

# **PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL SECTOR 1 DEL P.G.O.U DE PAIPORTA (A.I.U. DEL SECTOR 1)**

**EQUIPO REDACTOR:**  
CIAM, urbanismo y arquitectura.  
Belén Ruiz Sánchez, Arquitecto.

**REFUNDIDO-AGOSTO 2007**

## **INTRODUCCIÓN.**

En el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana de 31 de Diciembre de 2005 se publica la Ley Urbanística Valenciana, Ley nº 16/2005, de 30 de Diciembre (en adelante LUV). Según la Disposición Final Segunda de la citada norma su entrada en vigor se produciría en el plazo de un mes, contando a partir del día siguiente al de su publicación en el Diario. Por otra parte la Disposición Derogatoria primera afecta expresamente a la Ley 6/1994, de 15 de Noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU), así como a cuantas disposiciones legales o reglamentarias se opongan o contradigan lo dispuesto en la misma.

No obstante lo anterior la Disposición Transitoria Primera de la LUV, en su apartado 1, dice que los procedimientos urbanísticos iniciados antes de su entrada en vigor se regirán por la legislación anterior siempre que hubiera concluido el trámite de información pública, cuando tal trámite fuera preceptivo. Por otra parte los P.A.I. iniciados antes de la entrada en vigor de la LUV se regirán igualmente por la legislación anterior siempre que hubieran sido objeto de aprobación municipal o, no habiendo sido objeto de tal aprobación, haya vencido el plazo máximo para emitir resolución expresa sobre dicha aprobación.

Por último, y siendo rigurosos, las disposiciones reglamentarias que desarrollan la LRAU deberían ser consideradas vigentes en todo aquello que no se opusieran o contradijeran lo dispuesto en la LUV.

Desde esta perspectiva debe ser objeto de aplicación al caso concreto el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (RPCV), Decreto 201/1998 de 15 de Diciembre, que desarrolla en los diferentes artículos de su Título Segundo, Capítulo Tercero, la función, determinaciones y documentación que constituye un Plan Parcial.

Tal como señala el artículo 61 del citado Reglamento (en el mismo sentido del artículo 65 de la LUV), la función básica de los planes parciales es la definición de la

ordenación pormenorizada de su ámbito territorial. Además, el Plan Parcial (también en la LUV -artículo 72 y siguientes-) se concibe en la legislación valenciana como un Instrumento de planeamiento a través del cual los particulares pueden promover modificaciones puntuales de un Plan General, siempre y cuando lo promuevan en desarrollo de un Programa del que sean o pretendan ser adjudicatarios (art. 52.1 A. de la Ley 6/1994 de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, en adelante LPAU).

Para el desarrollo de esta ordenación pormenorizada, el artículo 64 fija que los documentos que deberán formar parte de un Plan Parcial son los siguientes:

A. Documentos sin eficacia normativa:

- a) Documento de información: Memoria y planos.
- b) Memoria justificativa.

B. Documentos con eficacia normativa:

- a) Normas Urbanísticas.
- b) Planos de Ordenación.

Visto lo anterior, el modificado de Plan Parcial que a continuación se desarrolla se ajustará a la documentación y determinaciones que indican los artículos 64 y siguientes del Reglamento de Planeamiento citado.

# ***DOCUMENTO 1***

# ***MEMORIA INFORMATIVA***



## 1.1.- CONDICIONES GEOGRÁFICAS.

El término Paiporta se encuentra situado al sur de la ciudad de Valencia, en la comarca de L'Horta Sud, formando parte del área metropolitana de Valencia. Sus límites son, al Norte con el término de Valencia, al Sur con el de Catarroja, al Este con Benetússer, Alfafar y Massanassa y al Oeste con el de Picanya.

La proximidad a la capital, de la que le separa sólo 5 Km así como su integración plena en el área metropolitana, hace que el nivel de urbanización tanto del municipio de Paiporta como de los de su entorno sea muy elevado. De esta forma, casi el 40 % de los 3'9 Km<sup>2</sup> del término se encuentra urbanizado, sobre un 60% está dedicado a usos agrícolas en regadío -huerta y cítricos-, mientras que algo menos del 5 % está ocupado por el barranco de Torrent y suelo sin dedicación alguna.

Este grado de urbanización ha venido acompañado de unos importantes crecimientos de población, aunque algo más ralentizado en los últimos años, los ritmos de crecimiento siguen siendo significativos. Así y tal como ha sucedido en la mayor parte de los municipios de L'Horta Sud, en la década de los años 60 la población prácticamente se triplicó, pasando de 4.054 habitantes en 1960 a 11.224 habitantes en 1970. Según el Censo de 2001, último realizado, la población de derecho era ya de 17.579 habitantes.

Dada la localización del municipio, su red viaria y de ferroviaria le proporciona unas excelentes condiciones de accesibilidad tanto con el interior del área metropolitana, como con el exterior. Las principales vías de comunicación que afectan al municipio son:

- CV-33. Distribuidor Sud de Valencia. Conecta la N-332 con la N-III.
- CV-36. Autovía de Torrent. Valencia a Torrent.
- CV-400. Avd del Sud. Albal a Valencia.
- N-335 (V-30). Acceso al puerto de Valencia.

- CV-404. De Paiporta a Alquería d'Alba (antigua de Paiporta a San Isidro).
- CV-406. De Benetússer a Torrent por Paiporta.

Las dos primeras pertenecen a la red básica de carreteras de la Generalitat.

Por lo que respecta a las conexiones ferroviarias, el municipio cuenta con la línea Valencia-Villanueva de Castellón de Ferrocarrils de la Generalitat que lo conecta con la red de metro y de cercanías del área metropolitana.

A. Características naturales del territorio: geológicas, topográficas, climáticas, hidrológicas,..

Por lo que se refiere a la geología de la zona, tal como señala López Gómez<sup>(1)</sup>, “Els plans inferiors de les hortes..., és el dipòsit de tipus deltaic d’ambdós rius, entre els quals encara resta sense omplir l’Albufera. És format per al.luvions potents, en la part inferior generalment alternen grava i arena amb argilla i llim, en la superior argila roja i cap al mar arena; en la superfície els sòls de vega s’han tonar bruns per la humitat, en una bona mesura a causa del reg secular. Aquest Quaternari ateny una gruixària considerable, fins 100 o 200 m (amb un nivell de torba de 10 a 20 m entre els 100-165 m) damunt un Neògen deprimat que arriba a uns 800 m de fondària segons mostren algunes perforacions a la ciutat de València i la rodalia, la qual cosa suggereix l’afonament recent de la costa.”

La pertenencia del municipio a la denominada Plana de Valencia y su proximidad a la marjal de L'Albufera, hace que su altura sobre el nivel del mar sea de unos 50 metros y que sus pendientes sean muy escasas, sin que en ningún caso lleguen a superar el 4-5 %, en consonancia con esto, en todo el término existe elevación alguna.

---

(1) A.López Gómez. “Geografía de les terres Valencianes”. Papers bàsics 3 i 4. Departament de Geografia. Universitat de València .

En relación al clima, Paiporta se encuentra en la denominada "llanura litoral septentrional", caracterizada según Clavero<sup>(1)</sup> por registrar una precipitaciones anuales de unos 450 mm, aumentando de Sur a Norte, con un máximo otoño, un débil máximo secundario en primavera y un período seco estival de unos 4 meses. La temperatura media en Enero fluctúa alrededor de los 10 °C, y en julio y agosto se aproxima a los 25 °C. Un aspecto destacado es la elevada humedad relativa en el período estival y el muy frecuente régimen de brisas marinas, que suavizan las temperaturas y aumentan la humedad del aire.

El término así como el casco urbano de Paiporta está atravesado por el Barranco de Xiva o de Torrent, que desagua en L'Albufera. Este barranco genera un ligero riesgo de inundación que afecta al Sector objeto de ordenación en este documento, aunque las medidas de encauzamiento previstas, harán disminuir aún más la probabilidad de inundación.

B. Usos presentes del suelo: vegetación, edificaciones e infraestructuras existentes

Por su parte, el Sector Nº 1 está enclavado al sur del casco urbano, y tal como se puede observar en las fotografías 1, 2 y 3 del Anexo Nº1, en la actualidad no presenta aprovechamiento agrícola alguno, si se exceptúa un pequeño huerto familiar. La única edificación existente es un pequeño almacén para guardar útiles agrícolas (Foto Nº 14 del Anexo).

En lo referente a las infraestructuras directamente ligadas al Sector, éste limita al oeste con la carretera de Albal, lo que favorece su accesibilidad con el sur de la comarca.

De notable importancia es la línea de alta tensión de 220 Kvoltios que atraviesa el sur del Sector, lo que obliga, en cumplimiento del Reglamento de Alta Tensión, a mantener la correspondiente afección (Fotos 5 y 6 del Anexo).

---

(2) P.L.Clavero Paricio. "Atlas climático de la Comunidad Valenciana". A.J. Pérez Cueva (coord). Generalitat Valenciana. Consellería d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports. Valencia, 1994.

De menor entidad, aunque son elementos a citar por afectar directamente al Sector, son una acequia que discurre paralela a la citada carretera de Albal, y que presenta una derivación que riega el pequeño huerto familiar mencionado en el párrafo anterior.(Foto 7)

Igualmente, en el extremo noroeste del Sector existe un apoyo eléctrico de salida subterránea-aérea de una línea de media tensión (Foto 8).

### C. Aprovechamientos potenciales del territorio

Aunque históricamente el suelo del Sector ha tenido un aprovechamiento agrícola, como se puede observar en el anexo fotográfico, en la actualidad y excepto por dos pequeñas parcelas, no existe aprovechamiento alguno.

Adicionalmente, el desarrollo urbano del municipio ha generado sobre el Sector una importante presión urbanizadora que se pone de manifiesto por el hecho de que los terrenos situados al sur del sector ya se encuentran urbanizados y edificados, mientras que los situados al norte - la Unidad de Actuación N1 4 -, están urbanizados y sumidos en un rápido proceso de edificación.

## 1.2.- **CONDICIONES INSTITUCIONALES.**

La superficie del Sector está distribuida en algo más de veinte parcelas y un número similar de propietarios.

El P.G.O.U de Paiporta no fija en el Sector ninguna subdivisión preestablecida, por lo que se fija una única unidad de ejecución que cumple los requisitos establecidos en el artículo 114 del RPCV y que se desarrollará a través del correspondiente Programa de Actuación Integrado (PAI). Es necesaria la Cédula de Urbanización.

El Sector no cuenta con ordenación pormenorizada, aunque el PGOU de Paiporta determina en él una serie de elementos integrados en la red primaria del municipio, tanto de zonas verdes como de red viaria y dotacional.

No existen en el entorno del Sector actuaciones de la Administración que influyan en el desarrollo del Plan Parcial.

Como se ha señalado en el punto B del apartado anterior, el sur del Sector está atravesado por una línea eléctrica de alta tensión de 220 Kv, lo que a partir del RD 1955/2000 (BOE de 27 de Diciembre de 2000), genera en su entorno la correspondiente zona de afección, que condiciona sensiblemente la ordenación del Sector.

# ***DOCUMENTO 2***

# ***MEMORIA JUSTIFICATIVA***

## 2.1.- JUSTIFICACION DE LA ACTUACIÓN.

El Plan Parcial de Mejora que ahora se presenta tiene como antecedente legitimador el acuerdo de aprobación del Programa de Actuación Integrada del Sector 1 por el que se adjudica la actuación a la A.I.U del citado Sector y se elige la Alternativa Técnica presentada por la misma, exigiendo determinadas modificaciones en la documentación presentada. La presente modificación del Plan Parcial de Mejora tiene por objeto optimizar la calidad del espacio ordenado respecto de la superficie, funcionalidad y capacidad de servicio de las dotaciones públicas correspondientes a la red primaria y a la red secundaria. También busca dar respuesta a los requerimientos de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, en lo referente al cómputo de la red primaria, dentro de las posibilidades físicas del sector. A este respecto se acometen las siguientes modificaciones:

1.- Sin perjuicio del cumplimiento estricto de los estándares legales previstos en el artículo 4 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, se mantiene parcialmente la superficie escolar de red primaria prevista en el P.G.O.U. de Paiporta, que alcanza una cifra total de 11.274,02 m<sup>2</sup>s destinados a esta exclusiva finalidad. Esta superficie se zonifica en dos parcelas distintas; la situada al este del sector, con una superficie de 3.261,82 m<sup>2</sup>s, que complementa usos escolares ya existentes y que permanece como red primaria; y la situada al norte, de 8.012,20 m<sup>2</sup>s que pasa a red secundaria (SEQ-2). Desde el punto de vista de la zonificación en esta última parcela se ha buscado articular un espacio de especial calidad urbana situando en su lado oeste, y colindante con ella, otra parcela de uso dotacional de red secundaria (SEQ-1), de 2.938,61 m<sup>2</sup>s, y en su lado este una parcela de 3.230,04 m<sup>2</sup>s, de red primaria de zonas verdes (PJL), cuya superficie y características son descritas en el presente Plan Parcial.

La citada reserva escolar, correspondiente a la Red Primaria, determina que no pueda computarse la misma a efectos del cumplimiento de los estándares

17  
9  
07  
5/5

urbanísticos determinados en el Art. 4 del anexo al Reglamento de Planeamiento Urbanístico, pero sí a efectos del cálculo de la edificabilidad bruta, como se explicará más adelante.

Por otra parte, se respeta y optimiza a través de su zonificación la superficie prevista en el P.G.O.U. de Paiporta a red primaria de zonas verdes (P JL), que asciende en el presente Plan Parcial a 6.465,20 m<sup>2</sup>s, y que se ordena en tres parcelas (P JL) situadas al suroeste, norte y sureste del ámbito. En virtud de lo dispuesto en el artículo 28 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, en relación con el artículo 2 del anexo al Reglamento, se computan dentro de los elementos de la red primaria de zonas verdes (P JL), conforme a lo establecido en el artículo 36 del mismo.

2.-Modificación del coeficiente de edificabilidad bruta y aprovechamiento tipo del Sector establecido por el P.G.O.U de Paiporta. El coeficiente de edificabilidad bruta se cifra en 0,828088 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, lo que determina una edificabilidad total dentro del Sector de 72.548,11 m<sup>2</sup>t, teniendo en cuenta la nueva regulación del número de alturas permitidas en el Plan Parcial. Dado que el municipio en que se ubica el sector en cuestión (Paiporta) pertenece a la zona A y puesto que nos encontramos en el supuesto de la Disposición Transitoria Octava, apartado 3 del Decreto 67/2006 de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, y sus anexos, y su modificación operada por el Art. 3 del Decreto 36/2007 de 13 de abril del Consell (el planeamiento municipal no cuenta con estudio sobre las necesidades de vivienda al que se refiere la Disposición Adicional Sexta de la LUV), se ha de reservar un 25% de la edificabilidad residencial del sector para vivienda protegida. Por tanto, puesto que el techo de edificabilidad en el sector es de 72.548,11 m<sup>2</sup>t, se reservarán 18.137,03m<sup>2</sup>t (25% de la edificabilidad residencial) para vivienda protegida.



La edificabilidad bruta se ha calculado conforme a lo dispuesto en el artículo 1 del Anexo del Reglamento de Planeamiento e Instrucción de 15 marzo de 2000 del Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial, denominada "Forma de cómputo de la red primaria" y que modifica la interpretación de 13 de julio 1999. Con base en ello computan a efectos de edificabilidad el equipamiento escolar, la red viaria primaria y las zonas verdes primarias incluidas en el Sector.

El índice de edificabilidad bruta resulta de la ordenación propuesta y del número de alturas previsto en el Plan Parcial. De esta forma, de la ordenación que se plantea se obtienen 22.801,23m<sup>2</sup>s de parcelas de uso privado, con una ocupación de 17.265,68m<sup>2</sup>s, que se destinan en su mayoría a la tipología de bloque abierto (salvo las parcelas M7 y M8 que son de manzana cerrada), con un coeficiente de edificabilidad neta media de 3,181763m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, índice correspondiente a las tres alturas mas ático y cuatro alturas mas ático, según parcelas, permitidas por el Plan Parcial, dando como resultado 72.548,11m<sup>2</sup>t. Los espacios libres no cuentan con edificabilidad alguna. Según esto, el Índice de edificabilidad bruta será:

$$62.544,17 \text{ m}^2\text{t (en 3-4 plantas)} + 10.003,94 \text{ m}^2\text{t (áticos)} = 72.548,11 \text{ m}^2\text{t.}$$

$$72.548,11 \text{ m}^2\text{t} / 87.609,12 \text{ m}^2\text{s} = 0,828088 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s.}$$

**3.-**Por otra parte y aunque no se recoge en el acuerdo municipal, el Plan Parcial adapta la ordenación con el fin de que cumpla con lo dispuesto en el Art. 162.3 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica: *"En todo caso, y para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables,*

*incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección".*

El cumplimiento de esta disposición se ha realizado a través de un aumento sensible la anchura de las zonas verdes recayentes a la Avda. del Montgó, con el fin de que se cumpla la separación de los bloques de viviendas respecto de la línea del Alta Tensión existente. Este aumento ha determinado la necesidad de reducir en poco más de metro y medio la anchura total de la Avenida con el objeto de no perder todavía más edificabilidad de la asignada por el PGOU. Esta disminución de la sección de la avenida carece de relevancia práctica ya que mantiene en su total integridad la estructura diseñada. Por otra parte, la anchura del mismo venía dada, no por su carácter estructurante ni funcional, sino por la necesidad de separar la línea de Alta Tensión de las manzanas edificables, separación que no solo se mantiene sino que se aumenta con la nueva configuración de las zonas verdes.

**4.-** Por último destacar que la ordenación que se presenta con el Plan Parcial de Mejora modificado, es una adaptación de la aprobada por el Ayuntamiento de Paiporta a las condiciones impuestas en el acuerdo de adjudicación, a las exigencias derivadas del mantenimiento y ordenación de los elementos correspondientes a la Red primaria, al trazado de los viarios y a las exigencias del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, respetándose en todo momento el espíritu y configuración urbanística de la propuesta.

## **2.2.- LA SOLUCIÓN PROPUESTA CONSTITUYE UNA UNIDAD FUNCIONAL BIEN INTEGRADA Y CONECTADA CON LAS COLINDANTES.**

Como se ha señalado en las páginas anteriores, el Sector objeto de ordenación se encuentra situado entre dos sectores ya urbanizados: al norte la UA-4, en parte edificada y al sur un sector de viviendas unifamiliares, completamente finalizado y edificado. Al oeste se encuentra la carretera de Albal, que hace de límite con el término de Picanya y al este se encuentra la calle de Catarroja y una unidad escolar, parte de la cual se incluye en este Sector N° 1.

La integración entre las zonas urbanizadas que limitan al sector se realiza mediante los siguientes procedimientos:

-El fundamental es la prolongación a través del sector de los viales e instalaciones de las primeras, de manera que la transición de unas a otras se pueda realizar sin solución de continuidad. De esta forma se ha prolongado los viales 1, 3, 5 y 6 que discurren en dirección norte-sur y provienen de la indicada UA-4 (ver planos de Ordenación).

-Por otro lado, la transición entre la UA-4 y el Sector N° 1 se realiza mediante sendos viales peatonales de 6 m de ancho que cruzan el ámbito por el límite de la UA-4 (viales P1 y P2).

-Por lo que se refiere al ámbito situado al sur del Sector, del que está separado por la Avd. del Montgó, aunque los problemas de integración son menores ya que la propia avenida constituye un elemento de integración, se ha facilitado no sólo las relaciones peatonales mediante los correspondientes pasos de cebra, sino también la de vehículos a través de un diseño de la mediana central de la avenida que favorece las relaciones norte-sur.

### **2.3.- ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Como ya se ha expuesto anteriormente en el apartado 2.1 de esta Memoria Justificativa, mediante el presente Plan Parcial de Mejora, se modifican determinados elementos de la ordenación estructural. Nos remitimos en este punto al referido apartado.

#### **2.3.1.- Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio**

Como se ha indicado en otros apartados de este documento, el Sector N° 1 tiene al norte y al sur dos áreas completamente urbanizadas y la del sur, totalmente consolidada. A esta circunstancia, indicativa de su vocación urbana, se une los prácticamente nulos aprovechamientos agrícolas que se dan sobre él. Adicionalmente, el casco urbano de Paiporta presenta serios problemas para su expansión hacia el norte del término, por lo que el desarrollo de este Sector entra de

lleno en una estrategia de desarrollo urbano hacia el sur del municipio. No se modifican, por tanto, las directrices definitorias de evolución urbana y ocupación del territorio.

### 2.3.2.-Ficha de planeamiento y gestión

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN			
<b>DESCRIPCIÓN DEL SECTOR</b>			
Suelo Urbanizable Residencial	Sector N° 1	Denominación: San Joaquín	Municipio: Paiporta
<b>PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD</b>			
Sup. Sector: 87.609,12 m <sup>2</sup>	Sup. computable: 87.609,12 m <sup>2</sup>	IEB <sup>(*)</sup> : 0,828088m <sup>2</sup> t /m <sup>2</sup> s	EB <sup>(**)</sup> : 72.548,11 m <sup>2</sup> t (18.137,03m <sup>2</sup> t VP + 54.411,08m <sup>2</sup> t viv. libre)
<b>USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS</b>			
Uso dominante: Residencial. Usos compatibles: Los admitidos en las Ordenanzas del Plan Parcial y del P.G.O.U.		Usos prohibidos: Los especificados en las Ordenanzas del PGOU de Paiporta	
<b>GESTIÓN DEL SECTOR</b>			
El Sector constituye una única Unidad de Ejecución.		Como elementos de la red primaria, están adscritos e incluidos en el Sector tres zonas verdes, una reserva escolar y parte de la Avda del Montgó.	
<b>CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN</b>			
Dada la integración del Sector en el entorno urbano del municipio, las condiciones de integración no presentan problemas relevantes y se limitan a las de las redes y servicios básicos (abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica, telefonía y viales). Las características de estas integraciones son las indicadas en el correspondiente Proyecto de Urbanización.			

(\*) IEB: Índice de Edificabilidad Bruta

(\*\*) EB: Edificabilidad Bruta

### 2.4.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA E INFORMACIÓN URBANÍSTICA DE DICHAS MAGNITUDES EN EL SECTOR.

La ordenación pormenorizada del Sector está condicionada por cinco aspectos fundamentales:

- Al norte, la UA-4, ya urbanizada y edificándose una parte importante de sus solares y al sur otra unidad ya residencial.

- La existencia de una gran superficie en el centro del Sector, dedicada a zona verde y equipamiento, integrados en la red primaria y secundaria del sector respectivamente y de una importante superficie de equipamiento educativo-cultural al este.

- Al límite sur, una línea de alta tensión que sigue el recorrido de la Avd. del Montgó.

- Al límite oeste, la carretera de Albal.

- La existencia de un apoyo eléctrico en el extremo noroeste del Sector.

Por lo que se refiere al primer aspecto, ya se ha señalado en el punto 2.2 como la existencia de estas dos unidades al norte y sur del Sector condiciona su ordenación por cuanto la simple prolongación de los viales de la UA-4 hasta la avenida del Montgó implica una clara segregación del Sector en parcelas que prácticamente queda completada con un vial transversal que conecta la calle Catarroja por el este con la carretera de Albal al oeste del Sector.

Por lo que se refiere al segundo aspecto, es evidente que esta gran superficie le confiere al conjunto del Sector unas características de elevada calidad, tanto ambiental como en la de prestación de servicios; aunque simultáneamente, obliga a resolver las necesidades de accesibilidad rodada y peatonal de la zona. Por ello, dado que en la UA-4 se proyecta un vial de acceso a esta zona, en el Sector se plantea un vial similar al citado que una la avenida del Montgó, llamada a ser por sus características, el principal acceso al Sector, con esta zona central. Este vial, grafiado como V-4 en los planos de ordenación tiene una anchura de 14 m que se estima más que suficiente para atender las necesidades previstas. Igualmente, las peatonales P1 y P2, además de cumplir la función señalada en el apartado anterior de transición entre la UA-4 y el Sector, conectan además de con la red de itinerarios peatonales de dicha unidad de actuación, con los carriles-bici previstos ejecutar a lo largo de la carretera de Albal, de la Av. del Montgó y de la calle Catarroja.

La línea de alta tensión que discurre por la Avenida del Montgó y que es el principal motivo de la existencia de ésta, es sin lugar a dudas, el elemento que ha condicionado en mayor medida la ordenación propuesta. Efectivamente, desde hace

ya unos años se ha ido desarrollando en la sociedad una oposición creciente hacia cierto tipo de infraestructuras por sus supuestos efectos negativos sobre la salud de las personas. Aunque en bastante de estos casos está por demostrar tales efectos, no es menos cierto que la oposición es ya tan creciente que muchas autoridades municipales han suprimido las antenas de telefonía móvil y a buen seguro, si esto fuera factible, otros muchos, por no decir la mayoría, suprimiría las conducciones aéreas de alta tensión que con mucha más frecuencia de la deseada discurren por sus términos municipales. Por todo ellos, parece claro que uno de los objetivos básicos a alcanzar con la ordenación de este Sector haya sido lograr la mayor separación física entre la avenida del Montgó y las parcelas residenciales, de forma que, si existen, se disminuyan o eliminen los riegos sobre la salud y al mismo tiempo, disminuyan o se eliminen las reticencias de la población a residir en las proximidades de estos conductores eléctricos.

Por todo ello, la ordenación seleccionada se basa en localizar en el entorno de la Avenida del Montgó una serie de zonas verdes, bien jardines, bien áreas de juego, de manera que la mayor parte de las parcelas residenciales están localizadas junto a un cinturón de zonas verdes ubicadas en las fachadas recayentes a la avenida.

De igual forma, y esto ya es un efecto negativo plenamente objetivado, la proximidades de las principales vías de tráfico, genera en su entorno una serie de problemas ambientales que inciden negativamente sobre las personas y, por tanto, sobre su decisión de residir en las cercanías de estas vías. Aunque la carretera de Albal no es una vía por la que discurra una elevada intensidad de tráfico, no genera en su entorno las mejores condiciones de calidad ambiental - contaminación acústica y aérea, riegos de accidentes -, por lo que, al igual que el caso comentado de la Avenida del Montgó, se ha optado por alejar en la medida de lo posible, las áreas residenciales de su entorno, por lo que aprovechando la existencia de un apoyo eléctrico recientemente ejecutado y en perfecto estado de conservación, se ha localizado una zona verde, única solución posible en este tipo de casos. En este caso, además de que se trata de una línea de media tensión y por tanto, de mucha

menor envergadura que la que discurre por la Av. del Montgó, el vuelo de la línea no afecta a la zona verde ya que ésta sigue hacia el oeste, cruzando la carretera de Albal. De esta forma se solucionan los condicionantes impuestos por la carretera y el apoyo eléctrico.

Los equipamientos, donde los condicionantes anteriores son de menor entidad, se han localizado en áreas de buena accesibilidad, cumpliéndose la exigencia del Reglamento del Planeamiento de tener adjunta una zona verde o un área de juegos.

## **2.5.- DEFINICIÓN, CÓMPUTO Y JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES Y ELEMENTOS DE LA RED SECUNDARIA**

A partir de la superficie del Sector y de su edificabilidad bruta y por aplicación de los estándares que fija en su Anexo el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (Decreto 201/1998 de 15 de Diciembre), la reserva de suelo dotacional público mínima para un Sector con un IEB y un IER (Índice de Edificabilidad Residencial) de  $0,85 \text{ m}^2\text{t} / \text{m}^2\text{s}$  es del 57,5 %, de los que:

- Suelo dotacional público no viario (SD-RV-AV): 30 %, que se divide en:
  - . 13 % para zonas verdes
  - . 17 % para equipamientos
- Suelo dotacional público viario (RV-AV): 27,5 % incluida la superficie dedicada a aparcamientos.

La red secundaria que se desarrolla en la ordenación pormenorizada, objetivo básico de un Plan Parcial, complementa a la red primaria, de forma que entre ambas se completa la totalidad de los suelos dotacionales previstos en la legislación urbanística. En las tablas del apartado 2.8. *Síntesis Estadística*, se indican las superficies asignadas finalmente al sistema de dotaciones públicas.

Por lo que respecta a la superficie dedicada a los aparcamientos, el artículo 10 del anexo del citado Reglamento establece las condiciones que deben cumplirse para suelos residenciales. En este caso, se ha establecido como norma que en toda parcela edificable se podrán ejecutar más de 10 unidades, de manera que el número

total de plazas privadas se ha establecido multiplicado por 1'1 el número máximo de viviendas edificables, esto da lugar a una previsión de 723 plazas privadas. Tomando como estándar el de 30 m<sup>2</sup> por plaza, las necesidades totales de suelo para aparcamiento son de 21.690 m<sup>2</sup>. Éstos, junto con el suelo necesario para las plazas que pudieran necesitar los posibles usos terciarios, se materializarán en plantas bajo rasante (sin computar edificabilidad) dentro de parcela privada.

Por su parte, siguiendo El mencionado artículo 10 del anexo, el número de plazas en suelo dotacional público es el 50 % de las privadas, resultando en este caso un mínimo de 362 plazas a ubicar en las zonas habilitadas para tal uso en áreas anexas al viario. Sin embargo en el Plan Parcial se disponen 382 plazas, rebasando así con holgura el estándar legalmente fijado.

El suelo residencial-terciario de uso privado desglosado por manzanas es el indicado en la tabla que mas adelante se adjunta. Para cada bloque edificable se indica su superficie bruta y neta, la superficie correspondiente a las plantas ático y la superficie de los espacios libres privados existentes entre o junto a los bloques de tipología abierta y en el interior de las manzanas cerradas. En la sexta y séptima columna se cuantifican las superficies de techo edificable de vivienda protegida y libre en cada manzana y, por último, en la octava y última, la edificabilidad neta por manzana, resultado de dividir el techo entre la superficie total de la manzana.

## **2.6.- DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN**

Como se ha indicado previamente, el Sector se desarrollará en una única Unidad de Ejecución que cumple los requisitos establecidos en el artículo 114 del RPCV y 30 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU).

## **2.7.- AREAS QUE PUEDEN SER OBJETO DE UN ESTUDIO DE DETALLE**

Los estudios de detalle se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 100 y 101 del RPCV y los artículos 12 y 26 de la LRAU. Ver Art. 2.2 de las Normas Urbanísticas.



## 2.8.- RESERVA PARA VIVIENDA PROTEGIDA

A continuación se justifica el cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Octava, apartado 3 del Decreto 67/2006 de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, y sus anexos, y su modificación operada por el Art. 3 del Decreto 36/2007 de 13 de abril del Consell.

Dado que el municipio en que se ubica el sector en cuestión (Paiporta) pertenece a la zona A y puesto que nos encontramos en el supuesto de los preceptos legales arriba mencionados (el planeamiento municipal no cuenta con estudio sobre las necesidades de vivienda al que se refiere la Disposición Adicional Sexta de la LUV), se ha de reservar un 25% de la edificabilidad residencial del sector para vivienda protegida. Por tanto, puesto que el techo de edificabilidad en el sector es de 72.548,11 m<sup>2</sup>t, se reservarán 18.137,03m<sup>2</sup>t (25% de la edificabilidad residencial) para vivienda protegida.

Se ubica la edificabilidad de vivienda protegida en las manzanas M8, M5.1 y parte de la M5.2, que se subdivide, quedando la distribución de edificabilidades según la tabla 1 incluida en el apartado siguiente de la presente memoria.

La introducción de la vivienda protegida, cuyo valor de repercusión de suelo es muy diferente al de la vivienda libre, implica la necesidad de homogenización a través de la introducción de coeficientes correctores. Esta operación se llevará a cabo en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

Por supuesto, el coeficiente de edificabilidad bruta, permanece invariable, siendo de 0,828088 m<sup>2</sup>t / m<sup>2</sup>s.

## **2.9.- SÍNTESIS ESTADÍSTICA**

Como resumen de la ordenación del Sector, se incluyen en las páginas siguientes la tabla 1 y los cuadros 1 a 3.

**TABLA 1: ESPACIOS PRIVADOS Y TECHO EDIFICABLE**

MANZANA	SUPERF. PARCELA PRIVADA (m <sup>2</sup> s)	SUPERF. OCUPADA POR EDIFICACION (m <sup>2</sup> s)	SUPERF. ATICO (m <sup>2</sup> t)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	NUM. PLANTAS	TECHO EDIFIC. PROTEGIDA (m <sup>2</sup> t)	TECHO EDIFIC. LIBRE (m <sup>2</sup> t)	COEF. EDIFIC. (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)
M1	1.433,19	1.268,98	650,79	164,21	3		4.457,73	3,110355
M2.1	1.652,42	1.257,26	644,18	395,16			4.415,96	2,672419
M2.2	1.634,89	1.240,74	634,89	394,15			4.357,11	2,665078
M3.1	1.397,43	1.061,08	533,83	336,35	4		4.778,15	3,419241
M3.2	1.406,57	1.069,57	538,61	337			4.816,89	3,424564
M4.1	1.212,65	865,10	423,50	347,55			3.883,90	3,202820
M4.2	1.212,33	864,78	423,50	347,55			3.882,62	3,202609
M5.1	1.011,19	693,05	327,65	318,14	3	3.099,82		3,065516
M5.2.a	261,29	179,70	69,00	81,59		608,01		2,369577
M5.2.b	739,69	504,15	251,35	235,54			1.763,89	
M6.1	1.477,94	1.032,72	517,79	445,22			3.615,95	2,446614
M6.2	1.480,22	1.035,00	519,18	445,22			3.624,18	2,448406
M7	4.089,17	3.136,98	2.266,75	952,19	4		14.814,67	3,622903
M8	3.792,23	3.056,57	2.202,92	735,66		14.429,20		3,804937
<b>TOTAL</b>	<b>22.801,23</b>	<b>17.265,68</b>	<b>10.003,94</b>	<b>5.535,55</b>		<b>18.137,03</b>	<b>54.411,08</b>	<b>3,181763</b>

**CUADRO N° 1. RESUMEN DE DOTACIONES****Red Primaria**

SED	3.261,82 m <sup>2</sup> s
PJL	6.465,20 m <sup>2</sup> s
RV+AV	12.332,38m <sup>2</sup>
<b>TOTAL RED PRIMARIA</b>	<b>22.059,40m<sup>2</sup>s</b>

**Red secundaria**

## Dotaciones

SEQ1	2.938,61 m <sup>2</sup> s
SEQ2	8.012,20 m <sup>2</sup> s
SEQ3	1.111,61 m <sup>2</sup> s
SEQ4	6,25 m <sup>2</sup> s
SEQ5	2.892,82 m <sup>2</sup> s
<b>Total dot. red secundaria</b>	<b>14.961,49 m<sup>2</sup>s (17,07%)</b>
<i>Mínimo legal exigido:</i>	<i>14.893,55 m<sup>2</sup>s (17,00%)</i>

## Zonas verdes

SAL1	923,95 m <sup>2</sup> s
SAL2	1.066,73 m <sup>2</sup> s
<b>Total</b>	<b>1.990,68 m<sup>2</sup>s</b>

SJL1	1.009,38 m <sup>2</sup> s
SJL2	1.527,60 m <sup>2</sup> s
SJL3	1.608,02 m <sup>2</sup> s
SJL4	2.865,25 m <sup>2</sup> s
SJL5	2.425,20 m <sup>2</sup> s
<b>Total</b>	<b>9.435,45 m<sup>2</sup>s</b>

<b>Total z.v. red secundaria</b>	<b>11.426,13 m<sup>2</sup>s (13,04%)</b>
<i>Mínimo legal exigido:</i>	<i>11.389,18 m<sup>2</sup>s (13,00%)</i>

<b>Viario</b>	<b>28.693,25 m<sup>2</sup>s (32,75%)</b>
<i>Mínimo legal exigido:</i>	<i>24.092,50 m<sup>2</sup>s (27,50%)</i>

<b>TOTAL RED SECUNDARIA</b>	<b>55.080,87m<sup>2</sup>s (62,86%)</b>
<i>Mínimo legal exigido:</i>	<i>50.375,24 m<sup>2</sup>s (57,50%)</i>

**PLAZAS APARCAMIENTO EN VÍA PÚBLICA:**

Previstas en el Plan Parcial	382uds.
<i>Mínimo legal exigido:</i>	<i>362uds.</i>

**CUADRO N° 2. DISTRIBUCIÓN DEL SUELO.**

Zona Verde Red Primaria 6.465,20m <sup>2</sup> (7,38%)	Total Zonas Verdes 17.891,33m <sup>2</sup> (20,42%)	TOTAL DOT. NO VIARIAS 36.114,64m <sup>2</sup> (41,22%)	TOTAL DOT. PÚBLICAS 64.807,89m <sup>2</sup> (73,97%)
Zona Verde Red Secundaria 11.426,13m <sup>2</sup> (13,04%)			
Equipamiento Red Primaria 3.261,82m <sup>2</sup> (3,72%)	Total Equipamientos 18.223,31m <sup>2</sup> (20,80%)		
Equipamiento Red Secundaria 14.961,49m <sup>2</sup> (17,07%)			
Viario y aparcamientos Red Primaria 12.332,38m <sup>2</sup> (14,07%)	Total Viario incluido aparcamientos 28.693,25m <sup>2</sup> (32,75%)	TOTAL DOT. VIARIAS 28.693,25m <sup>2</sup> (32,75%)	
Viario y aparcamientos Red Secundaria 16.360,87m <sup>2</sup> (18,68%)			
PARCELAS LUCRATIVAS			22.801,23m <sup>2</sup> (26,03%)
SUPERFICIE BRUTA SECTOR (= SUPERFICIE COMPUTABLE)			87.609,12m <sup>2</sup> (100%)

**CUADRO N° 3. RESUMEN DE PARÁMETROS**

Índice Edificabilidad Bruta	0,828088 m <sup>2</sup> t / m <sup>2</sup> s
Techo de Edificabilidad	72.548,11 m <sup>2</sup> t
Índice Edificabilidad Residencial/Terciaria	0,828088 m <sup>2</sup> t / m <sup>2</sup> s
Techo de Edific. Residencial Libre/Terciaria	54.411,08 m <sup>2</sup> t
Techo de Edific. Residencial Protegida	18.137,03 m <sup>2</sup> t
Densidad de viviendas	75 viv / Ha
Número de viviendas	657 viviendas
Plazas aparcamiento públicas	382 plazas

# ***ANEXO FOTOGRAFICO***

## ANEXO FOTOGRÁFICO

FOTOS N° 1 y 2. Vista frontal del Sector desde la Avd. del Montgó. Además de una topográfica totalmente llana, se aprecia la inexistencia de aprovechamiento agrícola alguno. Al fondo, una unidad de ejecución en desarrollo y a la derecha de la Foto N°1 y a la sombra, un colegio.

FOTO N° 3. Vista lateral izquierda del Sector desde la Avd. del Montgó. Junto a la línea de almacenes discurre la carretera de Albal.

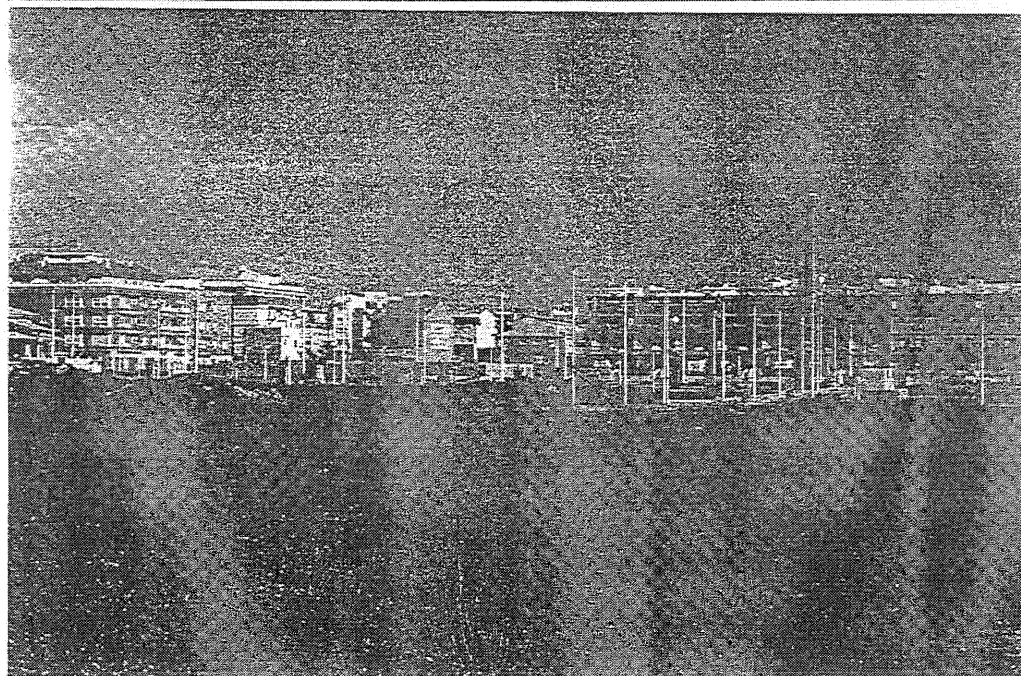
FOTO N° 4. Avd. del Montgó, en su mitad urbanizada. Se observa al polígono de viviendas unifamiliares situada al sur del Sector.

FOTO N° 5. Parte no urbanizada de la Avd. del Montgó. A la izquierda se aprecia la dotación escalar citada en la foto N°1.

FOTO N° 6. Almacén para depósito de material agrícola, única edificación existente. Al fondo se aprecia una vivienda situada en el límite del sector vecino, en la que no se ha realizado tratamiento de fachada alguno.

FOTO N° 7. Extremo nor-oeste del Sector. La carretera que se observa –límite del Sector-, es la de Albal. También se aprecia la pequeña acequia que discurre paralela a la carretera así como el poste eléctrico de salida de una línea de media tensión.

FOTO N° 8. Vista del Sector desde la carretera de Albal, con una de las dos únicas parcelas del Sector que sigue en explotación y un ramal de la acequia citada en la Foto N° 7.



FOTOS N° 1 y 2. Vista frontal del Sector desde la Avd. del Montgó (Sur del Sector). Además de una topografía totalmente llana, se aprecia la inexistencia de aprovechamiento agrícola alguno. Al fondo, la Unidad de Actuación 4 (UA-4) en desarrollo y a la derecha de la Foto N°1 y a la sombra, un colegio, parte del cual forma parte del Sector como red primaria educativa-cultural.



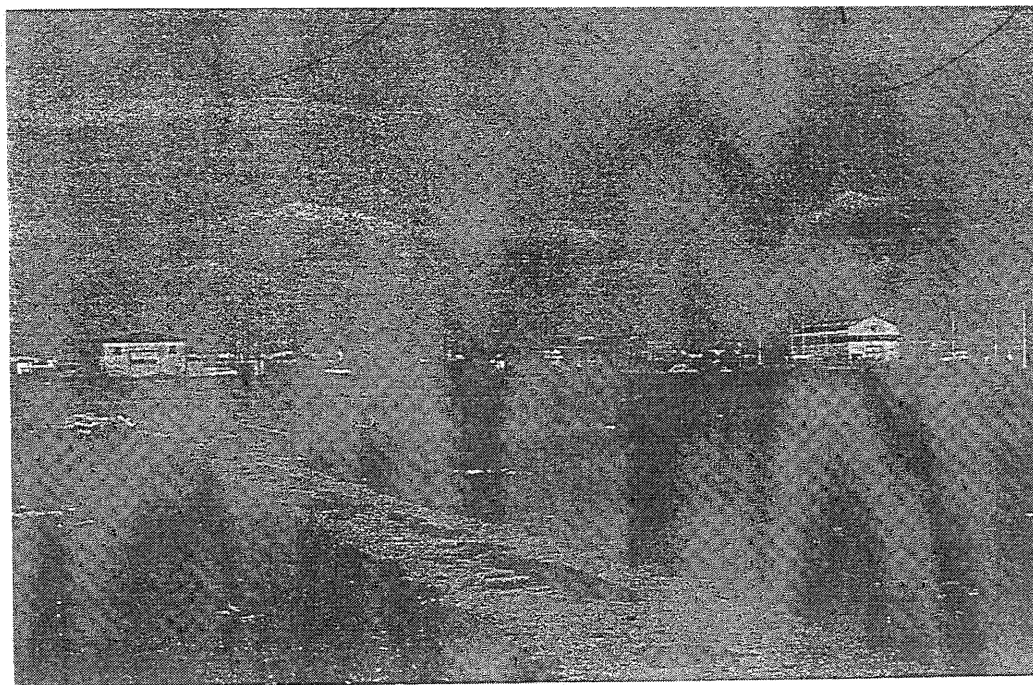


FOTO N° 3. Vista lateral izquierda del Sector desde la Avd. del Montgó. Junto a la línea de almacenes discurre la carretera de Albal.

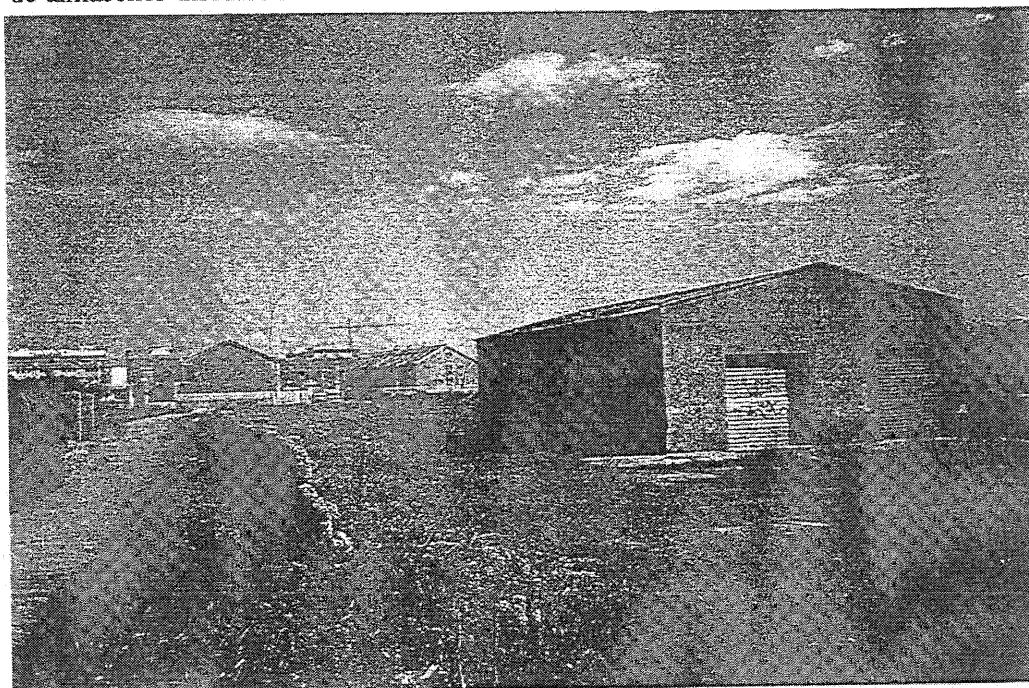


FOTO N° 4. Almacén para depósito de material agrícola, única edificación existente. Al fondo se aprecia una vivienda situada en el límite del sector vecino, en la que no se ha realizado tratamiento de fachada alguno.

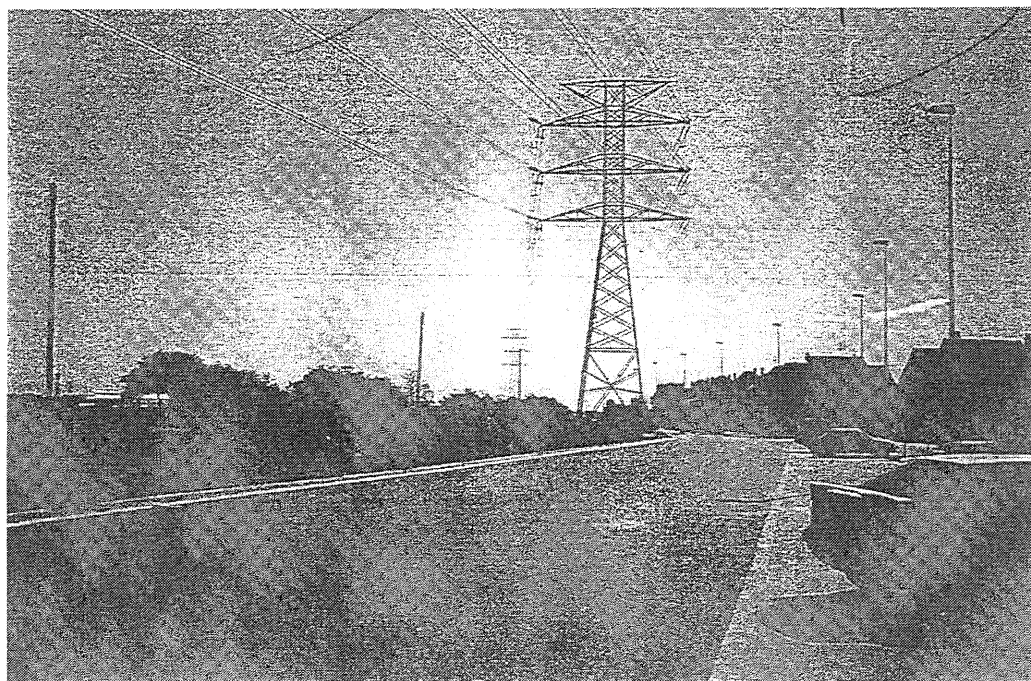


FOTO N° 5. Avd. del Montgó, en su mitad urbanizada. Se observa el polígono de viviendas unifamiliares situada al sur del Sector.

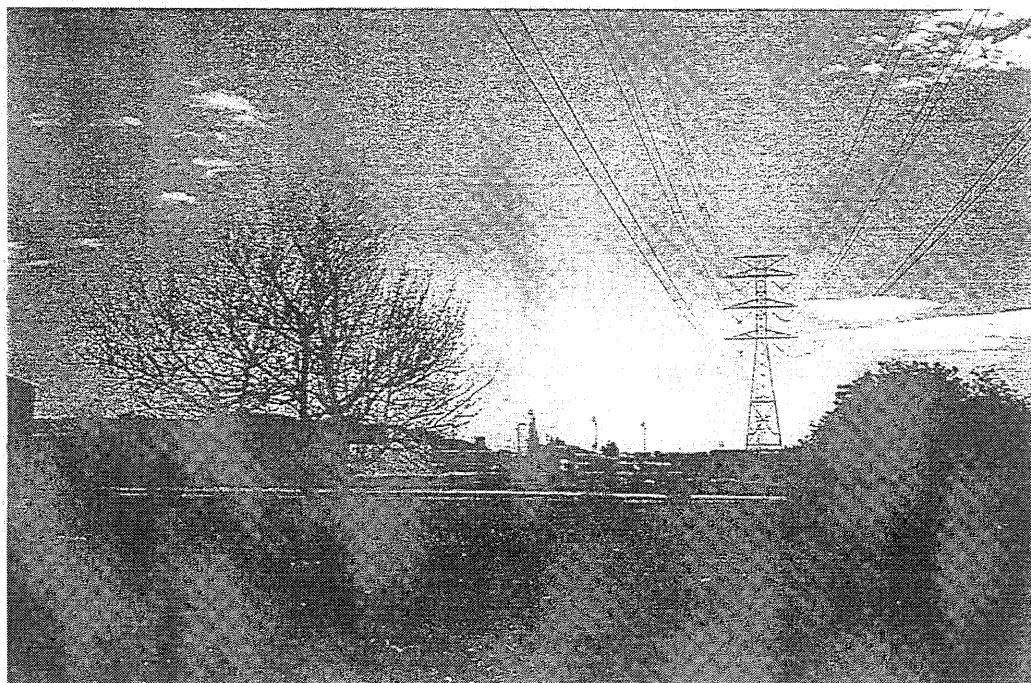


FOTO N° 6. Parte no urbanizada de la Avd. del Montgó. A la izquierda se aprecia la dotación escalar citada en la foto N°1.

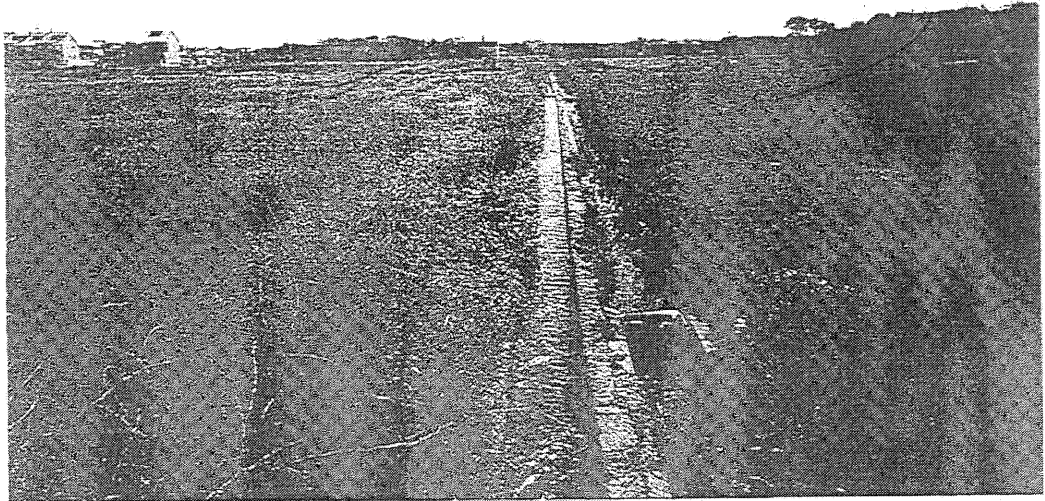


FOTO N° 7. Vista del Sector desde la carretera de Albal, con una de los dos únicas parcelas del Sector que siguen en explotación y un ramal de la acequia citada en la Foto N° 7.

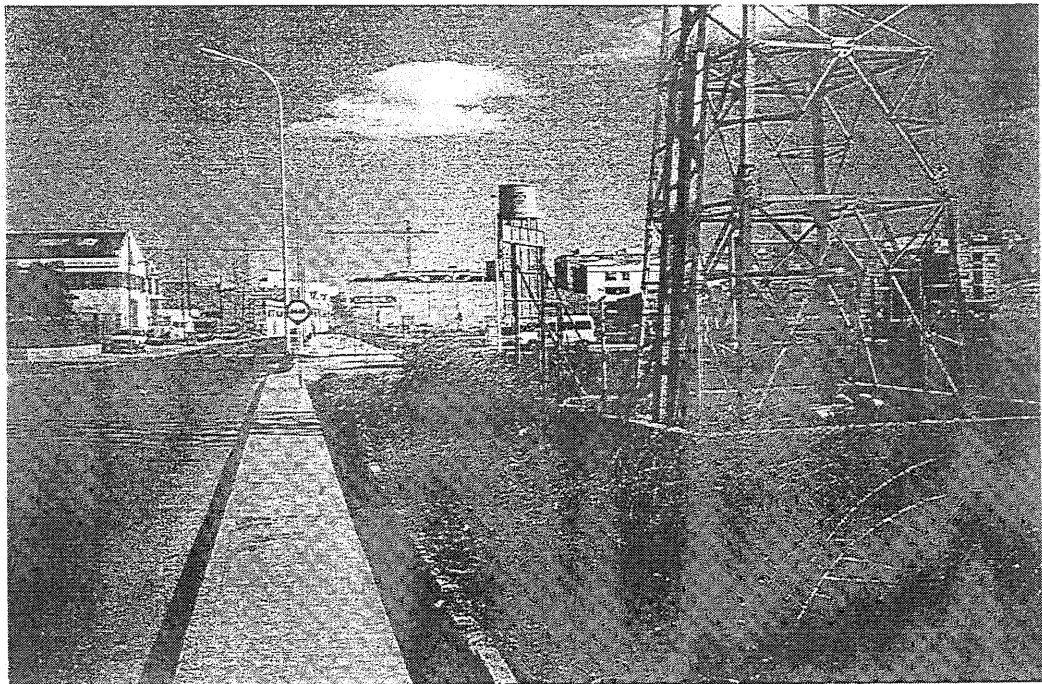


FOTO N° 8. Extremo nor-oeste del Sector. La carretera que se observa -límite del Sector-, es la de Albal. También se aprecia la pequeña acequia que discurre paralela a la carretera así como el apoyo eléctrico de salida de una línea de media tensión.



# ***DOCUMENTO 3***

# ***NORMAS URBANÍSTICAS***

**NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 DEL P.G.O.U**  
**DE PAIPORTA.**

**TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES.**

**Art. 1.1-** Ámbito y Carácter del Plan Parcial.

**Art. 1.2-** Determinaciones del Plan General.

**Art. 1.3-** De la documentación del Plan Parcial.

**Art. 1.4-** Terminología de Conceptos.

**TÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.**

**Art. 2.1-** Calificación y densidad.

**Art. 2.2-** Estudios de Detalle.

**Art. 2.3-** Parcelaciones.

**Art. 2.4-** Proyectos de Urbanización.

**TÍTULO TERCERO: NORMAS DE EDIFICACIÓN.**

**Art. 3.1-** Normas generales de la edificación.

**Art. 3.2-** Alineaciones.

**Art. 3.3-** Zonas de Calificación Urbanística.

**Art. 3.4-** Espacios libres privados asociados a la edificación.

**Art. 3.5-** Aparcamientos y accesos.

**Art. 3.6-** Condiciones de accesibilidad.

**Art. 3.7-** Aprovechamiento Tipo

**Art. 3.8-** Edificabilidad. Cómputo.

**TÍTULO CUARTO: ORDENANZAS PARTICULARES.**

**CAPITULO PRIMERO. Zona Residencial Manzana Cerrada.**

**Sección Primera.** Ámbito y usos.

**Art. 4.1.1-** Ámbito

**Art. 4.1.2-** Usos

**Sección Segunda.** Condiciones de la parcela y de la edificación.

**Art. 4.1.3-** Condiciones de la parcela.

**Art. 4.1.4-** Condiciones de volumen y forma de la edificación.

**Art. 4.1.5-** Condiciones funcionales de la edificación.

**Art. 4.1.6-** Condiciones higiénicas.

**CAPITULO SEGUNDO. Zona Residencial Múltiple Volumen Específico (Edificación abierta).**

**Sección Primera.** Ámbito y usos.

**Art. 4.1.1-** Ambito

**Art. 4.1.2-** Usos

**Sección Segunda.** Condiciones de la parcela y de la edificación.

**Art. 4.1.3-** Condiciones de la parcela.

**Art. 4.1.4-** Condiciones de volumen y forma de la edificación.

**Art. 4.1.5-** Condiciones funcionales de la edificación.

**Art. 4.1.6-** Condiciones higiénicas.

**CAPÍTULO TERCERO. Red Primaria o Estructural (Sistemas Generales).**

**Art. 4.2.1-** Artículo Único.

**CAPÍTULO CUARTO: RED SECUNDARIA (Sistemas Locales).**

**Art. 4.3.1-** Artículo Único.

## **NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR Nº 1**

### **DEL P.G.O.U DE PAIPORTA.**

#### **TITULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES.**

##### **Art. 1.1. – Ámbito y Carácter del Plan Parcial.**

El presente Plan Parcial, forma parte del Programa de Actuación Integrada que se presenta por la AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE PAIPORTA SECTOR 1, para el desarrollo de la UNIDAD DE EJECUCIÓN correspondiente al Sector Nº1, Suelo Urbanizable (Art. 5.1.3.) del Plan General de Ordenación Urbana de Paiporta (Plan General que fue aprobado definitivamente el 5 de noviembre de 1.998 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia nº 306 de 26 de diciembre de 1.998). Pretende programar y desarrollar dicho Sector de Uso Característico Residencial. El área abarcada por el Sector descrito es coincidente con la delimitada como Sector 1 del Suelo Urbanizable. Es objeto del presente Plan Parcial desarrollar las determinaciones del P.G.O.U, estableciendo la ordenación detallada del Sector objeto del mismo.

Para la redacción del presente Plan Parcial se ha atendido la Ley Urbanística Valenciana, Ley nº 16/2005, de 30 de Diciembre (LUV), a la Ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, L.R.A.U., así como a las determinaciones del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana que desarrolla y complementa a la L.R.A.U. Del mismo modo se han recogido las principales determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana vigente.

##### **Art.1.2.- Determinaciones del Plan General.**

Las determinaciones del P.G.O.U. vigente, referentes al Suelo Urbanizable, se establecen en sus Normas Urbanísticas.

No existen determinaciones particulares del Plan General externas al ámbito del presente Plan Parcial.

### **Art. 1.3. - De la documentación del Plan Parcial de Mejora.**

De acuerdo con el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, la documentación del presente Plan Parcial está integrada por:

-Documentos sin eficacia normativa:

- a - Memoria Informativa.
- b - Planos de Información.
- c - Memoria Justificativa.

-Documentos con eficacia normativa:

- d - Normas Urbanísticas.
- e - Planos de Ordenación.

### **Art.1.4.- Terminología de Conceptos.**

Los términos utilizados en las presentes normas urbanísticas son los ya establecidos en las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Paiporta.

Las siglas PGOU se utilizan para designar el Plan General de Ordenación Urbana.

Las siglas L.R.A.U. se utilizan para designar la Ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

## **TITULO SEGUNDO: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.**

### **Art. 2.1. Calificación y densidad.**

El presente Plan Parcial establece para todo su ámbito la asignación de los usos pomenorizados. De acuerdo con las determinaciones del Plan General, se califica la totalidad del Sector como Residencial.

La densidad de referencia es de 75 viv/Ha., lo que supone un número indicativo de viviendas para todo el ámbito del Plan Parcial de 657.

### **Art. 2.2. Estudios de Detalle.**

Se podrán formular Estudios de Detalle con una extensión superficial mínima de una manzana completa (definidas en los planos de este Plan Parcial como las superficies



con aprovechamiento lucrativo privado y delimitadas por todos y cada uno de sus lados con espacios de titularidad pública), siguiendo las determinaciones y con los contenidos que se indican tanto en PGOU (Art. 1.2.8) como en la L.R.A.U (Art.26). Los Estudios de Detalle, respetando la tipología establecida para el Sector por el P.G.O.U, podrán variar la forma y alineación de la edificación definida por el presente Plan Parcial, no pudiendo aumentar las alturas establecidas para la edificación en la parcela. Será condición necesaria la unanimidad de todos los propietarios de la manzana definida en este Plan Parcial.

#### **Art. 2.3. Parcelaciones.**

La parcelación de terrenos quedará definida en el correspondiente Proyecto de Reparcelación que se presentará a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial, conforme a lo establecido en los artículos 82 y 83 de la L.R.A.U.

Las nuevas parcelas resultantes deberán ser acordes con las previsiones del Plan, no deberán sobrepasar la ocupación de suelo prevista y respetarán las condiciones del tipo de edificación previsto.

#### **Art. 2.4. Proyectos de Urbanización.**

Para el desarrollo del presente Plan Parcial se ha presentado Proyecto de Urbanización redactado conforme a lo establecido en el artículo 34 de la L.R.A.U. y a las determinaciones del PGOU

### **TITULO TERCERO: NORMAS DE EDIFICACIÓN.**

#### **Art. 3.1. – Normas generales de la edificación.**

Se estará a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana. Título III: Normas Generales de la Edificación y sus usos, del PGOU vigente, en todo lo no previsto en la presente ordenanza.

### **Art. 3.2. - Alineaciones.**

Las alineaciones son obligatorias. En el plano de alineaciones del presente Plan Parcial de Mejora se grafía las alineaciones exteriores de las manzanas y dentro de ellas las de las parcelas que comprende, así como las alineaciones de la edificación en dichas parcelas.

Mediante Estudio de Detalle de una parcela completa se podrán variar las alineaciones de la edificación siempre que se cumplan los requisitos de las restantes normas aplicables.

### **Art. 3.3. – Zonas de Calificación Urbanística.**

Para el suelo residencial se establecen las siguientes tipologías edificatorias:

- Residencial Manzana Cerrada: Sólo para las manzanas números 7 y 8.
- Residencial Múltiple Volumen Específico: Para las restantes manzanas, que deberán respetar las alineaciones fijadas para cada uno de los bloques en el plano de alineaciones.

Al no regular el Plan General estas tipologías edificatorias por ser anterior a la Orden de 26 de abril de 1.999 de la Generalidad Valenciana, será de aplicación la regulación establecida en ésta.

Para el suelo dotacional será de aplicación lo establecido en el Capítulo Segundo "Red Primaria o estructural de dotaciones públicas" del Título II "Régimen del Suelo" del PGOU.

### **Art. 3.4. - Espacios libres privados asociados a la edificación.**

Son aquellos espacios restantes de la parcela una vez agotada la edificabilidad adscrita a ella, su finalidad es servir como espacios ajardinados, zona deportiva o zonas recreativas; están siempre adscritos a una edificación concreta, pudiendo ser parte de la propiedad de una sola vivienda, o de uso para la totalidad de propietarios de aprovechamiento edificatorio de los correspondientes solares que se formen.

Estos espacios libres están sujetos a las siguientes limitaciones:

1) No podrán realizarse obras e instalaciones que alteren la finalidad básica para la que fueron diseñados.

En ellos únicamente se permitirá la colocación de elementos de mobiliario urbano (incluidas pérgolas) o de carácter lúdico deportivo (piscinas, zonas de juego..). En el caso de llevarse a cabo la ejecución de pérgolas, éstas no podrán rebasar la altura de la planta baja y se situarán al menos a una distancia de tres metros de cualquier paramento de fachada de las edificaciones lindantes.

2) Se prohíbe la construcción de frontones.

3) Las piscinas podrán situarse hasta el límite de la parcela en cualquiera de sus lindes, siempre que el remate del vaso no se sitúe por encima de 0,50 metros sobre la rasante de la vía pública más próxima, en caso contrario se retirarán una distancia del linde igual a la citada altura del remate del vaso, con un máximo de 0,8 metros.

4) Se prohíbe el uso de aparcamiento simultáneo al residencial en planta baja, resultando incompatibles. Igualmente se prohíbe cualquier otro uso que pueda suponer cualquier tipo de impacto o intromisión en el uso residencial.

5) En el subsuelo se permite la ocupación de estos espacios mediante la construcción de sótanos o semisótanos.

6) El cerramiento de separación con la vía pública en los extremos sin edificación de estos espacios libres tendrá tratamiento de fachada en cuanto a materiales y acabados. Su altura máxima será de 2,2 metros pudiendo ser maciza la base hasta una altura de 1,0 metros y permeable, el resto de la altura.

En estos cerramientos podrán ubicarse accesos al interior de los espacios libres, siempre que estos espacios libres abarquen una superficie mínima de 1/3 del total de la superficie adscrita a la manzana en la que se sitúen y además su uso sea comunitario para el conjunto de las edificaciones a las que recaigan.

**Art. 3.5. – Aparcamientos y accesos.**

Es obligatoria la reserva de una plaza de aparcamiento por cada vivienda, o por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción de uso compatible con la misma, pudiendo situarse en parte edificada de la planta baja, en sótano o semisótano, no admitiéndose el aparcamiento en el espacio libre de edificación correspondiente a la parcela.

**Art. 3.6. – Condiciones de accesibilidad.**

Es obligatoria la adecuación de los accesos a todos los edificios a la normativa de accesibilidad para personas con movilidad reducida.

**Art. 3.7. – Aprovechamiento Tipo.**

El aprovechamiento tipo para el área de reparto objeto del presente Plan Parcial será 0,828088 m<sup>2</sup>t / m<sup>2</sup>s.

No obstante, la introducción de la vivienda protegida, cuyo valor de repercusión de suelo es muy diferente al de la vivienda libre, implica la necesidad de homogenización a través de la introducción de coeficientes correctores. Esta operación se llevará a cabo en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

**Art. 3.8. – Edificabilidad. Cómputo.**

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será la expresada en la Tabla 1 de la Memoria Justificativa y en el correspondiente plano de ordenación, no computando a tal efecto, sótano, semisótano, vuelos, ni edificación bajo cubierta.

## **TITULO CUARTO: ORDENANZAS PARTICULARES.**

### **CAPITULO PRIMERO. Zona Residencial Manzana Cerrada**

#### **Sección primera: Ámbito y usos**

##### **Art. 4.1.1.- Ámbito.**

La zona de edificación en manzana cerrada está constituida por el conjunto de áreas expresamente definidas en el artículo 3.3.

##### **Art. 4.1.2.- Usos.**

En cuento al uso principal y usos permitidos será de aplicación lo dispuesto en el Art. 4.2.3.4 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Paiporta.

#### **Sección segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación.**

##### **Art. 4.1.3.- Condiciones de la parcela.**

1) Parcela Mínima: La parcela mínima para la tipología de manzana cerrada se fija en 96 m<sup>2</sup>, siendo los parámetros obligatorios un frente de fachada mínimo de 6 metros y una profundidad mínima de 16 metros, pudiendo inscribir en toda la parcela un círculo de 6 metros de diámetro.

2) Parámetros de emplazamiento. (Alineación). La ocupación máxima de parcela será la definida en los planos de ordenación.

#### **Art. 4.1.4.- Condiciones de volumen y forma de la edificación.**

##### **1. Edificabilidad:**

La edificación máxima sobre rasante de una parcela será el resultado de multiplicar su superficie bruta de la parcela por el coeficiente de edificabilidad asignado para dicha parcela.

##### **2. Número de plantas.**

El número máximo de plantas sobre rasante será de cuatro.

##### **3. Alturas: Planta baja y cornisa**

La máxima altura de cornisa de las cuatro plantas permitidas es de 13 metros. Las plantas bajas tendrán una altura libre mínima de 3,50 metros y máxima de 4,50 metros.

Cuando la planta baja se destine a vivienda la cara inferior del forjado de techo estará situada al menos a 3,50 metros de la rasante. La altura libre mínima para vivienda será 2,50 metros.

Por encima de la altura de cornisa se permiten los áticos, los desvanes y las construcciones definidas en el Art. 3.2.11 del PGOU, siendo la altura máxima de cornisa del ático de 3,20 metros.

Los áticos deberán retirarse 3,5 metros como mínimo de la alineación exterior del edificio recayente a vial o espacio libre, ya sea público o privado. Cuando se ejecute una planta menos del máximo establecido, no se permitirá la construcción de áticos.

#### **4. Tolerancia de alturas.**

Se tolerará una planta menos del número máximo permitido por el Plan Parcial.

#### **5. Cubiertas inclinadas.**

Se permiten cubiertas inclinadas.

En el caso de la construcción de áticos, la cubierta tendrá una pendiente máxima de 45° con respecto al plano del último forjado y se iniciará desde el punto de altura máxima permitida para áticos en los planos de alineaciones interiores y exteriores de los mismos, estando la línea de cumbrera a un máximo de 4,50 m. por encima de la altura de cornisa. El espacio situado bajo la vertiente del tejado podrá utilizarse como complemento de la vivienda inferior, desde la que tendrá acceso. Se permiten aleros de 60cm de vuelo, desde los que se iniciarán las vertientes de cubierta.

#### **6. Semisótanos y sótanos.**

Se estará a lo dispuesto en esta materia a lo definido en los artículos 3.2.15 y 3.2.16 de las ordenanzas del PGOU.

Se permite la construcción de semisótanos y sótanos, pudiendo ocuparse en ambos casos el 100% de la parcela. En ningún caso computarán a los efectos de techo edificable.

#### **7. Cuerpos y elementos salientes.**

La composición del edificio será libre en cuanto a voladizos, terrazas y cuerpos de la edificación siempre que se respeten los parámetros establecidos en el Art. 3.2.17 de las normas del Plan General. Las terrazas que no estén cubiertas por forjado de techo no computarán a efectos de edificabilidad, por aplicación directa de la regla de medición de edificabilidad. No computarán los voladizos hasta un máximo del 50% de la longitud de cada fachada, siendo el vuelo máximo en cualquier caso de 80cm.

#### **Art. 4.1.5.- Condiciones funcionales de la edificación.**

No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos o privados y/o a viales públicos o privados.

#### **Art. 4.1.6.- Condiciones higiénicas.**

Todas las viviendas deberán ser exteriores con un ancho de fachada mínimo a espacio libre público o privado de 5 metros y al menos una pieza habitable recayente a dicho espacio público o privado.

Las condiciones higiénicas y de diseño de las viviendas y patios interiores se regirán por las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma Valenciana (HD/91).

### **CAPITULO SEGUNDO. Zona Residencial Múltiple Volumen Específico (Edificación Abierta)**

#### **Sección primera: Ámbito y usos**

##### **Art. 4.2.1.- Ámbito.**

La zona de edificación abierta está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con éste título en los Planos de Ordenación.

##### **Art. 4.2.2.- Usos.**

En cuanto al uso principal y usos permitidos será de aplicación lo dispuesto en el Art. 4.2.3.4 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Paiporta.

#### **Sección segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación.**

##### **Art. 4.2.3.- Condiciones de la parcela.**

1) Parcela Mínima: La parcela mínima en el ámbito del Sector se fija tanto para la tipología de manzana cerrada como de manzana abierta en 108 m<sup>2</sup>, siendo los parámetros obligatorios un frente de fachada mínimo de 6 metros y una profundidad mínima de 18 metros (de los cuales 16 m corresponderían a bloque edificable en altura, y los 2 m restantes a espacio libre interior de la parcela), pudiendo inscribir en toda la parcela un círculo de 6 m de diámetro.



## 2) Parámetros de emplazamiento. (Alineación)

- La ocupación máxima de parcela será la definida en los planos de ordenación, con la salvedad del Art. 4.2.4 apartado 6, de las presentes normas.
- Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 2,20 metros, pudiendo ser maciza la base hasta una altura de 1,0 metros y diáfano el resto de la altura.

### **Art. 4.2.4.- Condiciones de volumen y forma de la edificación.**

#### **1. Edificabilidad:**

La edificación máxima sobre rasante de una parcela será el resultado de multiplicar la superficie de ésta por el coeficiente de edificabilidad asignado para dicha parcela.

#### **2. Número de plantas.**

El número máximo de plantas sobre rasante será de tres en las manzanas 1, 2, 5.2 y 6.

El número máximo de plantas sobre rasante será de cuatro en las manzanas 3, 4 y 5.1.

#### **3. Alturas: Planta baja y cornisa**

La máxima altura de cornisa para las tres plantas será de 9,50 m y para las cuatro plantas de 13m. Las plantas bajas tendrán una altura libre mínima de 3,50 metros y máxima de 4,50 metros.

Cuando la planta baja se destine a vivienda, la cara inferior del forjado de techo estará situada al menos a 3,50 metros de la rasante. La altura libre mínima para vivienda será 2,50 metros.

Por encima de la altura de cornisa se permiten los áticos, los desvanes y las definidas en el Art. 3.2.11 del PGOU, siendo la altura máxima de cornisa del ático sobre la de las tres plantas permitidas de 3,20 metros.

Los áticos deberán retirarse 3,5 metros como mínimo de todas las alineaciones del edificio recayentes a vial o espacio libre ya sea público o privado. Cuando se ejecute una planta menos del máximo establecido, no se permitirá la construcción de áticos.

#### **4. Tolerancia de alturas.**

Se tolerará una planta menos del número máximo permitido por el Plan Parcial.

#### **5. Cubiertas inclinadas.**

Se permiten cubiertas inclinadas.

En el caso de la construcción de áticos, la cubierta tendrá una pendiente máxima de 45° con respecto al plano del último forjado y se iniciará desde el punto de altura máxima permitida para áticos en los planos de alineaciones interiores y exteriores de los mismos. El espacio situado bajo la vertiente del tejado podrá utilizarse como complemento de la vivienda inferior desde la que tendrá acceso.

#### **6. Semisótanos y sótanos.**

Se estará a lo dispuesto en esta materia a lo definido en los artículos 3.2.15 y 3.2.16 de las ordenanzas del PGOU.

Se permite la construcción de semisótanos y sótanos, pudiendo ocuparse en ambos casos el 100% de la parcela. En ningún caso computarán a los efectos de techo edificable.

#### **7. Cuerpos y elementos salientes.**

La composición del edificio será libre en cuanto a voladizos, terrazas y cuerpos de la edificación siempre que se respeten los parámetros establecidos en el Art. 3.2.17 de las normas del Plan General. Las terrazas que no estén cubiertas por forjado de techo no computarán a efectos de edificabilidad, por aplicación directa de la regla de medición de edificabilidad. Los vuelos no computarán hasta un máximo del 50% de la longitud de cada fachada. En cualquier caso el vuelo será como máximo de 80cm.

#### **Art. 4.2.5.- Condiciones funcionales de la edificación.**

No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos o privados y/o a viales públicos o privados.

**Art. 4.2.6.- Condiciones higiénicas.**

Todas las viviendas deberán ser exteriores con un ancho de fachada mínimo a espacio público de 5 metros y al menos una pieza habitable recayente a dicho espacio público.

Las condiciones de higiénicas y de diseño de las viviendas y espacios privados se regirán por las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma Valenciana (HD/91).

**CAPITULO TERCERO: Red Primaria o Estructural (Sistemas Generales)**

**Art. 4.3.1.- Artículo único.**

Quedan como elementos integrantes de la Red Primaria:

- Parte incluida en el Sector del vial Avda. del Montgó (12.332,38 m<sup>2</sup>s).
- Zona verde (6.465,20 m<sup>2</sup>s)
- Equipamiento escolar (3.261,82 m<sup>2</sup>s)

**CAPITULO CUARTO: Red Secundaria (Sistemas Locales)**

**Art. 4.4.1.- Artículo único.**

Quedan como elementos integrantes de la Red Secundaria:

- La Red viaria local, de uso y dominio público.
- El conjunto de redes de infraestructuras.
- Las Zonas Verdes de uso y dominio Público.
- Las manzanas dotacionales destinadas a equipamientos públicos.



Paiporta, a 29 de agosto de 2007.

**CIAM, urbanismo y arquitectura S.L.**

Belén Ruiz Sánchez, Arquitecto.