

Ayuntamiento de Tuéjar

Edicto del Ayuntamiento de Tuéjar sobre exposición al público de padrones.

EDICTO

Confeccionados los padrones relativos a los recursos municipales que a continuación se indican, correspondientes al primer trimestre de 1998, se exponen los mismos por plazo de quince días hábiles, en la Secretaría de este Ayuntamiento, a efectos de examen y posibles reclamaciones:

Tasa sobre suministro de electricidad, primer trimestre de 1998.

Tasa sobre suministro de agua potable, incluido canon de saneamiento, primera trimestre de 1998.

Tasa sobre recogida de basura, primer cuatrimestre de 1998.

Tuéjar, a quince de abril de mil novecientos noventa y ocho.—El alcalde, Delfín Martínez Dorce.

11239

Ayuntamiento de Sollana

Edicto del Ayuntamiento de Sollana sobre exposición al público del expediente número 6/98 de modificación de crédito.

EDICTO

Aprobado inicialmente por el pleno de la Corporación, con fecha de 2 de abril de 1998, el expediente sobre modificación de crédito número 6/98 por créditos extraordinarios y suplementos de crédito, se expone al público durante el plazo de quince días hábiles, el expediente completo a efectos de que los interesados que se señalan en el apartado 1 del artículo 151 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, puedan examinarlo y presentar reclamaciones ante el pleno de la Corporación, por los motivos que se indican en el apartado 2 del mismo artículo.

En el supuesto de que en el plazo de exposición pública no se presentaran reclamaciones, el expediente referenciado se entenderá definitivamente aprobado.

Sollana, a tres de abril de mil novecientos noventa y ocho.—El alcalde-presidente, Francisco Vila Llinares.

11004

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

Edicto del Ayuntamiento de Paterna sobre aprobación definitiva de la homologación modificativa y el plan de reforma interior del sector D.

EDICTO

Por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en fecha 29 de enero de 1998, se adoptó resolución aprobando definitivamente la homologación modificativa y el plan de reforma interior del sector D, de Paterna.

Lo que se hace público para general conocimiento y efectos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local; quedando así incorporado este planeamiento al Plan General de Ordenación Urbana de Paterna.

Documento III. Ordenanzas reguladoras.

Capítulo 1. Disposiciones generales.

1.1. Ámbito de aplicación.

Las presentes ordenanzas tienen por objeto regular la urbanización, edificación y otros actos referidos al uso del suelo que ha de desarrollarse en el sector D de suelo urbano sometido a planeamiento diferido, según lo dispuesto por el Plan General de Ordenación Urbana de Paterna, en su artículo 220 bis que recoge la modificación del plan parcial de Paterna (A.D. 10 de marzo de 1986), que dice:

«Se redactará una P. E. R. I. con objeto de dotar a la zona afectada de niveles de equipamiento análogos a los de suelo urbanizable programado de uso residencial.»

El índice de edificabilidad a asignar a estos ámbitos será el mismo que se deduce de la ordenación contenida en el P. G. O. U. En cualquier caso la densidad máxima del uso residencial no superará las 75 viviendas/Ha.

El tipo de ordenación será indistintamente el de alineación de vial o edificación aislada en parcela.

Las condiciones de uso son las que se indican en el artículo 163 para la zona edificación en manzana cerrada (clave 01).

La disposición transitoria 4.ª establece que en tanto no se redacte el P. E. R. I., será de aplicación la ordenación pormenorizada definida gráficamente en los planos de ordenación y normativamente en los artículos 165 y 166 integrados en la sección 2.ª (clave 02).

1.2. Normas complementarias.

Para lo no previsto en estas ordenanzas serán de aplicación de modo complementario los preceptos contenidos en las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Paterna, que constituyen el marco normativo de su desarrollo y en general la vigente legislación urbanística.

1.3. Vigencia.

Según el artículo 59 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (L. R. A. U.), se establece:

«1. Los planes son inmediatamente ejecutivos, desde la mera publicación del contenido del acuerdo de su aprobación definitiva, pero sólo por lo que se refiere a la legitimación de expropiaciones para ejecutar las obras públicas en ellos prevista, así como a la clasificación del suelo y la sujeción de éste a las normas legales de ordenación de directa aplicación.

2. Los planes entran plenamente en vigor a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus normas urbanísticas, conforme a la ley estatal 7/1985, de 2 de abril, de la que será responsable el órgano editor del «Boletín Oficial» de la provincia tan pronto reciba el documento de la administración que lo apruebe definitivamente. La publicación de la aprobación definitiva excusa su notificación individualizada.»

«Cuando se trate proyectos de urbanización, de programas o de planes a los que resulte imposible aplicar 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.»

1.4. Obligatoriedad.

Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en el plan, de manera que cualquier iniciativa sobre el área de actuación, de carácter provisional o definitivo a de ajustarse a las mismas.

1.5. Publicidad.

Todos los documentos integrantes de este plan podrán ser consultados por el público, por la forma y lugar que determine el Ayuntamiento, según la legislación vigente.

Los peticionarios de licencias o posibles interesados podrán solicitar información urbanística al Ayuntamiento sobre el tipo y categoría del suelo que corresponda a la parcela, polígono o sector de que se trate y, los usos e intensidades que tengan atribuidos por el planeamiento vigente. Dicho informe será contestado por escrito en los plazos contenidos en la legislación vigente.

1.6. Contenido e interpretación del plan de reforma interior.

El plan de reforma interior está integrado por los siguientes documentos: Memoria, planos y ordenanzas reguladoras.

En el caso de que existiera discrepancia o contradicción entre los documentos que integran el plan de reforma interior, se atenderá para resolverla, por este orden, a lo expresado en las ordenanzas reguladoras, planos de ordenación y memoria.

Documento III. Ordenanzas reguladoras.

Capítulo 2. Terminología.

2.1. Condiciones de la parcela.

2.1.1. 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.

2.1.2. Parcela mínima edificable.

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.

2.1.3. Solar.

El artículo 6 de L. R. A. U. establece que: Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que teniendo características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento que les asigne la ordenación urbanística, estén además urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas por el plan. Para que las parcelas tengan la condición de solar se exigirá su dotación, al menos, con estos servicios:

a) Acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente.

No justifican la dotación de este servicio ni las rondas perimetrales de los núcleos urbanos, respecto a las superficies colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de dichos núcleos entre sí, salvo en sus tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta, con la calle propia del núcleo urbano hacia el interior del mismo.

b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudales y potencia suficientes para la edificación prevista.

c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.

No justifica la dotación con este servicio la evacuación a acequias o fosas sépticas, salvo que el plan autorice estas últimas en casos excepcionales y en condiciones adecuadas para zonas de muy baja densidad de edificación.

d) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías a que dé frente la parcela.

2.1.4. 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.

2.1.5. 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 a excepción de los vuelos permisibles.

2.1.6. 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.

2.1.7. 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.

2.1.8. 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.

2.1.9. 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.

2.1.10. 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.

2.1.11. Superficie ocupable.

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

2.1.12. 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 computarán en su totalidad a los efectos de la ocupación máxima de parcela.

2.1.13. 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.

2.1.14. Superficie construida por planta.

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

2.1.15. Superficie construida total.

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

2.1.16. Superficie útil.

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

2.1.17. Edificabilidad.

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

2.1.18. Coeficiente de edificabilidad.

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

2.1.19. 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.

2.1.20. 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.

2.2. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

2.2.1. 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.

2.2.2. 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 de mayor y menor cota es igual o menor que un metro cincuenta centímetros (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 un metro cincuenta centímetros (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.

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:

a) La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de planta baja.

b) En los casos en los que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificadas que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tenga la consideración de planta baja se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada uno de los escalones y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultase de edificar en un terreno horizontal.

En los edificios con dos o más frentes de fachada se aplicarán las reglas anteriores al desarrollo de dichos frentes considerado como uno sólo.

2.2.3. 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.

2.2.4. Altura de coronación.

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

2.2.5. Altura total.

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

2.2.6. 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.

2.2.7. 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.

2.2.8. Planta.

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

2.2.9. Planta sótano.

Es aquella en que más de un 50 por ciento de su superficie construida tiene su techo por debajo del plano horizontal que contiene la cota de referencia.

2.2.10. Planta semisótano.

Es aquella en la que más de un 50 por ciento de la superficie edificada tiene el plano de suelo por debajo de la cota de referencia y el plano de techo por encima de dicha cota.

La cara superior del pavimento situado sobre el forjado de techo no podrá situarse a una cota superior de un metro cincuenta centímetros (1,50 m.) por encima de la cota de referencia.

2.2.11. Planta baja.

Es la planta en la que más de un 50 por ciento de su superficie construida, la cara superior del pavimento del suelo se encuentra entre dos planos horizontales, uno que contiene la cota de referencia y otro situado a una cota superior a un metro cincuenta centímetros (1,50 m.).

Si la cara superior del pavimento de suelo se situara en alguna porción a cota menor de un metro (1 m.) por debajo de la cota de referencia, dicha porción no tendrá a efectos de habitabilidad la consideración de planta baja. Se considera altillo la planta inter-

media situada en el interior de las plantas bajas, de modo que se retiren de la fachada, al menos tres metros cincuenta centímetros (3,5 m.), y su acceso se realiza a través de ellas, no pudiendo superar el cincuenta por ciento (50 por ciento) de la superficie construida de la planta baja.

2.2.12. Planta de piso.

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

2.2.13. Planta de terraza o azotea.

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

2.2.14. 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.

2.2.15. Desván.

Es la planta situada entre la cara superior de forjado de la última planta y la cara inferior de la cubierta inclinada, si la hubiere.

2.2.16. 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.

2.2.17. Altura de planta.

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

2.2.18. 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.

2.2.19. 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.

2.2.20. Entrante.

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

2.2.21. Edificación aislada.

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

2.2.22. Edificación adosada. Agrupada o en hilera.

Son tipos de agrupación de edificios, con carácter de edificación abierta que se agrupan por medianera (adosada) por dos o más medianeras (agrupada) o por dos medianeras opuestas (en hilera).

2.3. Condiciones funcionales de los edificios.

2.3.1. Local.

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

2.3.2. Pieza habitable.

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

2.3.3. 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).

2.3.4. 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.

2.3.5. 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.

2.4. Régimen y usos del suelo.

2.4.1. Calificación del suelo.

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

2.4.2. Parcela.

Unidad territorial mínima susceptible de asumir un uso pormenorizado.

2.4.3. 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.

2.4.4. Uso dominante.

Es el que define el destino genérico de cada zona.

2.4.5. Uso compatible.

Es aquel cuya implantación es permitida para el planeamiento al no ser considerado contradictorio con el uso dominante.

2.4.6. 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.

2.4.7. Uso incompatible.

Es aquel cuya implantación no es permitida por el planeamiento.

2.4.8. Uso residencial (R).

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

Se distinguen:

a) Residencial unifamiliar (RUN): En cada unidad parcelaria se edifica una sola vivienda en edificio aislado o agrupado horizontalmente, con acceso independiente y exclusivo.

b) Residencial plurifamiliar (RPF): En cada unidad parcelaria se edifican dos o más viviendas, pudiendo disponer estas de accesos y otros elementos comunes.

c) Residencial comunitario (RCM): Edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares.

2.4.9. Uso terciario.

Se distinguen los siguientes usos:

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 (TO1), 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 (TO2).

— Locales de oficina situados en edificio exclusivo de oficinas (TO3).

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.

e) Almacén y servicios (ALM 1): Comprende las actividades destinadas a la manipulación de productos terminados, almacenamiento y conservación.

f) Talleres y artesanía (IND 1): Comprende las actividades productivas de pequeña envergadura, con una superficie máxima de doscientos metros cuadrados (200 m.²).

g) Sanitario asistencial (DSA): Comprende las actividades destinadas al tratamiento de enfermos en general.

2.4.10. Uso industrial (I).

Comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación y distribución de productos.

2.4.11. 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) Comunicaciones (DC): Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas a la comunicación y transporte de personas y mercancías.

b) 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.

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

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

e) Abastecimiento (DAB): Comprende las actividades comerciales desarrolladas en espacio de reserva obligatoria marcado por la legislación urbanística vigente.

f) Sociocultural (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.

g) Sanitario asistencial (DSA): Comprende las actividades destinadas al tratamiento de enfermos en general.

h) Religioso (DR): Comprende las actividades destinadas a las prácticas religiosas.

i) Público-administrativo (DPA): Comprende las actividades que proporcionan servicio de cualquier administración pública.

2.4.12. Uso de aparcamiento (AP).

Comprende las actividades directamente vinculadas a la guarda y depósito de vehículos. 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.

— 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.

Documento III. Ordenanzas reguladoras.

Capítulo 3. Régimen urbanístico del suelo.

3.1. Calificación del suelo.

Los usos contemplados en el presente plan de reforma interior, son los que siguen:

3.1.1. Usos dominantes.

Residencial plurifamiliar (RPF) tanto en manzana cerrada como aislada.

3.1.2. Usos compatibles.

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

3.1.3. Usos complementarios.

— Dotacional de comunicaciones (DC).

— Dotacional de espacios libres (DEL).

— Dotacional educativo (DED).

— Dotacional deportivo (DD).

— Dotacional abastecimientos (DAB).

— Dotacional sanitario-asistencial (DSA).

— Dotacional público-administrativo (DPA).

— Dotacional sociocultural (DSC).

— Aparcamiento (AP).

3.1.4. Usos incompatibles.

— Ganadería y caza.

— Energía y agua.

— Extracción y transformación de minerales.

— Industrias.

— Almacenes.

— Comercio al por mayor.

— Agrícola.

— Talleres de categoría 3.ª a 6.ª (TA).

— Actividades anexas a los transportes.

— Cementerio.

3.2. Desarrollo del plan de reforma interior.

Las previsiones contenidas en el presente plan de reforma interior se ejecutarán a través de los siguientes instrumentos de ejecución:

3.2.1. Programas para el desarrollo de actuaciones integradas.

Tiene por objeto identificar el ámbito de una actuación integrada con expresión de las obras que 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 la L. R. A. U., sus relaciones con la administración y con los propietarios afectados; y fijar las garantías de cumplimiento y las sanciones por incumplimiento de dichas obligaciones.

3.2.2. Proyecto de urbanización.

De acuerdo con lo estipulado en el artículo 34 de la Ley 6/94, de 15 de noviembre, de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, toda obra de urbanización, ya sea actuación integrada o aislada, exige la elaboración del correspondiente proyecto de urbanización, su aprobación administrativa, en el que se definan técnicamente las obras, servicios e infraestructuras a realizar, con la precisión establecida en la propia ley y en los artículos 67, 68, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento.

3.2.3. Proyecto de reparcelación.

La reparcelación consiste en efectuar la nueva división de fincas ajustada al planeamiento, previa agrupación si es necesario, para adjudicarlas entre los afectados según su derecho.

Tiene 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 o afectando las parcelas resultantes a sufragar esa retribución, y a permutar forzosamente, en defecto de acuerdo previo, las fincas iniciales de los propietarios afectados por parcelas edificables en proporción a su derecho.

Todo proyecto de reparcelación deberá observar los criterios establecidos en el artículo 70 de la L. R. A. U. Precisar la autorización administrativa y se tramitará por el procedimiento previsto en el artículo 69 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

3.2.4. Proyecto de parcelación.

Tiene por finalidad recoger la división de las parcelas edificables en otras iguales o superiores a la mínima. A tenor del artículo 178 de la Ley del Suelo el citado proyecto necesitará autorización administrativa y se tramitará por el mismo procedimiento previsto para la licencia de obras.

3.2.5. Estudios de detalle.

Se podrán formular estudios de detalle con los objetivos recogidos en el artículo 26 de la L. R. A. U.

«1. Los estudios de detalle se formularán para las áreas o en los supuestos previstos por los planes generales debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.

2. Los estudios de detalle tendrán por objeto:

A. Prever o reajustar según proceda el señalamiento de alineaciones y rasantes.

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

3. Los estudios de detalle no pueden alterar el destino del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas específicas que para su redacción a de prever, el plan que reclame elaborarlos. Podrán crear los nuevos viales, o suelos dotacionales públicos que precise la remodelación tipológica o morfología del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos por dicho plan.»

Además de lo expresado anteriormente se podrán redactar estudios de detalle con el objeto de redistribuir los usos compatibles y los usos residenciales, tanto de unas manzanas a otras, como en el interior de las mismas.

3.2.6. Proyectos de edificación.

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

3.2.7. Instrumentos de gestión.

La gestión del presente plan de reforma interior se realizará mediante un programa que desarrolle una actuación integrada en el que se recojan: El objeto, el ámbito, las obras a realizar, los costes y los plazos de las mismas.

Se definirá la figura del urbanizador incluyendo sus responsabilidades, las garantías a aportar así como las relaciones de éste con los propietarios y con la Administración.

3.3. Régimen general.

3.3.1. Ejecución del plan.

En tanto no se aprueben definitivamente los correspondientes proyectos de urbanización y de reparcelación, el suelo objeto de este plan parcial estará sujeto a las siguientes limitaciones:

a) No podrá ser urbanizado.

b) 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 Comisión Territorial

de Urbanismo y compromiso del propietario, inscrito en el Registro de la Propiedad, de demoler lo construido sin derecho e indemnización cuando lo acordase el Ayuntamiento.

c) No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas.

Las obras de infraestructura previstas en este plan parcial se ejecutarán mediante el correspondiente proyecto de urbanización, que observará los requisitos formales y materiales establecidos en el artículo 34 de la L. R. A. U. y los artículos 67, 68, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento y capítulo IV de este título.

3.3.2. Obligaciones de los propietarios.

Aprobado este plan parcial los propietarios del sector vendrán obligados a:

a) Ceder obligatoriamente y gratuitamente a favor del Ayuntamiento los terrenos que se destinen a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas, centros culturales y docentes y demás servicios públicos previstos en este plan parcial.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración el aprovechamiento que legalmente le corresponda.

c) Costear la urbanización de las infraestructuras y espacios libres del sector o retribuir al urbanizador ya sea adjudicándole parcelas edificables o bien afectando las parcelas edificables resultantes a sufragar esta retribución.

3.3.3. Condiciones para el ejercicio de la facultad de edificar.

Para obtener licencia de obras de edificación en el sector objeto de ordenación habrán de concurrir los siguientes requisitos:

a) Estar definitivamente aprobados los proyectos de urbanización y reparcelación.

b) Estar implantadas las infraestructuras básicas, esto es, la conexión de las redes de servicios urbanísticos del sector con las generales del municipio.

c) Que por el estado de realización de las obras de urbanización el Ayuntamiento considere previsible 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 de solar. En todo caso el promotor constituirá aval suficiente ante el Ayuntamiento para garantizar la terminación a su costa de tales obras de urbanización.

d) Que el peticionario de licencia se comprometa en la solicitud de la misma a no utilizar la construcción hasta que no esté concluida la obra de urbanización, contando tal cláusula como condición de la licencia y en las transmisiones de propiedad o uso que pudiera sufrir todo o parte del edificio.

Documento III. Ordenanzas reguladoras.

Capítulo 4. Normas de edificación.

4.1. Normas de edificación de zona residencial.

4.1.1. Ámbito.

El ámbito es el contenido en el interior de las manzanas expresamente grafiadas con este título en el plano de ordenación número 2-1 «Plano de zonificación».

4.1.2. Usos.

Los usos contemplados en el presente plan de reforma interior son los que se recogen en el artículo 163 del P. G. O. U. de Paterna:

Usos dominantes.

— Residencial plurifamiliar (RPF) tanto en manzana cerrada como aislada.

Usos compatibles.

— Residencial unifamiliar (RUN)

— Residencial comunitario (RCM)

— Y aquellos otros usos, salvo los recogidos a continuación como incompatibles.

Usos complementarios.

— Dotacional de comunicaciones (DC).

— Dotacional de espacios libres (DEL).

— Dotacional educativo (DED).

— Dotacional deportivo (DD).

— Dotacional abastecimientos (DAB).

— Dotacional sanitario-asistencial (DSA).

— Dotacional público-administrativo (DPA).

— Dotacional sociocultural (DSC).

— Aparcamiento (AP).

Usos incompatibles.

— Ganadería y caza.

— Energía y agua.

— Extracción y transformación de minerales.

— Industrias.

— Almacenes.

— Comercio al por mayor.

— Agrícola.

— Talleres de categoría 3.ª a 6.ª (TA).

— Actividades anexas a los transportes.

— Cementerio.

4.1.3. Condiciones de parcela.

Las parcelas mínimas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

— La superficie mínima de parcela será de sesenta metros cuadrados (60 m.²).

— El linde frontal será como mínimo de cinco metros de longitud (5 m.).

— La forma de la parcela será tal que en el ángulo mínimo formado por el linde contiguo a la alineación y esta misma será de sesenta grados (60°).

4.1.4. Parámetros de edificación.

Las edificaciones que se construyan dentro del ámbito del presente plan de reforma interior, harán coincidir su fachada con las alineaciones contenida en el plano número 2.7 de ordenación.

4.1.5. Ocupación.

La ocupación será la grafiada en el plano número 2.2 de ordenación, y los usos los contenidos en el plano número 2.4 de ordenación.

4.1.6. Utilización del subsuelo.

Se podrá autorizar la construcción de plantas de sótano, que podrán ocupar la totalidad de la superficie de la parcela por debajo de la cota de referencia, con uso prioritario de aparcamiento, permitiéndose trasteros, sala de máquinas y otros usos que cumplan con la legislación vigente, prohibiéndose la ubicación de piezas habitables destinadas a usos residenciales.

Igualmente se podrán construir semisótanos, considerándose como tal aquellos en que la cara superior del pavimento situado sobre el forjado de planta baja, esté situado a una cota igual o inferior a un metro cincuenta centímetros (1,50 m.) respecto a la cota de referencia.

El trazado de las redes de saneamiento del plan no considerará los desagües de planta cuya cota sea inferior a línea de rasante.

4.1.7. Viviendas en planta baja.

Se autorizan las viviendas en planta baja, debiendo contar con una cámara de aire de separación con el terreno natural de treinta centímetros (0,30 m.) o solución técnica equivalente, debiendo situarse el pavimento como mínimo diez centímetros (0,10 m.) por encima de la rasante exterior.

4.1.8. Número de plantas y altura reguladora.

El número máximo de plantas de la edificación para cada manzana es la que se grafió en planos de ordenación del presente plan y la altura máxima en función del número de plantas es la siguiente:

Núm. de plantas	Altura reguladora máxima en m/l
1	4,70
2	7,50
3	10,50
4	13,50
5	16,50
6	19,50

La altura libre mínima de la planta baja, medida desde la cota de referencia, será de tres metros cincuenta centímetros (3,50 m.). La

altura libre mínima de las plantas piso será de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m.). La altura libre de los altillos será de dos metros veinte centímetros (2,20 m.).

Las alturas mínimas y máximas definidas anteriormente se medirán entre la cota de referencia y la cara inferior del forjado de techo de la última planta.

4.1.9. Construcciones por encima de la altura reguladora.

— En las zonas de uso residencial por encima de la altura reguladora, sólo se permitirán:

- Las cámaras de aire y elementos de cobertura en edificios de azotea o cubierta plana, cuya elevación sobre el plano superior del último forjado construido no sea superior a sesenta centímetros (0,60 m.).
- Las barandas de fachada, las de los patios interiores y los elementos de separación entre azoteas, cuya elevación sobre el plano horizontal que contiene la altura reguladora dada no exceda de un metro ochenta centímetros (1,80 m.) cuando sean opacos, y de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m.) si son de materiales transparentes o rejas.
- Los elementos técnicos de las instalaciones.
- Los casetones de escaleras y ascensores.
- Los remates decorativos de las fachadas de altura no superior a tres metros (3 m.).
- Las cubiertas inclinadas de pendiente no superior a cuarenta y cinco grados sexagesimales (45°) de elevación máxima, sobre el plano que contenga la altura reguladora adoptada en el proyecto, de cuatro metros cincuenta centímetros (4,50 m.), y arranque de los faldones desde la línea configurada por la intersección del plano horizontal que contenga dicha altura reguladora y el plano de fachada definido por la alineación oficial, sin perjuicio del vuelo autorizado para los aleros.
- Una sola planta de áticos habitables o trasteros con un retranqueo mínimo igual a su altura, incluido el forjado de techo.
- Todos los elementos anteriormente enumerados, excepto las barandas, antepechos, remates decorativos de las fachadas y los elementos técnicos de las instalaciones deberán situarse dentro del volumen configurado por el plano horizontal que contiene la altura reguladora dada y un plano imaginario que forme cuarenta y cinco grados sexagesimales (45°) con aquel trazado, de la misma forma descrita para las cubiertas inclinadas, a excepción de los casetones de ascensores que podrán sobrepasar dicho plano una altura máxima de un metro (1 m.).
- Las barandas, antepechos, remates decorativos y elementos técnicos podrán sobrepasar la altura del citado plano inclinado una altura máxima de tres metros (3 m.).

4.1.10. Modo de medir la superficie de techo.

Se computará como superficie de techo toda superficie cerrada por el perímetro de la edificación cuya altura supere un metro y cincuenta centímetros (1,50 m.) y todos los entrantes cerrados por tres de sus lados, cuya profundidad supere los tres metros (3 m.).

Se computará el cincuenta por ciento (50 por ciento) de su superficie: Las terrazas cubiertas cerradas por dos de sus lados, las escaleras exteriores, los retranqueos cerrados por tres de sus lados que tenga una profundidad desde la alineación de fachada igual o inferior a dos metros (2 m.).

No se computará como superficie de techo los vuelos y salientes de la alineación de la edificación que no estén cerrados.

4.1.11. Cuerpos y elementos salientes.

— En el tipo de ordenación por alineación del vial:

— La longitud de vuelo máxima autorizada para los cuerpos salientes no superará los siguientes valores.

- No será superior a un metro (1 m.)
- La altura mínima sobre la rasante de la acera será de tres metros (3 m.).
- Podrá cerrarse en un máximo del cincuenta por ciento (50 por ciento) de la superficie de fachada susceptible de vuelo, pudiendo

ser distribuida dicha superficie de forma libre según el criterio del diseñador de la misma.

El último forjado podrá volarse en toda la longitud de la fachada y su longitud podrá ser de un metro cincuenta centímetros (1,50 m.).

— La distancia mínima del plano lateral del vuelo a la medianera será de sesenta centímetros (0,60 m.) o la longitud del vuelo si esta fuera superior.

— Los elementos salientes como molduras, recercados, etc., no superarán los quince centímetros (0,15 m.), permitiéndose para los aleros un vuelo máximo de hasta cuarenta y cinco centímetros (0,45 m.).

— En planta baja se autorizan elementos salientes, como molduras, rejas, etc., con un vuelo máximo de cinco centímetros (0,05 m.).

— Se autorizan también marquesinas, toldos, letreros y otros elementos salientes similares, que cumplen las siguientes condiciones:

- Altura mínima desde la rasante de la acera dos metros setenta centímetros (2,70 m.).
- Vuelo máximo un metro cincuenta centímetros (1,50 m.).
- Distancia mínima al plano exterior del bordillo de la acera cincuenta centímetros (0,50 m.).

4.1.12. Patios interiores.

Los patios interiores deberán cumplir las siguientes condiciones:

— En general deberá darse cumplimiento a lo establecido por las normas de habitabilidad y diseño en el ámbito de la Comunidad Valenciana, contando con los siguientes mínimos:

- Lado mínimo: Tres metros (3 m.).
- Superficie igual o superior en metros cuadrados a la altura en metros lineales, incluidos los antepechos opacos.
- Deberá poderse inscribir, como mínimo un círculo de diámetro igual a la sexta parte (1/6) de la altura del patio, incluidos los antepechos opacos.
- Deberán ser totalmente abiertos no permitiéndose ningún elemento de cobertura o cierre.
- Los patios podrán ser mancomunados para edificios colindantes, debiendo aportarse en su caso documento público que justifique dichos extremos.

4.1.13. Patios exteriores.

Se permiten patios abiertos a fachada por encima de la planta baja, siempre que su profundidad sea inferior a su ancho y que se sitúen como mínimo a tres metros (3 m.) de las medianeras.

4.1.14. Reserva de aparcamientos.

La reserva mínima de aparcamientos será la establecida en función del uso del edificio.

Se establecerá una (1) plaza de aparcamiento por vivienda en uso residencial y para otros usos una (1) plaza por cada cien metros cuadrados (100 m.²) de superficie útil. Esta reserva se ubicará en parcela privada.

Quedarán exentos del cumplimiento de dicha reserva los siguientes:

— La implantación de los usos vivienda unifamiliar o vivienda plurifamiliar cuando la ejecución de las obras necesarias para la dotación de tales aparcamientos supusiese un aumento del coste total de la edificación superior al veinticinco por ciento (25 por ciento).

— La implantación de los usos vivienda unifamiliar, vivienda plurifamiliar, docente, deportivo, sanitario o cultural, cuando se destinen a cubrir la demanda de sectores sociales especialmente desprotegidos.

— Las parcelas que tengan una forma tal que no admita la inscripción de un rectángulo de doce por veinte metros (12x20 m.), para las que se admitirá una dotación de aparcamientos hasta del cincuenta por ciento (50 por ciento) del mínimo exigido.

4.1.15. Condiciones funcionales de la edificación.

Las viviendas que se construyan en el ámbito del presente plan parcial cumplirán como mínimo con las disposiciones contenidas en las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana (HD-91), cuyos puntos fundamentales son los siguientes:

a) Condiciones espaciales de la vivienda y del edificio.

En los que se regulan los aspectos referentes a: Composición, relación entre los espacios, dimensiones superficiales, dimensiones lineales, circulaciones horizontales y verticales, patios y huecos de servicio.

b) Condiciones de salubridad de la vivienda y del edificio.

En los que se regulan los aspectos referentes a: Iluminación, ventilación, atenuación acústica, confort hidrotérmico.

c) Condiciones de dotación de la vivienda y del edificio.

En los que se regulan los aspectos referentes a: Instalaciones, equipos y aparatos, acabados superficiales, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y otras instalaciones: Evacuación de aguas residuales y evacuación de aguas pluviales.

d) Condiciones de seguridad de la vivienda y del edificio.

En los que se regulan los aspectos referentes a: Estabilidad y seguridad contra robo, contra la caída, contra el fuego, contra el rayo y contra riesgos de las instalaciones.

e) Anexos.

En los que se recogen las normas básicas de edificación, reglamentos y otras de disposiciones obligatorias considerarían las definiciones y los criterios en términos de exigencias.

4.1.16. Estética de los edificios.

Se procurará que las construcciones se adapten estéticamente a la tipología de la zona, evitando las que resulten antiestéticas e inconvenientes para la imagen del conjunto.

Las medianeras si quedan al descubierto se tratarán de igual modo que las fachadas.

Las instalaciones de refrigeración, aire acondicionado, evacuación de humos o extractores se colocarán procurando que no sean visibles desde la vía pública.

Se prohíben los tendidos vistos grapeados en fachada y los aéreos.

4.1.17. Aparcamientos.

a) Accesos y circulación interior de vehículos.

Los locales contarán en todos sus accesos con una meseta horizontal o de pendiente máxima cinco por ciento (5 por ciento), con las siguientes dimensiones:

— Accesos unidireccionales:

Calles de ancho superior a doce metros (12 m.):

- Ancho: Tres metros (3 m.).
- Profundo: Cinco metros (5 m.).

Calles de ancho igual o inferior a doce metros (12 m.):

- Ancho: Cuatro metros (4 m.).
- Profundo: Cinco metros (5 m.).

— Accesos bidireccionales:

- Ancho: Seis metros (6 m.).
- Profundo: Cinco metros (5 m.).

b) Gálibo mínimo.

Los accesos y calle de circulación contarán con un gálibo mínimo libre de dos metros veinte centímetros (2,20 m.).

c) Puertas de acceso.

Las puertas podrán situarse en cualquier punto de la meseta, con la única condición de no barrer la vía pública en su apertura y de contar con un ancho de hueco igual como mínimo al de la meseta o al de la rampa o calle de circulación, si se sitúa en el límite interior de dicha meseta.

d) Emplazamiento de los accesos y vados.

No podrán situarse los accesos en lugares de escasa visibilidad, en calles peatonales o de concentración de peatones, como paradas de autobuses.

Los accesos y vados no podrán suponer la destrucción de arbolado o alcorques, ni entorpecer las previsiones municipales en este sentido.

e) Número de accesos.

El número mínimo de accesos será el siguiente:

— Aparcamientos con superficie inferior a dos mil metros cuadrados (2.000 m.²): se admite un solo acceso. Si es unidireccional, con uso alternativo, la longitud en planta de la rampa o acceso no será superior a veinticinco metros (25 m.).

— Aparcamientos con superficie entre dos y seis mil metros cuadrados (2.000 y 6.000 m.²): Contarán como mínimo con entrada y salida independientes, mediante dos rampas o accesos unidireccionales diferenciados o una misma rampa bidireccional con un ancho mínimo de tres metros (3 m.), para cada dirección.

— Aparcamientos con superficie superior a seis mil metros cuadrados (6.000 m.²): Contarán como mínimo con dos accesos bidireccionales a dos calles distintas, cuyo ancho deberá ser como mínimo de doce metros (12 m.). Cada acceso bidireccional contará con un ancho mínimo de tres metros (3 m.) para cada dirección, pudiendo ser sustituidos por dos accesos unidireccionales cada uno de ellos.

f) Pendiente de rampas.

Las rampas rectas no superarán la pendiente del dieciséis por ciento (16 %) y las rampas curvas del doce por ciento (12 %). En aparcamientos de hasta ochocientos metros cuadrados (800 m.²) se admitirán pendientes del veinte por ciento (20 %) en tramos rectos y del quince por ciento (15 %) en curvas.

g) Ancho mínimo de rampas.

- Tres metros (3 m.) en rampas unidireccionales.
- Seis metros (6 m.) en rampas bidireccionales.

h) Número mínimo de rampas.

— Aparcamientos con superficie inferior a dos mil metros cuadrados (2.000 m.²): Una rampa unidireccional.

— Aparcamientos con superficie entre dos y seis mil metros cuadrados (2.000 y 6.000 m.²): Dos rampas unidireccionales o una rampa bidireccional.

— Aparcamientos con superficie superior a seis mil metros cuadrados (6.000 m.²): Dos rampas bidireccionales o cuatro rampas unidireccionales.

i) Radios mínimos de giro.

- En rampas: Seis metros (6 m.).
- En calles de circulación interior: Cuatro metros cincuenta centímetros (4,50 m.).
- En encuentros entre rampas y calles de circulación interior: Cuatro metros cincuenta centímetros (4,50 m.).

j) Anchos mínimos de calles de circulación interior.

- Calles unidireccionales:
 - En calles que den acceso a plazas en batería: Cuatro metros cincuenta centímetros (4,50 m.).
 - En los demás casos: Tres metros (3 m.).
- Calles bidireccionales:
 - En calles que den acceso a plazas en batería: Seis metros (6 m.).
 - En los demás casos: Cuatro metros cincuenta centímetros (4,50 m.).

k) Aparatos montacoches.

Se permite la instalación de aparatos montacoches con una espera horizontal mínima de cinco por tres metros (5x3 m.) en sustitución de las rampas unidireccionales.

Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema se instalará un montacoches por cada veinte plazas o fracción superior a diez.

l) Accesos peatonales.

El número y disposición de salidas para peatones se ajustará a lo establecido en la norma básica de la edificación, condiciones de protección contra incendios en los edificios NBE-CPI-96, o legislación que la modifique o sustituya.

m) Altura libre.

La altura libre mínima será de dos metros veinte centímetros (2,20 m.), permitiéndose una altura de hasta dos metros (2 m.) exclusivamente sobre plazas de aparcamiento, por la existencia de instalaciones colgadas, rampas o escaleras.

n) Ventilación.

Todos los locales de aparcamiento dispondrán de sistemas de ventilación natural independiente del mecánico, en su caso, con una superficie útil mínima de un metro cuadrado (1 m^2), por cada doscientos metros cuadrados (200 m^2) de local, descontados los accesos.

En caso de situarse en sótano o semisótano, además de la ventilación natural se exige un sistema de ventilación forzada con una capacidad mínima de cinco (5) renovaciones por hora y diseñado de tal forma que impida la acumulación de gases o vapores nocivos.

A estos efectos, en caso de existir ventilación forzada, es obligatoria la instalación de detectores de monóxido de carbono, en proporción de uno por cada seiscientos metros cuadrados (600 m^2) o fracción, con un sistema de accionamiento automático de los ventiladores, situándose en los puntos menos ventilados.

Dichos detectores serán los establecidos por la norma UNE correspondiente.

El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto del aparcamiento, o en una cabina resistente al fuego y de fácil acceso.

o) Medidas correctoras.

Los locales estarán debidamente aislados acústicamente del resto del edificio y de los colindantes, de forma que se impida la alteración del nivel sonoro medio.

En cuanto a la resistencia y estabilidad ante el fuego de los elementos constructivos y las instalaciones necesarias de protección contra el fuego, se estará a lo dispuesto en la norma básica CPI vigente.

p) Servicios sanitarios.

Los garajes públicos deberán instalar aseos independientes para señoras y caballeros, dotados como mínimo de un inodoro y un lavabo para señoras y un inodoro, un lavabo y un urinario para caballeros por cada cuatrocientos metros cuadrados (400 m^2) o fracción superior a doscientos metros cuadrados (200 m^2).

q) Dotación para minusválidos.

Los locales con superficie superior a mil metros cuadrados (1.000 m^2) deberán contar como mínimo, con un dos por ciento (2 %) de las plazas para minusválidos.

r) Dimensiones de las plazas.

Las plazas de aparcamiento contarán con unas dimensiones mínimas de dos veinte por cuatro cincuenta metros ($2,20 \times 4,50 \text{ m}$). No obstante, se permitirán un diez por ciento (10 %) de las plazas previstas con dimensiones inferiores a las anteriores, con un mínimo de dos por cuatro metros ($2 \times 4 \text{ m}$).

Las plazas para minusválidos serán de tres treinta por cuatro cincuenta metros ($3,30 \times 4,50 \text{ m}$).

Las plazas para vehículos de dos ruedas medirán dos metros cincuenta centímetros por un metro cincuenta ($2,50 \times 1,50 \text{ m}$).

s) Superficie mínima y máxima.

La superficie útil de aparcamiento mínima por plaza será de veinte metros cuadrados (20 m^2), incluyendo la parte proporcional de acceso y circulación, y la máxima de treinta metros cuadrados (30 m^2).

4.2. Normas de edificación de sistemas locales.

4.2.1. Ámbito.

Los sistemas locales son aquellas áreas grafiadas en el plano de ordenación número 2.1 y 2.3, y están constituidos por:

- Red viaria (RV).
- Espacios libres (EL).
- Equipamiento docente (EDO).
- Equipamiento público (EP).
- Bandas de protección de infraestructuras viarias (EL-PV).
- Bandas de dominio público de infraestructuras viarias (EL-DP).
- Centros de transformación (CT).

4.2.2. Usos.

— Usos dominantes:

- Red viaria: Uso de comunicaciones (DC).
- Espacios libres: Uso dotacional de espacios libres (DEL).
- Equipamiento docente: Uso dotacional educativo (DED).
- Equipamiento público: Uso sociocultural (DSC).

Uso sanitario-asistencial (DSA).

Uso religioso (DR).

Uso público-administrativo (DPA).

e) Abastecimiento (DAB).

— Usos incompatibles:

- Red viaria: Los prohibidos por la legislación vigente y en especial la Ley 6/1991, de Carreteras de la Comunidad Valenciana.
- Espacios libres: Todos excepto los manifiestamente complementarios con el uso dominante.
- Equipamiento docente: Todos excepto residencial (R), entendido como vivienda destinada al personal de vigilancia y conservación, aparcamiento al aire libre (API) y los manifiestamente complementarios con el uso dominante.

4.2.3. Condiciones generales.

a) Red viaria (RV).

Se desarrollará a través de la redacción de un proyecto de urbanización redactado a tal efecto.

Las bandas de protección (EL-PV) y de dominio público (EL-DP) 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 sirven.

b) Espacios libres (EL).

Se permitirá la construcción de quioscos y similares en una planta, con una ocupación máxima de doce metros cuadrados (12 m^2) y con un máximo de uno cada dos mil metros cuadrados ($1/2.000 \text{ m}^2$).

c) Equipamiento docente (ED).

La edificabilidad para dicho centro escolar será la que se requiera para dar cumplimiento a la normativa vigente en materia docente, en el momento de realizar el centro.

d) Equipamiento público (EP).

La edificabilidad para dicho equipamiento público será la que se requiera para dar cumplimiento a la normativa vigente en materia docente, según el uso a que se destine.

e) Centros de transformación (CT).

Los centros de transformación se integrarán dentro de los vallados de los equipamientos, junto a los que están situados, armonizando con estos y dotándolos de una estética similar.

f) Servicios urbanos (DAB).

Los servicios e infraestructuras urbanas necesarias para el desarrollo del plan de reforma interior, como son:

- Abastecimiento de agua potable.
- Red de saneamiento.
- Suministro de energía eléctrica.
- Alumbrado público.
- Red de teléfono.
- Suministro de gas.

— Se encuentran desarrollados en el anteproyecto de urbanización que forma parte del programa de actuación integrada, al cual pertenece el presente plan de reforma interior.

Paterna, julio de mil novecientos noventa y siete.—Los arquitectos, J. R. Damián Montaner, J. A. González Nadal y Juan Nadal Contelles.

Paterna, a veinte de marzo de mil novecientos noventa y ocho.—El alcalde, Francisco Borruy Palacios.

