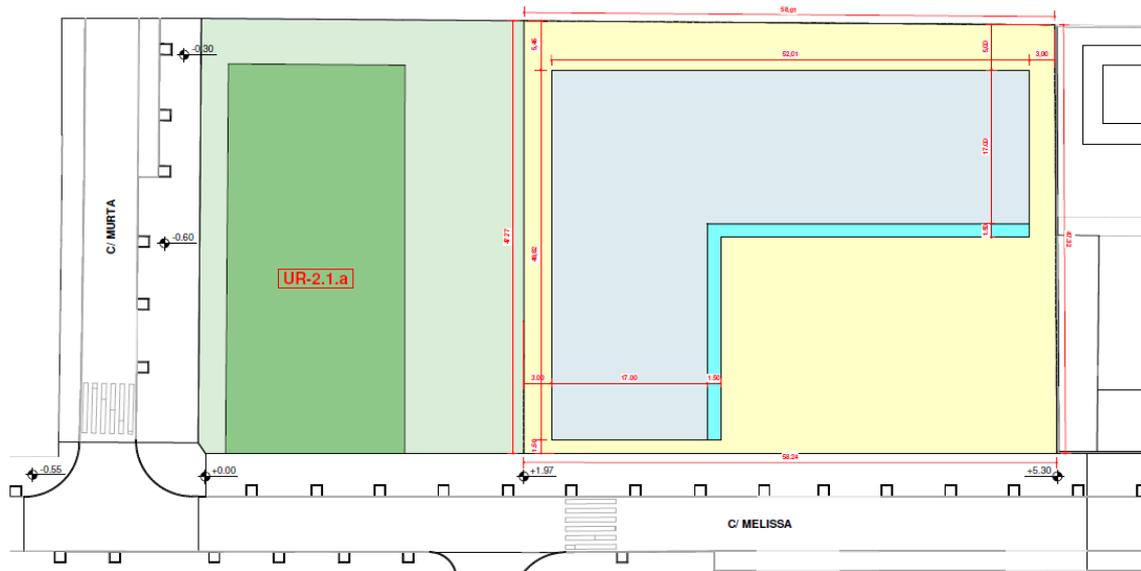
Opción 2. La edificación se dispone sobre el fondo de la parcela y linde lateral izquierdo.





<b>AJUNTAMENT DE PATERNA</b>		Àrea ÀREA DE SOSTENIBILIDAD Y VERTEBRACIÓN TERRITORIAL Sección PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	
Código de Documento <b>212181014V</b>	Código de Expediente <b>212/2023/122</b> Clasificación	Fecha y Hora <b>24-09-2024 09:50</b>	Número de páginas 8
Código de Verificación Electrónica (Csv)	²0Q5T1K3V2P4J0N1X07XX. » ²0Q5T1K3V2P4J0N1X07XX. » <b>0Q5T1K3V2P4J0N1X07XX</b>		

COLEGIO LICEO FRANCÉS DE VALENCIA



En ambas opciones se cumplen todos los requisitos enumerados en el apartado “Criterios de Ordenación”.

En ambas opciones se mantiene la tipología de edificación abierta que con el propósito de edificar el máximo número de alturas posible, consigue liberar una superficie de parcela superior al 50%.

### 6.3 Ordenación Volumétrica

Las Subparcelas UR-2.1.a y UR-2.1.b podrían representarse con la siguiente ordenación volumétrica:



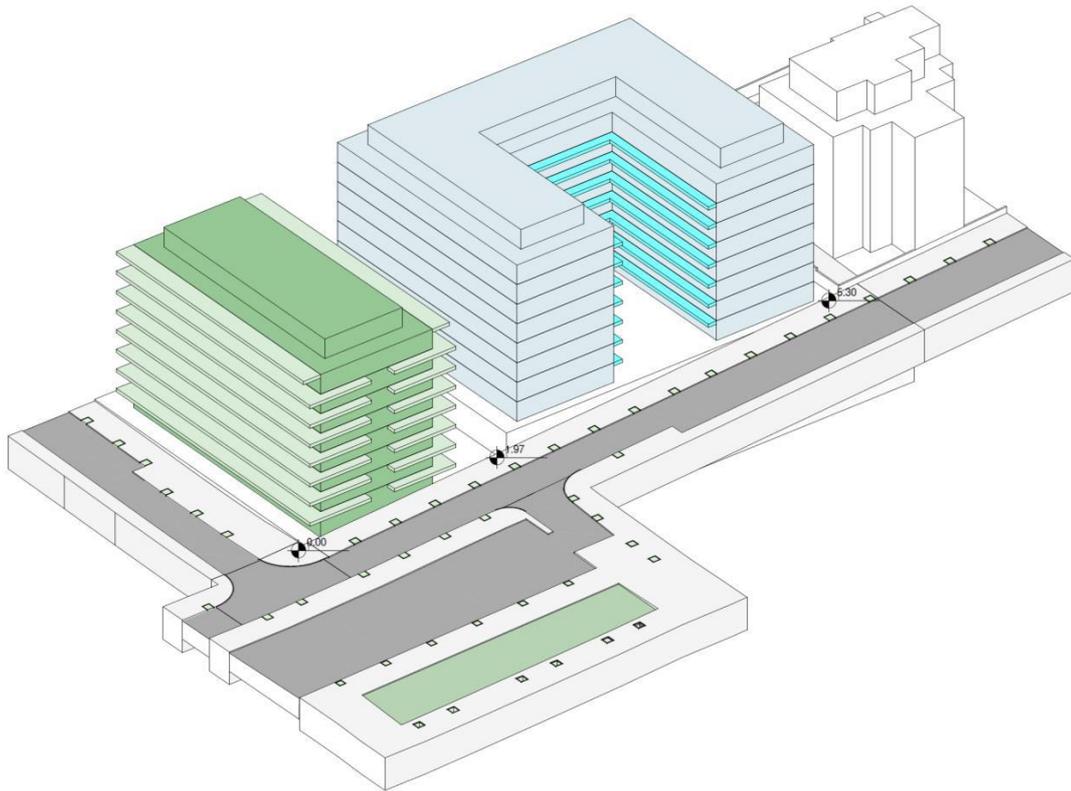


Imagen volumétrica de las Subparcelas UR-2.1.a y UR-2.1.b con el área de movimiento completo

La imagen representada no sería real, pues se superaría la edificabilidad máxima permitida en la parcela UR-2.1.b, lo que obligaría a reducir el número de plantas. Lo que se pretende es simular el volumen contenedor máximo, dentro del cual se materializaría la edificabilidad asignada a la parcela.

Así pues, con el objeto de no limitar la futura configuración de la edificación, se barajan dos opciones en forma de "L", adaptadas al volumen contenedor o "área de movimiento completo".





<b>AJUNTAMENT DE PATERNA</b>		Àrea ÀREA DE SOSTENIBILIDAD Y VERTEBRACIÓN TERRITORIAL Sección PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	
Código de Documento <b>212181014V</b>	Código de Expediente <b>212/2023/122</b> Clasificación	Fecha y Hora <b>24-09-2024 09:50</b>	Número de páginas 8
Código de Verificación Electrónica (Csv)	<sup>2</sup> 0Q5T1K3V2P4J0N1X07XX.» <sup>2</sup> 0Q5T1K3V2P4J0N1X07XX.» <b>0Q5T1K3V2P4J0N1X07XX</b>		

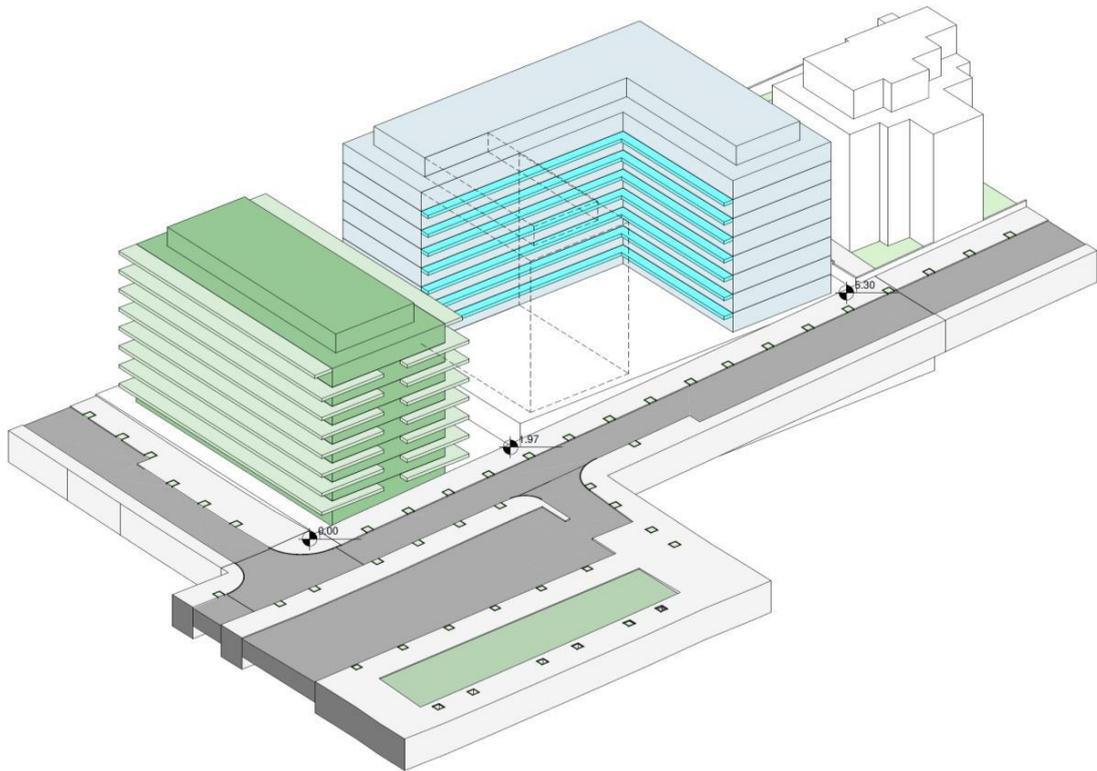


Imagen volumétrica de las Subparcelas UR-2.1.a y UR-2.1.b con la opción 1 (La edificación se dispone sobre el fondo de la parcela y linde lateral derecho)



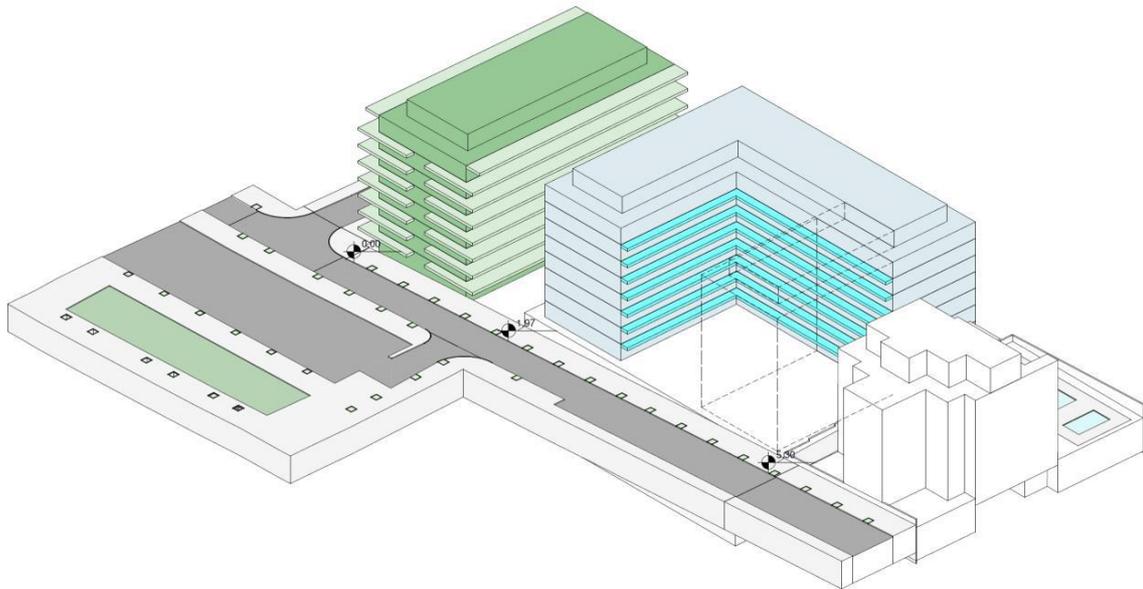


Imagen volumétrica de las Subparcelas UR-2.1.a y UR-2.1.b con la opción 2 (La edificación se dispone sobre el fondo de la parcela y linde lateral izqdo.)

#### 6.4 Normativa de aplicación

Se estará a lo previsto en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial de Lloma Llarga con la siguiente consideración:

En lo referente a los criterios para el establecimiento de la cota de referencia se aplicará el apartado 2.2.2 del Plan Parcial que dice lo siguiente:

*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 obstate 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 del 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 1.50m sobre el punto de referencia.*

