

Ayuntamiento de Paterna
Area de Sostenibilidad
Sección de Planeamiento Urbanístico
Negociado de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo

Edicto del Ayuntamiento de Paterna sobre aprobación del texto refundido de la MP n.º 4 del PP del sector 14.

EDICTO

Expte n.º 29/2013

Por el Ayuntamiento Pleno, en la sesión celebrada el pasado día 31 de julio de 2013, se aprobó la Modificación Puntual n.º 4 del Plan Parcial del Sector 14, cuyo Texto Refundido fue aprobado por Resolución de Alcaldía n.º 3.776, de 28 de octubre de 2013.

El texto completo del articulado es el siguiente:

"ORDENANZAS REGULADORAS

Capítulo 1: Disposiciones Generales.

- 1.1.- Ámbito de aplicación.
- 1.2.- Normas complementarias.
- 1.3.- Vigencia.
- 1.4.- Obligatoriedad.
- 1.5.- Publicidad.
- 1.6.- Contenido e interpretación del Plan Parcial.

Capítulo 2: Terminología.

- 2.0.- Remisión al Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.
 - 2.1.- Condiciones de la parcela.
 - 2.1.1.- Parcela.
 - 2.1.2.- Parcela Mínima Edificable.
 - 2.1.3.- Solar.
 - 2.1.4.- Unidad Urbana Equivalente.
 - 2.1.5.- Lindes.
 - 2.1.6.- Alineaciones.
 - 2.1.7.- Línea de Edificación.
 - 2.1.8.- Rasantes.
 - 2.1.9.- Distancia a Lindes.
 - 2.1.10.-Retranqueo.
 - 2.1.11.-Profundidad Edificable.
 - 2.1.12.-Superficie Ocupable.
 - 2.1.13.-Coeficiente de Ocupación.
 - 2.1.14.-Superficie Libre de Parcela.
 - 2.1.15.-Superficie Construida por Planta.
 - 2.1.16.-Superficie Construida Total.
 - 2.1.17.-Superficie Útil.
 - 2.1.18.-Edificabilidad.
 - 2.1.19.-Coeficiente de Edificabilidad.
 - 2.1.20.-Coeficiente de Edificabilidad Bruta.
 - 2.1.21.- Coeficiente de Edificabilidad Neta.
 - 2.2.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.
 - 2.2.1.- Altura del Edificio.
 - 2.2.2.- Cotas de referencia.
 - 2.2.3.- Criterios para el establecimiento de la Cota de referencia.
 - 2.2.4.- Altura de Cornisa.
 - 2.2.5.- Altura de Coronación.
 - 2.2.6.- Altura Total.
 - 2.2.7.- Altura en Número de Plantas.
 - 2.2.8.- Altura Máxima.
 - 2.2.9.- Cota de Planta de Piso.
 - 2.2.10.-Altura de Planta.
 - 2.2.11.-Altura Libre de Planta.
 - 2.2.12.-Planta.
 - 2.2.13.-Planta Sótano.
 - 2.2.14.-Planta Semisótano.
 - 2.2.15.-Planta Baja.
 - 2.2.16.-Planta de Piso.
 - 2.2.17.-Planta de Terraza o Azotea.
 - 2.2.18.-Construcciones por encima de la altura reguladora.
 - 2.2.19.-Ático.
 - 2.2.20.- Desván.
 - 2.2.21.-Cuerpos y elementos salientes.
 - 2.2.22.-Entrante.
 - 2.2.23.-Edificación aislada.
 - 2.2.24.-Edificación Adosada, Agrupada o en Hilera.
 - 2.3.- Condiciones funcionales de la edificación.
 - 2.3.1.- Preliminar.
 - 2.3.2.- De los huecos, condiciones de iluminación y ventilación naturales.
 - 2.3.3.- Accesos, circulación interior y condiciones de seguridad en las edificaciones y sus instalaciones.

2.3.4.- Condiciones ambientales.

2.3.5.- Condiciones mínimas de los edificios y locales.

Capítulo 3: Concepto y Clasificación de los Usos.

3.1.- Introducción.

3.1.1.- Contenido.

3.2.- Clasificación de los Usos.

3.2.1.- Uso Dominante, Uso Compatible, Uso Complementario, Uso Incompatible y Uso Transitorio.

3.2.2.- Uso Público, Colectivo y Privado.

3.2.3.- Uso Residencial Comunitario.

3.2.4.- Uso Terciario.

3.2.5.- Uso Dotacional.

3.2.6.- Uso de Aparcamiento.

3.2.7.- Resumen de los Usos.

Capítulo 4: Régimen Urbanístico del suelo.

4.1.- Calificación del suelo.

4.1.1.- Usos Dominantes.

4.1.2.- Usos Compatibles.

4.1.3.- Usos Complementarios.

4.1.4.- Usos Incompatibles.

4.2.- Desarrollo del Plan Parcial.

4.2.1.- Programas para el Desarrollo de Actuación Integrada.

4.2.2.- Proyecto de Urbanización.

4.2.3.- Proyecto de Reparcelación.

4.2.4.- Proyecto de Parcelación.

4.2.5.- Estudios de Detalle.

4.2.6.- Proyectos de Edificación.

4.2.7.- Instrumentos de Gestión.

4.3.- Régimen General.

4.3.1.- Ejecución del Plan.

4.3.2.- Obligaciones de los propietarios.

4.3.3.- Condiciones para el ejercicio de la facultad de edificar.

Capítulo 5: Normas de Edificación.

5.1.- Normas de Edificación en la Zona de Uso Terciario y en la Zona de Uso Asistencial y Religioso.

5.1.1.- Ámbito

5.1.2.- Usos.

5.1.3.- Condiciones de Parcela.

5.1.4.- Edificabilidad y Ocupación.

5.1.5.- Utilización del Subsuelo.

5.1.6.- Planta Semisótano.

5.1.7.- Separación a Lindes.

5.1.8.- Número de Plantas y Altura de Cornisa.

5.1.9.- Construcciones por encima de la Altura Reguladora.

5.1.10.- Modo de medir la Superficie de Techo.

5.1.11.- Cuerpos y Elementos Salientes.

5.1.12.- Patios de Luces.

5.1.13.- Estudio de Detalle.

5.1.14.- Condiciones Funcionales de la Edificación.

5.1.15.- Estética de los Edificios.

5.1.16.- Normativa complementaria aplicable a la dotación de aparcamientos.

5.1.17.- Aparcamientos.

5.2.- Normas de Edificación en la Zona de Uso Equipamiento Público y Social.

5.2.1.- Ámbito.

5.2.2.- Usos.

5.2.3.- Edificabilidad y Estudio de Detalle.

5.2.4.- Aparcamientos.

5.2.5.- Medidas de protección de la pinada existente en la parcela calificada EPS-2.

5.3.- Normas de Edificación de Sistemas Locales.

5.3.1.- Ámbito.

5.3.2.- Usos.

5.3.3.- Condiciones Generales.

CAPITULO 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 la ZONA SUNP-14 calificada como Suelo Urbanizable No Programado, en el Plan General de Ordenación Urbana de Paterna, con Aprobación Definitiva en sesión de fecha 15 de Noviembre de 1.990 por la Comisión Territorial de Urbanismo.

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 art. 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 7/1.985, 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 ha 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 PARCIAL.

El Plan Parcial está integrado por los siguientes documentos: Memoria, Planos y Ordenanzas Regulatoras.

En el caso de que existiera discrepancia o contradicción entre los documentos que integran el Plan Parcial, se atenderá para resolverla, por este orden, a lo expresado en las Ordenanzas Regulatoras, Planos de Ordenación y Memoria.

CAPITULO 2.- TERMINOLOGÍA.

2.0.- REMISIÓN AL REGLAMENTO DE ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.

Los parámetros urbanísticos definidos en el presente Texto Refundido de enero de 2011, coinciden con los descritos en el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana (en adelante, RZOU), Orden de 26 de abril de 1999, del Conseller de Obras públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana (DOGV número 3488, de 5 de mayo de 1999; Corrección de errores en DOGV, número 3494 de 13 de mayo de 1999) y subsidiariamente a los definidos en el Plan General de Ordenación Urbana de Paterna. Se incorporan sobre los conceptos definidos en el RZOU, las siguientes modificaciones:

2.1.- CONDICIONES DE LA PARCELA.

2.1.1.- Parcela.

Conforme a lo regulado en el RZOU.

2.1.2.- Parcela Mínima Edificable

Conforme a lo regulado en el RZOU.

2.1.3.- Solar.

Conforme a lo regulado en el RZOU.

2.1.4.- Unidad Urbana equivalente.

Es aquella parcela, tanto de dominio público como privado, susceptible de formular en ella Estudio de Detalle, y se define como la parcela que dispone de un frente a vía o espacio público, superior a 25 metros lineales. Tiene una forma geométrica tal que se puede inscribir un círculo de diámetro 15 m. y su superficie es superior a 2.000 m².

2.1.5.- Lindes.

Conforme a lo regulado en el RZOU.

2.1.6.- Alineaciones.

Conforme a lo regulado en el RZOU, con los matices que a continuación se señalan.

Se permite expresamente la posibilidad de construir cuerpos volados y/o elementos salientes, tipo marquesina, que sobrepasen las alineaciones de la edificación.

Los parámetros que regulan los cuerpos volados son los siguientes:

- El vuelo máximo sobre vial público, medido respecto a la alineación de fachada será de 2,50 m. con una altura libre mínima de 4,00 m. sobre calzada o aparcamientos, pudiendo llegar a 6,50 m. de vuelo siempre que la altura de los elementos salientes supere los 10 m. sobre la rasante de calzada o aparcamientos.

- El vuelo máximo, sobre parcela privada, medido respecto a la alineación de fachada será de 6,50 m., con una altura libre mínima de 4,00 m. respecto de la rasante de calzada o aparcamientos.

2.1.7.- Línea de Edificación.

Conforme a lo regulado en el RZOU.

2.1.8.- Rasantes.

Conforme a lo regulado en el RZOU.

2.1.9.- Distancia a Lindes.

Conforme a lo regulado en el RZOU.

2.1.10.- Retranqueo.

Conforme a lo regulado en el RZOU.

2.1.11.- Profundidad Edificable.

Conforme a lo regulado en el RZOU.

2.1.12.- Superficie Ocupable.

Conforme a lo regulado en el RZOU, con los matices que a continuación se señalan.

Las construcciones subterráneas podrán ocupar en el subsuelo la totalidad de las parcelas de dominio privado de tal forma que, en dicho supuesto, no sobresalgan por encima de la rasante definida para la parcela.

En las superficies libres de edificación, en concreto, en las reservas de aparcamiento de uso público y dominio privado vinculadas a los usos terciarios, se admitirá sobre rasante las construcciones abiertas (pérgolas, edículos, marquesinas de cubrición para aparcamientos, zonas para la ubicación de carros, zonas de expositores, carteles anunciadores, etc.) de 3,50 m. de altura máxima sobre rasante, destinadas al esparcimiento de los usuarios de los espacios libres, no pudiendo ocupar en ningún caso una superficie superior al 20% de la porción de parcela destinada a espacio libre.

2.1.13.- Coeficiente de Ocupación.

Conforme a lo regulado en el RZOU.

2.1.14.- Superficie libre de Parcela.

Conforme a lo regulado en el RZOU.

2.1.15.- Superficie Construida por Planta.

Conforme a lo regulado en el RZOU, con los matices que a continuación se señalan.

En el computo de la superficie construida por planta, quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso y uso públicos, las marquesinas voladas, las superficies bajo cubierta (si carecen de posibilidades de uso y acceso), las plantas técnicas abiertas o con cerramiento parcial no estanco destinadas a usos técnicos (transformadores, salas de máquinas, etc.) y las plantas bajas diáfanas y abiertas, a excepción de las partes ocupadas por elementos de edificación no sustentantes, tales como núcleos de comunicación y demás cuerpos cerrados de carácter privativo.

Tampoco computarán como superficie construida las construcciones abiertas (pérgolas, edículos, marquesinas de cubrición para aparcamientos, zonas para la ubicación de carros, zonas de expositores, carteles anunciadores, etc.) susceptibles de materializarse en las superficies libres de edificación.

Las superficies que se generen bajo los planos inclinados de las salas de proyección cinematográficas y que se destinen a usos sirvientes del dominante, se computarán al 50% si su altura es mayor de un metro cincuenta centímetros (1,50 m.). No contarán como superficie construida la de aquellos espacios que tengan altura libre inferior a un metro cincuenta centímetros (1,50 m.).

2.1.16.- Superficie Construida Total.

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

No computará a efectos de este parámetro la superficie construida de los sótanos y semisótanos.

Se expresa en metros cuadrados de techo (m²t).

2.1.17.- Superficie Útil.

Conforme a lo regulado en el RZOU.

2.1.18.- Edificabilidad.

Conforme a lo regulado en el RZOU.

2.1.19.- Coeficiente de Edificabilidad.

Conforme a lo regulado en el RZOU.

2.1.20.- Coeficiente de Edificabilidad Bruta.

Conforme a lo regulado en el RZOU.

2.1.21.- Coeficiente de Edificabilidad Neta.

Conforme a lo regulado en el RZOU.

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.- Cota de referencia.

Es la cota establecida en el terreno, en base a las determinaciones de las normas, que sirve de origen para la medición de la altura y otras consideraciones.

2.2.3.- Criterios para el establecimiento de la cota de referencia.

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

a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de edificación es tal que la diferencia de nivel entre los extremos de la fachada a mayor y menor cota es igual o menor que un metro ochenta centímetros (1,80 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 ochenta centímetros (1,80 m.), se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo, sea igual o inferior a un metro ochenta centímetros (1,80 m.), aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como cotas de referencia el punto medio en cada tramo.

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

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 consideración de planta baja.

b. En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada uno de los escalones.

c. En el caso en el que se implante un único complejo edificatorio terciario sobre las calificaciones denominadas P-4 y P5.2, la cota de referencia, que será única para toda la manzana, la fijará el proyecto constructivo específico del edificio en una posición intermedia entre las cotas más alta y más baja de la acera perimetral de la manzana. La misma regla se aplicará en la manzana calificada EPS-2.

2.2.4.- 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.

2.2.5.- Altura de Coronación.

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

2.2.6.- Altura Total.

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

2.2.7.- Altura en Número de Plantas.

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

No se consideran a efectos de este parámetro los sótanos ni los semisótanos.

2.2.8.- 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.

2.2.9.- Cota de Planta de Piso.

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

2.2.10.- Altura de Planta.

Conforme a lo regulado en el RZOU.

2.2.11.- Altura Libre de Planta.

Conforme a lo regulado en el RZOU.

2.2.12.- Planta.

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

2.2.13.- Planta Sótano.

Es aquella en la que la cara inferior del forjado del techo se sitúa por debajo del plano horizontal que contiene la cota de referencia.

La altura libre exigible dependerá de las características del uso al que pueda destinarse, con mínimos absolutos de dos metros veinte centímetros (2,20 m.) de altura libre para uso de aparcamiento.

No computa a efectos de edificabilidad (techo edificado) y no podrán instalarse piezas habitables, destinadas a Uso Residencial. El régimen de usos en la planta sótano coincide con el definido genéricamente para el conjunto de parcelas edificables.

2.2.14.- Planta Semisótano.

Es aquella que tiene el plano del suelo, por debajo de la cota de referencia y el plano del techo por encima de dicha cota. En concreto, es aquella planta en la que la cara inferior del forjado de techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la cota de referencia y el situado a un metro por encima de dicho plano.

La altura libre exigida dependerá del uso a que se destine, con mínimos absolutos de dos coma veinte metros (2,20 m.) de altura libre para el Uso de Aparcamiento.

El régimen de usos en la planta semisótano coincide con el definido genéricamente para el conjunto de parcelas edificables.

2.2.15.- Planta Baja.

Es la planta en la que 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 máxima de un metro sesenta centímetros (1,60 m.).

Se considera altillo la planta intermedia situada en el interior de las plantas bajas, formando parte de las mismas. Deberán retirarse al menos 3,50 m. de la fachada, no pudiendo superar el 50% de la superficie construida de la planta baja. Formarán parte indivisible de la planta baja, su acceso solo podrá realizarse desde la misma y no podrá tener cerramiento fijo que posibilite la segregación de la planta baja.

La planta baja en la zona que disponga de un altillo, no podrá tener una altura menor de 2,50 m. ni el altillo de 2,20 m.

2.2.16.- Planta de Piso.

Conforme a lo regulado en el RZOU.

2.2.17.- Planta de Terraza o Azotea.

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

2.2.18.- Construcciones por encima de la altura reguladora.

Por encima de la altura reguladora, solo 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 metros 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 remates decorativos de las fachadas y letreros anunciadores.

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.

Los casetones de escaleras y ascensores que 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 (1,00 m.).

2.2.19.- Ático.

Conforme a lo regulado en el RZOU.

2.2.20.- Desván.

Conforme a lo regulado en el RZOU.

2.2.21.- Cuerpos y elementos salientes.

Conforme a lo regulado en el RZOU.

2.2.22.- Entrante.

Conforme a lo regulado en el RZOU.

2.2.23.- Edificación Aislada.

Conforme a lo regulado en el RZOU.

2.2.24.- Edificación Adosada, Agrupada o en Hilera.

Conforme a lo regulado en el RZOU.

2.3.- CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACION.

2.3.1.- Preliminar.

2.3.1.1.- Aplicación.

Las condiciones funcionales de la edificación serán las dispuestas en este Capítulo, sin perjuicio de las mayores exigencias que resulten de la normativa sectorial estatal o autonómica de aplicación.

Deberán cumplirse además de las previstas en este Capítulo las condiciones de este tipo que establezcan las Ordenanzas particulares de la Zona en la que se encuentre el edificio, y en cualquier caso las que establezca la legislación sectorial vigente.

2.3.1.2.- Local.

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas dedicadas al desarrollo de una misma actividad.

2.3.1.3.- Pieza habitable.

Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrolle actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2.3.2.- De los huecos. Condiciones de iluminación y ventilación naturales.

2.3.2.1.- Local exterior.

Se considerará que un local es exterior si todas y cada una de sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

a) Recaer sobre una vía pública o privada, calle o plaza.

b) Recaer sobre un espacio libre de edificación, de carácter público o privado.

c) Dar a un espacio libre de edificación, de carácter privado que cumpla las determinaciones de la Ordenanza particular de la Zona en la que se encuentre.

d) Dar a un patio, cuyas dimensiones cumplan las determinaciones de estas Normas.

2.3.2.2.- Condiciones de las piezas habitables.

Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación de ventilación y/o acondicionamiento de aire.

2.3.2.3.- Prevención de las caídas.

Cualquier hueco practicado en los edificios abiertos directamente al exterior y los resaltes del pavimento que puedan suponer riesgo de caídas, estarán protegidos por un antepecho o una barandilla de 110 cm. de altura mínima. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de los cuerpos salientes abiertos, entranes y azoteas accesibles a las personas.

2.3.2.4.- Patio de luces.

Se entiende por patio de luces el espacio no construido que, englobado por la edificación y situado al interior de las alineaciones exteriores o interiores, se destina a obtener iluminación y ventilación para las piezas habitables.

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 recayente al patio.

A los efectos de la medición de la altura del patio no se tendrán en cuenta las sobreelevaciones recayentes al mismo, destinadas a cajas de escaleras y casetas de ascensores siempre y cuando no ocupen más del 25% del perímetro del patio.

2.3.2.5.- Patios de luces interiores en edificios de uso dominante no residencial.

En edificios de uso dominante no residencial, la dimensión y superficie mínima obligatorio de los patios de luces interiores dependen del número de plantas recayentes a dicho patio, en su caso, de la altura H del patio, según el siguiente cuadro:

Núm. de plantas recayentes	Dimensión mínima	Superficie mínima
1 a 3	3,00 m.	9 m ² .
4	3,00 m.	12 m ² .
5	3,50 m.	15 m ² .
6	4,00 m.	18 m ² .
7	4,75 m.	25 m ² .

2.3.2.6.- Patio de ventilación.

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

2.3.2.7.- Patios de ventilación interiores.

La dimensión y superficie mínima obligatorio de los patios de ventilación interiores dependen de la altura H del patio. La dimensión mínima será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a 0,15 H y su superficie deberá ser igual o mayor a H²/25 metros cuadrados. Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y de 9 metros cuadrados para la superficie. Así pues, se deberá cumplir (salvo lo dispuesto en el artículo siguiente):

Uso de local	Dimens. mínima	Sup. mínima
Piezas no habitables	0,15 H > 3 m.	H ² /25 > = 9 m ² .

2.3.2.8.- Otras condiciones de los patios.

Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con cuerpos salientes de ningún tipo.

El pavimento del patio estará, como máximo, a un metro por encima del nivel del suelo de la pieza que necesariamente requiera ventilación o iluminación a través del mismo.

Los patios de ventilación interiores podrán cubrirse con claraboyas y lucernarios siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase entre las paredes del patio y la claraboya o lucernario con una superficie de ventilación mínima igual o superior a la del patio.

Los patios de luces interiores no se podrán cubrir en modo alguno.

2.3.2.9.- Luces rectas.

Ningún plano de fachada distará de otro opuesto a él una dimensión inferior a la establecida, según casos, en los artículos precedentes. En ningún caso habrá luces rectas menores de 3 metros.

2.3.2.10.- Ventilación e iluminación.

Los huecos de ventilación e iluminación deberán tener una superficie no inferior a 1/8 de la superficie útil de la planta del local, salvo locales de uso residencial en que será de 1/7 de la superficie útil de la planta de cada pieza habitable.

Cada una de las piezas habitables deberá disponer de una superficie practicable de hueco que unitaria y permanentemente no sea inferior a 1/16 o 1/14 de la superficie útil de la pieza, según pertenezca a un local no residencial o residencial respectivamente, y cuya menor dimensión lineal no deberá ser inferior a 50 cm.

Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o colectivos para su eliminación que cumplan con estas Normas.

En los cuartos de aseo, que no dispongan de huecos al exterior que garanticen su ventilación con superficie practicable de hueco no inferior a 1/20 de la de la planta, se instalará conducto independiente o colectivo homologado de ventilación forzada estática o dinámica que garantice su ventilación.

2.3.3.- Accesos, circulación interior y condiciones de seguridad en las edificaciones y sus instalaciones.

Cada edificio cumplirá con la Normativa Sectorial, Estatal o Autonómica vigente que le sea de aplicación, en función de su uso.

2.3.3.1.- Normativa de protección contra incendios.

Será de aplicación el Código Técnico de la Edificación (C.T.E.) o normativa que la sustituya.

2.3.3.2.- Supresión de barreras arquitectónicas.

Serán de aplicación las normativas vigentes en la materia o aquellas que las sustituyan.

2.3.3.3.- Aparatos elevadores.

La instalación de aparatos elevadores queda regulada por las normativas vigentes en la materia o aquellas que las sustituyan.

El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinarán en función de las necesidades del edificio (número de plantas servidas, superficie media construida por planta, etc.), según las determinaciones que se establecen en las normativas vigentes en la materia o aquellas que la sustituyan.

Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

2.3.3.4.- Prevención contra el rayo.

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo. Serán de aplicación las normativas vigentes en la materia o aquellas que la sustituyan.

2.3.4.- Condiciones Ambientales.

2.3.4.1.- Condiciones Ambientales.

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea la actividad que albergue y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por transmisión de ruidos, vibraciones, emisión de gases nocivos, humos o partículas, vertidos líquidos o sólidos, perturbaciones eléctricas o emisión de radiactividad.

Serán de aplicación las condiciones que se establezcan en las Ordenanzas específicas municipales que el Ayuntamiento tuviere aprobadas, así como en la reglamentación específica de ámbito supramunicipal.

2.3.4.2.- Compatibilidad de actividades.

En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades inocuas o autorizadas por la Ley 2/2006 de 05/05/2006, de la Presidencia de la Generalidad Valenciana. Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental o norma equivalente que lo sustituya, o que dispongan de las medidas de corrección o prevención necesarias.

Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

b.1.- No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas en las Ordenanzas municipales específicas que, en su caso, se formulen o en la normativa general de aplicación.

b.2.- No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que produzcan molestias o sean potencialmente peligrosos.

b.3.- Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimeneas de características adecuadas.

b.4.- Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en las Ordenanzas municipales específicas que, en su caso, se redacten o en la normativa general de aplicación.

b.5.- No transmitir al exterior niveles superiores a los autorizados por las Ordenanzas municipales específicas que, en su caso, se redacten o en la normativa general de aplicación.

b.6.- Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

Si no se dicen las condiciones requeridas ni siquiera mediante técnicas correctoras, el Ayuntamiento ejercerá las acciones sancionadoras que tuviese establecidas o, en su caso, el restablecimiento de la situación jurídica preexistente.

2.3.4.3.- Lugar de observación del impacto ambiental.

El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones que señalen las ordenanzas municipales específicas vigentes, o en la normativa general de aplicación. Su cumplimiento se comprobará en los lugares de observación establecidos en las mismas.

2.3.4.4.- Evacuación de humos.

En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

Cabrán autorizar la ubicación de conductos de evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja en patios comunes del edificio.

Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y las bocas de las chimeneas estarán situadas por lo menos a un metro por encima de las cubiertas de los tejados, muros o cualquier otro obstáculo o estructura, distan menos de 10 metros.

Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salida de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal, y en particular el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los edificios (RITE), REAL DECRETO 1027/2007, de 20/07/2007, Ministerio de la Presidencia y REAL DECRETO 1826/2009, de 27/11/2009, Ministerio de la Presidencia, por el que se modifica el RITE o normas equivalentes que los sustituyan.

2.3.4.5.- Instalación de clima artificial.

Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire pudiendo emplear las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente.

Las instalaciones de clima artificial cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación (Reglamento de Instalaciones Térmicas en los edificios (RITE), REAL DECRETO 1027/2007, de 20/07/2007, Ministerio de la Presidencia y REAL DECRETO 1826/2009, de 27/11/2009, Ministerio de la Presidencia, por el que se modifica el RITE o normas equivalentes que los sustituyan) y aquella otra que pueda imponerle la Ordenanza municipal reguladora de la materia.

2.3.4.6.- Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.

No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que pueden causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.

En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en los lugares señalados en las Ordenanzas municipales específicas vigentes.

Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.

2.3.4.7.- Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.

Las actividades susceptibles de generar radioactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia y las Ordenanzas que pudiere dictar el Ayuntamiento.

En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

2.3.4.8.- Transmisión de ruido.

El nivel sonoro se medirá según las normativas vigentes en la materia o aquellas que la sustituyan, y su determinación se efectuará en los lugares de observación señalados en las Ordenanzas Municipales específicas vigentes o normativa general de aplicación, no pudiendo sobrepasar los valores establecidos en éstas.

2.3.4.9.- Vibraciones.

No se permitirá ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en las Ordenanzas municipales de aplicación y no podrán sobrepasar los valores establecidos en éstas.

2.3.4.10.- Deslumbramiento.

Desde los lugares de observación especificados en las Ordenanzas municipales de aplicación no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.

2.3.5.- Condiciones mínimas de los edificios y locales.

A) Servicios y dotaciones de los edificios.

2.3.5.1.- Dotación de agua.

Se establecerá en función del uso, en cumplimiento de la normativa vigente.

2.3.5.2.- Dotación de energía eléctrica.

Se establecerá en función del uso, en cumplimiento de la normativa vigente.

2.3.5.3.- Instalaciones de transformación.

Cuando se prevea la instalación de Centros de Transformación de energía eléctrica en un edificio, deberán situarse por encima del nivel del alcantarillado general de la zona para permitir el desagüe en caso de inundaciones y, además de cumplir las condiciones exigidas por las reglamentaciones específicas, deberán ajustarse a las Normas de Protección de Medio Ambiente que les sean aplicables. No podrá ocuparse, sobre rasante, la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo cuando se instale un cuadro de mandos para el alumbrado público o semáforos.

2.3.5.4.- Cuarto de contadores y controles.

En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor, se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

2.3.5.5.- Puesta a tierra.

En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

2.3.5.6.- Otras energías.

Las instalaciones destinadas a dotar a los edificios de otras energías tales como: combustibles gaseosos, líquidos o sólidos, y energías alternativas tales como la energía solar, deberán cumplir las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las Ordenanzas que apruebe el Ayuntamiento y, en su caso, por las compañías suministradoras.

2.3.5.7.- Telefonía.

Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio.

2.3.5.8.- Radio y Televisión.

En todas las edificaciones en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.

2.3.5.9.- Evacuación de aguas pluviales.

El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, mediante bajantes, las haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate, deberán conducirse por debajo de la acera hasta la cuneta, y de ésta, a los cauces naturales.

2.3.5.10.- Evacuación de aguas residuales.

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en las normativas vigentes en la materia o aquellas que la sustituyan, y deberán cumplir, en su caso, la normativa relativa a vertidos industriales, así como la Ordenanza específica municipal vigente.

En suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general, por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado. Excepcionalmente si no existe red de alcantarillado puede evacuarse a través de fosa séptica y pozo absorbente.

Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

2.3.5.11.- Evacuación de residuos sólidos.

Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en los supuestos de excepción que pueda prever expresamente una ordenanza municipal reguladora de la materia.

Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad por sus características, no puedan o no deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

2.3.5.12.- Servicios sanitarios mínimos.

Aseos en locales, los locales dispondrán de los servicios sanitarios que establezcan las normativas vigentes para cada uso a que se destinen.

CAPITULO 3.- CONCEPTO Y CLASIFICACION DE LOS USOS.

3.1.- INTRODUCCIÓN.

3.1.1.- Contenido.

En la aplicación de los preceptos reguladores del uso del suelo y de las edificaciones, contenidos en estas Normas, se seguirán los conceptos, definiciones y notaciones que se exponen en el presente Capítulo. Las disposiciones reguladoras de los usos que, a continuación se establecen, son de carácter vinculante y complementan lo establecido en los Capítulos anteriores.

3.2.- CLASIFICACIÓN DE LOS USOS.

3.2.1.- Uso Dominante, Uso Compatible, Uso Complementario, Uso Incompatible y Uso Transitorio.

En función de su adecuación a las distintas Zonas del territorio, los usos se clasifican en:

- a) Uso Dominante: es aquel que define el destino genérico de cada Zona.
- b) Uso Compatible: es aquel cuya implantación es admitida por el planeamiento al no ser considerada contradictoria con el uso dominante de la Zona.
- c) Uso Complementario: es aquel que en virtud de las determinaciones de la legislación urbanística vigente o de las del propio Plan Parcial y los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, deba necesariamente acompañar al Uso Dominante previsto, así como, en su caso a los usos permitidos, en la proporción que establezca en relación a ellos.
- d) Uso Incompatible: es aquel cuya implantación no es permitida por el planeamiento.
- e) Uso Transitorio o Provisional: es aquel que, no estando prohibido por el planeamiento, se establece por un período de tiempo determinado, revocable a voluntad de la administración actuante.

3.2.2.- Uso Público, Colectivo y Privado.

Según su naturaleza se distinguen los siguientes usos: público, colectivo y privado.

- a) Uso Público: es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o de titularidad privada gestionado por una administración pública o administración privada, en beneficio de la comunidad.
- b) Uso Colectivo: es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad privada con carácter público o semipúblico, y al que se accede por la pertenencia a una asociación, club u organización similar, o por el abono de una cuota, entrada, precio o contraprestación análoga.
- c) Uso Privado: es el que se desarrolla por particulares en bienes de titularidad privada, y que no tiene las características de un uso colectivo.

3.2.3.- Uso Residencial Comunitario(Rcm).

Uso Residencial Comunitario (Rcm): edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como: residencias de estudiantes, de ancianos, comunidades cívicas, comunidades religiosas.

3.2.4.- Uso Terciario (T).

Se distinguen los siguientes usos terciarios: Comercial, Hotelero, Oficinas y Recreativo.

a. Uso Comercial (Tco):

Comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local, y prestación de servicios a particulares.

Se distinguen los siguientes usos comerciales:

a.1.- Uso Comercial de pequeña superficie (Tco.1): Comprende aquellas actividades comerciales independientes no calificadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y aquellas calificadas que por no considerarse incompatibles puedan autorizarse en edificios de uso mixto.

Se distinguen las siguientes categorías:

- Locales comerciales independientes, con superficie de venta no superior a 200 m². (Tco.1a).
- Locales comerciales independientes, con superficie de venta mayor de 200 m². y no superior a 800 m². (Tco.1b).
- Locales comerciales independientes, con superficie de venta mayor de 800 m². y no superior a los 2.000 m². (Tco.1c).

a.2.- Uso Comercial enclavado en Zonas no residenciales (Tco.2):

Comprende aquellas actividades comerciales independientes, o agrupadas con accesos y elementos comunes, de superficie de venta mayor de 2.000 m². e inferior a 6.000 m². no calificadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y aquellas cali-

ficadas que no se consideren incompatibles con las Zonas no residenciales en las que se ubican. Estas actividades en función de su tamaño, condiciones de accesibilidad y servicio, pueden situarse en edificio exclusivo de uso comercial.

a.3.- Uso Comercial limitado a Zonas de uso dominante terciario (Tco.3):

Comprende aquellas actividades comerciales que operando bajo una misma firma comercial, o agrupadas con accesos y elementos comunes, bajo la tipología de gran centro comercial o hipermercado, alcanzan una superficie total de venta superior a 6.000 m².

Todo ello siempre y cuando si dichas actividades comerciales estuviesen calificadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, no tuvieran la consideración de incompatibles con el medio urbano. Los Tco.3 de nueva implantación se situarán en edificios recayentes a calle de ancho no inferior a 22 metros.

b. Uso Hotelero (Tho):

Comprende las actividades que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, se realizan en establecimientos, sujetos a la legislación específica, tales como:

b.1.- Hoteles, hostales y pensiones (Tho.1). Los aparthoteles y apartamentos en régimen de explotación hotelera o temporal no pertenecen a esta categoría de uso.

c. Uso de Oficinas (Tof):

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 las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado.

d. Uso Recreativo (Tre):

Comprende las actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general, que se realizan en edificios, locales e instalaciones tales como: salas de cines, teatros, salas de conciertos, salas de reunión, discotecas, salas de fiestas, salas de juegos, boleras, actividades deportivas, bares, pub musicales, restaurantes, instalaciones para la exhibición lucrativa de actividades deportivas, parques de atracciones, etc.

En edificios, locales e instalaciones cubiertas o al aire libre, y en función del aforo, cabe distinguir las siguientes categorías:

d.1.- Si el aforo no excede de 300 personas, tendrá fachada y salida a un vial o espacio abierto, de ancho no inferior a 7 metros (Tre.1).

d.2.- Si el aforo excede de 300 personas y no es superior a 700, tendrá fachada y salida a un vial o espacio abierto, de anchura no inferior a 12 metros (Tre.2).

d.3.- Si el aforo excede de 700 personas y no es superior a 1.500, tendrá fachada y salida a dos viales o espacios abiertos, cuya anchura mínima será de 12 metros y la conjunta no sea inferior a 30 metros (Tre.3).

d.4.- Si el aforo excede de 1.500 personas tendrá fachada y salida a dos o más viales o espacios abiertos, cuya anchura mínima sea de 16 metros y la anchura conjunta mínima el resultado de sumar a 30 metros un metro más por cada 100 personas que el aforo exceda de 1.500 personas (Tre.4).

e. Uso Almacén (Alm):

Comprende aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje, ligadas a actividades principales de comercio u otros servicios del Uso Terciario, que requieren espacio adecuado, separado de las funciones básicas.

3.2.5.- 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.

Se distinguen los siguientes usos dotacionales: de comunicaciones, de espacios libres, educativo, deportivo, socio-cultural, sanitario, asistencial, administrativo, de abastecimiento, religioso, de servicio urbano, de cementerio, de infraestructuras, y de defensa y fuerzas de seguridad.

a) Uso de Comunicaciones (Dcm):

Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas a la comunicación y transporte de personas y mercancías.

b) Uso de Espacios Libres (Del): Zonas Verdes (ZV) y Areas peatonas (AP).

Comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, de la población, desarrolladas en terrenos dotados del arbolado, jardinería y mobiliario urbano necesarios, de modo que se garanticen las citadas actividades, así como la mejora de las condiciones medio-ambientales.

BAJO ESTOS ESPACIOS, PREVIA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA, O MERA AUTORIZACIÓN, SE PODRÁN UBICAR USOS DISTINTOS A LOS REFERIDOS. LLEGADO EL LIMITE DE TIEMPO DE LA CONCESION O AUTORIZACIÓN, LOS ESPACIOS REVERTIRAN AL AYUNTAMIENTO DE PATERNA.

c) Uso de Equipamiento comunitario:

c.1.- Uso Educativo-Cultural (Ded): comprende las actividades destinadas a la formación intelectual de las personas, en sus diferentes niveles (centros universitarios, Bachillerato, Educación Infantil, Primaria, Secundaria, formación profesional, preescolar, guardería, educación especial, educación para adultos, academias, etc.).

c.2.- Uso Deportivo (Dep): comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte.

c.3.- Uso Socio-cultural (Dsc): comprende las actividades destinadas a la génesis, transmisión y conservación de los conocimientos, a desarrollar en instalaciones tales como: bibliotecas, museos, salas de exposición, archivos, teatros y auditoriums, centros de investigación, etc. Comprende asimismo, las actividades de relación social, tales como las desarrolladas por las asociaciones cívicas y similares.

c.4.- Uso Asistencial (Das): comprende las actividades destinadas a la prestación de asistencia no específicamente sanitaria, tales como las que se realizan en: residencias para ancianos, centros geriátricos, centros de recogida de menores, centros de asistencia a marginados sociales, etc., y centros de asistencia social en general.

c.5.- Uso Religioso (Dre): comprende las actividades destinadas a la celebración de los diferentes cultos y el alojamiento de los miembros de sus comunidades.

De conformidad con el art. 60.3 de la LUV, la afección demanial de las parcelas dotacionales públicas destinadas a los usos dotacionales señalados, se limita al suelo y al vuelo, con exclusión del subsuelo que tendrá la consideración de bien patrimonial, que podrá ser enajenado por la administración titular para el uso y destino que el planeamiento expresamente regule. En relación a los usos que el planeamiento expresamente regula para el subsuelo, se generaliza el uso aparcamiento, pudiendo ser tanto de uso público como de uso privado. El subsuelo de las parcelas señaladas, con consideración de bien patrimonial, podrá ser segregado para su posterior enajenación a la edificación privada colindante para ser usado como aparcamiento de uso privado.

3.2.6.- Uso de Aparcamiento (Par).

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

b) Se distinguen los siguientes:

b.1) Aparcamiento para uso público o privado, de vehículos en cualquiera de las ubicaciones siguientes (Par.1):

- Planta baja, semisótano o sótano bajo edificación en altura (Par.1a).
- Edificaciones autorizadas bajo los espacios libres privados, y en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo los espacios libres públicos. De igual modo, en aplicación del art. 60.3. de la LUV, la afección demanial de las parcelas dotacionales públicas, se limita al suelo y al vuelo, con exclusión del subsuelo que tendrá la consideración de bien patrimonial, que podrá ser enajenado por la administración titular para el uso y destino que el planeamiento expresamente regule. En relación a los usos que el planeamiento expresamente regula para el subsuelo, se generaliza el uso aparcamiento, pudiendo ser tanto de uso público como de uso privado. El subsuelo de las parcelas señaladas, con consideración de bien patrimonial, podrá ser segregado para su posterior enajenación a la edificación privada colindante para ser usado como aparcamiento de uso privado. (Par.1b)
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela (Par.1c).
- En edificio de uso exclusivo (Par.1d).

3.2.7.- Resumen de los usos.

A continuación se relacionan por orden alfabético, todos los tipos y categorías de los usos descritos en esta Sección, según su función:

Alm Almacén.

D Dotacional.

Dab Abastecimiento.

Das Asistencial.

Dcm Comunicaciones.

Del Espacio libre.

Dep Deportivo.

Dre Religioso.

Dsc Socio-cultural.

Par Aparcamiento:

Par.1 Aparcamiento para uso público o privado.

Par.1a En Planta baja, semisótano o sótano.

Par.1b Bajo espacios libres privados o públicos.

Par.1c Al aire libre.

Par.1d En edificio de uso exclusivo.

R Residencial:

Rcm Residencial comunitario.

T Terciario.

Tco Comercial.

Tco1 Comercial de pequeña superficie.

Tco.1a Superficie de venta no superior a 200 m2.

Tco.1b Superficie de venta mayor de 200 m2. y no superior a 800 m2.

Tco.1c Superficie de venta mayor de 800 m2. y no superior a 2.000 m2.

Tco.2 Comercial enclavado en zonas no residenciales y superficie de venta mayor de 2.000 m2. y no superior a 6.000 m2.

Tco.3 Comercial limitado a zonas de uso dominante terciario y superficie de venta mayor de 6.000 m2.

Tho Hotelero:

Tho.1 Hoteles, hostales, pensiones.

Tof Oficinas.

Tre Recreativo:

Tre.1 Aforo no superior a 300 personas.

Tre.2 Aforo mayor de 300 y no superior a 700 personas.

Tre.3 Aforo mayor de 700 y no superior a 1.500 personas.

Tre.4 Aforo mayor de 1.500 personas.

CAPITULO 4.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

4.1.- CALIFICACIÓN DEL SUELO.

Los Usos contemplados en el presente Plan Parcial, son los que siguen:

4.1.1.- Usos Dominantes.

Terciario (T), Asistencial (Das) y Religioso (Dre).

4.1.2.- Usos Compatibles.

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

4.1.3.- Usos Complementarios.

- Dotacional de Comunicaciones (Dcm).

- Dotacional de Espacios Libres (Del).

- Dotacional Sanitario-Asistencial (Das).

- Dotacional Socio-Cultural (Dsc).

- Aparcamiento (Par).

4.1.4.- Usos Incompatibles.

- Vivienda Unifamiliar.

- Vivienda Plurifamiliar.

- Talleres de categoría 2ª a 6ª.

- Industria y gran Industria.

- Extractivos.
- Vertido de residuos.
- Pecuario.
- Sanitario.
- Matadero.
- Defensa.
- Grandes centros de transporte.

4.2.- DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

Las previsiones contenidas en el presente Plan Parcial se ejecutarán a través de los siguientes instrumentos de ejecución:

4.2.1.- 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 Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (en adelante, L.U.V.), sus relaciones con la Administración y con los propietarios afectados; y fijar las garantías de cumplimiento y las sanciones por incumplimiento de dichas obligaciones.

4.2.2.- Proyecto de Urbanización.

De acuerdo con lo estipulado en el art. 152 de la L.U.V., toda obra pública de Urbanización, ya sea Integrada o Aislada, exige la elaboración de un 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 art. 346 y siguientes del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante, ROGTU), aprobado por Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell.

Tras la exigencia municipal de ejecutar simultáneamente las obras de urbanización correspondientes a todos los suelos destinados a aparcamientos (tanto públicos como privados), el Proyecto de Urbanización correspondiente al desarrollo de la Unidad de Ejecución 2 incorpora la definición de todas estas obras, para garantizar la coherencia e idoneidad de las mismas. Todo ello sin perjuicio de repercutir el coste de las obras correspondientes a aparcamiento privado a sus respectivos propietarios en virtud del Proyecto de Reparcelación que se apruebe.

4.2.3.- 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 adjudicándoles 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 la L.U.V., en concreto, en la sección 4ª Reparcelación de su título II. Precisar la autorización administrativa y se tramitará por el procedimiento previsto en la citada sección 4ª de la L.U.V.

En el momento presente la Unidad de Ejecución nº 1 ha finalizado su proceso de gestión urbanística, disponiendo de Proyecto de Reparcelación Voluntaria aprobado por el Ayuntamiento de Paterna (se adjunta Plano de Información nº 1-8 "Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución nº1").

Los suelos de dominio privado de la Unidad de Ejecución nº 2 están configurados por una única parcela catastral, coincidente con una única finca registral (nº 31.708, inscrita en el Registro de la Propiedad de Paterna Dos), siendo titular registral de la misma la "Comunidad de Dominicas del Real Monasterio de Santa Catalina de Sena". La gestión urbanística de la Unidad de Ejecución nº 2 se realizará mediante el pertinente Proyecto de Reparcelación, el cual definirá el Área Reparcelable.

4.2.4.- 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 191 de la L.U.V., el citado proyecto necesitará de la pertinente licencia urbanística y se tramitará por el procedimiento previsto en su artículo 194.

4.2.5.- Estudios de Detalle.

Se podrán formular Estudios de Detalle con los objetivos siguientes:

1.- Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas o en los supuestos previstos por los planes, debiendo comprender como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.

2.- Los Estudios de Detalle tendrán por objeto:

A.- Modificar los límites de parcela privada edificable remodelando la forma de la misma en relación a la parcela de aparcamiento.

B.- Establecer, en su caso, los viales privados que fueran necesarios para el desarrollo de los proyectos edificatorios.

4.2.6.- 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 sin necesidad de formular Estudio de Detalle previo.

4.2.7.- Instrumentos de Gestión.

La Gestión del presente Plan Parcial, 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.

4.3. RÉGIMEN GENERAL.

4.3.1.- 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 a 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 art. 152 de la L.U.V. y los arts. 346 y siguientes del R.O.G.T.U.

En relación a la ejecución de la urbanización asociada a la denominada parcela P-5.1 terciaria, en la cual se prevé materializar parte del aprovechamiento que corresponde a la administración en virtud del porcentaje de cesión del 10%, se determina que dicha parcela será entregada urbanizada y libre de cargas al Ayuntamiento de Paterna sin coste alguno para el mismo. Las obras de urbanización correspondientes a dicha parcela se incluyen dentro del ámbito de las obras complementarias externas a la UE-2 (con cargo a la misma), definido en el Plan Parcial, que deberá tenerse en cuenta en el momento en el que se redacte el Proyecto de Urbanización adaptado a la ordenación aprobada.

En relación a la ejecución de las actuaciones recogidas en el Plan Especial de Infraestructuras en el ámbito de la UE-2 (cuya gestión será de iniciativa pública a través de la entidad pública competente encargada), el desarrollo de dicha unidad anticipará la parte de las infraestructuras viarias propuestas en dicho documento interiores a su ámbito de actuación y necesarias funcionalmente para la misma. Por lo que respecta al vial de acceso directo al Sector desde la CV-35 (denominado V-5 en el Plan Parcial), el cual no resulta necesario para el funcionamiento autónomo de la UE-2, se ejecutará únicamente en el área sombreada señalada en el plano 2.5 "Delimitación del área de reparto, aprovechamiento tipo y unidades de ejecución". La ejecución del resto del vial se gestionará mediante los procedimientos establecidos en el Plan Especial de Infraestructuras y en el momento que se estime oportuno.

Por lo que respecta a la ejecución de la Avda. Francisco Tomás y Valiente, tal y como se recoge en el plano 2-7 "Solución viaria transitoria" incluido en el presente Texto Refundido, cabe señalar que dicha solución constituye la carga de urbanización definitiva que corresponde a la UE-2 en relación a dicho vial, por lo que, con la ejecución de dicha planta viaria transitoria, se producirá la recepción de las obras de urbanización de la UE-2. La transformación posterior de dicha Avda será a cargo de la implantación de la prolongación de la línea T4 del tranvía, la cual será desarrollada con posterioridad en el marco del mencionado Plan Especial de Infraestructuras de iniciativa pública y en el momento que se estime oportuno.

Asimismo, a efectos de concretar la responsabilidad de las distintas parcelas en la financiación de las futuras infraestructuras derivadas del Plan Especial de Infraestructuras y para asegurar la viabilidad económica del desarrollo de la UE-2, dichas futuras responsabilidades por cargas de urbanización se garantizarán con la parte necesaria de la parcela terciaria denominada P-3, quedando libres de responsabilidad respecto de estas futuras inversiones las parcelas P-4, P-5.1, P-5.2 y EPS-2.

Con el objetivo de justificar el funcionamiento autónomo de la Unidad de Ejecución nº 2 con carácter previo y de forma independiente a la ejecución de las infraestructuras previstas en el Plan Especial de Infraestructuras, se incorpora una planta viaria que recoge la solución de red viaria transitoria hasta la ejecución del citado PEI (se adjunta como plano 2-7 del presente Texto Refundido), con las siguientes características:

– El entronque del vial V-3.1 con la Avda. Francisco Tomás y Valiente se produce tomando en consideración el vial de incorporación actualmente existente.

– La huella que ocupará el futuro trazado del tranvía que atraviesa el Sector, se tratará con tierra morterenga (salvo una pequeña acera de 1,50 m. en colindancia a los viales de tráfico rodado).

– La traza del vial de acceso directo al Sector desde la CV-35 (denominado V-5 en el Plan Parcial) se ejecutará únicamente en el área sombreada señalada en el plano 2.5 "Delimitación del área de reparto, aprovechamiento tipo y unidades de ejecución".

4.3.2.- Obligaciones de los propietarios.

Aprobado este Plan Parcial, los propietarios del Sector vendrán obligados 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.
- Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración, el Aprovechamiento que legalmente le corresponda.
- 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.
- Costear la urbanización de los suelos destinados a aparcamiento privado que les correspondan por adjudicación en el Proyecto de Reparcelación, en el mismo momento en el que se ejecuten el resto de las obras públicas integradas en el Programa.

4.3.3.- 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:

- Estar definitivamente aprobados los Proyectos de Urbanización y Reparcelación.
- Estar implantadas las infraestructuras básicas, esto es, la conexión de las redes de servicios urbanísticos del sector con las generales del municipio.
- 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.
- En el caso de las parcelas destinadas al uso terciario se impone la condición que el peticionario de licencia de obras 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.

En el caso de la nueva parcela destinada al uso religioso, la EPS-2, sobre la cual se edificará un nuevo convento de clausura, dado que el convento actual se haya ubicado sobre los futuros viales de la urbanización, se establece la excepción justificada consistente en que el nuevo edificio podrá ser ocupado por la congregación de monjas dominicas incluso antes de la completa finalización de las obras de urbanización. Así pues, la licencia de primera ocupación del nuevo convento será otorgada por el Ayuntamiento de Paterna con antelación a la terminación completa de las obras de urbanización, para permitir el traslado de la congregación y posibilitar, de esta manera, el derribo del actual edificio y la finalización de las obras de urbanización.

A tal efecto, se define en el plano 2.5 "Delimitación del área de reparto, aprovechamiento tipo y unidades de ejecución", el ámbito de urbanización mínimo exigible para la concesión de licencia de ocupación del nuevo monasterio, el cual se denomina como Fase I de las Obras de Urbanización. Mediante la definición de la denominada Fase I, adyacente a los viales públicos en servicio constituidos por la Avda. Francisco Tomás y Valiente y la Calle Sueca por los que transcurren las instalaciones de servicios públicos a los que debe conectar la actuación, se garantiza la condición de solar de la parcela EPS-2.

El Proyecto de Urbanización que se presente adaptado a la nueva ordenación, establecerá las condiciones técnicas que garanticen el funcionamiento autónomo de la Fase I para su recepción independiente.

CAPITULO 5.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.

5.1.- NORMAS DE EDIFICACIÓN EN LA ZONA DE USO Terciario.

5.1.1.- Ámbito.

El ámbito es el contenido en el interior de las parcelas expresamente grafiadas con este título en el plano de Ordenación nº 2-1 "Plano de Zonificación".

5.1.2.- Usos.

Los Usos contemplados en el presente Plan Parcial son los que se recogen en el Capítulo 4 de la presente memoria.

Usos Dominantes.

En la Zona de Uso Terciario: El uso dominante es el Terciario. Se distinguen los siguientes usos terciarios: Comercial, Hotelero, Oficinas y Recreativo.

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

Se distinguen los siguientes usos comerciales:

a.1.- Uso Comercial de pequeña superficie (Tco.1):

Comprende aquellas actividades comerciales independientes no calificadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y aquellas calificadas que por no considerarse incompatibles puedan autorizarse en edificios de uso mixto.

Se distinguen las siguientes categorías:

– Locales comerciales independientes, con superficie de venta no superior a 200 m². (Tco.1a).

– Locales comerciales independientes, con superficie de venta mayor de 200 m². y no superior a 800 m². (Tco.1b).

– Locales comerciales independientes, con superficie de venta mayor de 800 m². y no superior a los 2.000 m². (Tco.1c).

a.2.- Uso Comercial enclavado en Zonas no residenciales (Tco.2):

Comprende aquellas actividades comerciales independientes, o agrupadas con accesos y elementos comunes, de superficie de venta mayor de 2.000 m². e inferior a 6.000 m². no calificadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y aquellas calificadas que no se consideren incompatibles con las Zonas no residenciales en las que se ubican. Estas actividades en función de su tamaño, condiciones de accesibilidad y servicio, pueden situarse en edificio exclusivo de uso comercial.

a.3.- Uso Comercial limitado a Zonas de uso dominante terciario (Tco.3):

Comprende aquellas actividades comerciales que operando bajo una misma firma comercial, o agrupadas con accesos y elementos comunes, bajo la tipología de gran centro comercial o hipermercado, alcanzan una superficie total de venta superior a 6.000 m².

Todo ello siempre y cuando si dichas actividades comerciales estuviesen calificadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, no tuviesen la consideración de incompatibles con el medio urbano. Los Tco.3 de nueva implantación se situarán en edificios recayentes a calle de ancho no inferior a 22 metros.

b. Uso Hotelero (Tho): comprende las actividades que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, se realizan en establecimientos, sujetos a la legislación específica, tales como:

b.1.- Hoteles, hostales y pensiones (Tho.1). Los aparthoteles y apartamentos en régimen de explotación hotelera o temporal no pertenecen a esta categoría de uso.

c. Uso de Oficinas (Tof): 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 las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado.

d. Uso Recreativo (Tre): comprende las actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general, que se realizan en edificios, locales e instalaciones tales como: salas de cines, teatros, salas de conciertos, salas de reunión, discotecas, salas de fiestas, salas de juegos, boleras, actividades deportivas, bares, pub musicales, restaurantes, instalaciones para la exhibición lucrativa de actividades deportivas, parques de atracciones, etc.

En edificios, locales e instalaciones cubiertas o al aire libre, y en función del aforo, cabe distinguir las siguientes categorías:

d.1.- Si el aforo no excede de 300 personas, tendrá fachada y salida a un vial o espacio abierto, de ancho no inferior a 7 metros (Tre.1).

d.2.- Si el aforo excede de 300 personas y no es superior a 700, tendrá fachada y salida a un vial o espacio abierto, de anchura no inferior a 12 metros (Tre.2).

d.3.- Si el aforo excede de 700 personas y no es superior a 1.500, tendrá fachada y salida a dos viales o espacios abiertos, cuya anchura mínima será de 12 metros y la conjunta no sea inferior a 30 metros (Tre.3).

d.4.- Si el aforo excede de 1.500 personas tendrá fachada y salida a dos o más viales o espacios abiertos, cuya anchura mínima sea de 16 metros y la anchura conjunta mínima el resultado de sumar a 30 metros un metro más por cada 100 personas que el aforo exceda de 1.500 personas (Tre.4).

En la manzana terciaria completa conformada por la parcela 4 y la parcela 5.2, se establece la limitación como compatible de los usos recreativos o de ocio, a un máximo del 10 % de la edificabilidad total de las citadas parcelas.

e. Uso Almacén (Alm):

Comprende aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje, ligadas a actividades principales de comercio u otros servicios del Uso Terciario, que requieren espacio adecuado, separado de las funciones básicas.

La Zona de Uso Terciario, por la definición de sus parámetros urbanísticos, será asimilable a la Zona de Terciario Bloque Exento (TBE) recogida en el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

5.1.3.- Condiciones de Parcela.

Las parcelas mínimas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- La superficie mínima de parcela será de quinientos metros cuadrados (500,00 m²).

- El linde frontal será como mínimo de diez metros de longitud (10 m.).

- La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 10 x 15 metros, cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 90 grados sexagesimales, con la alineación exterior.

5.1.4.- Edificabilidad y Ocupación.

1.- El Uso Dominante terciario y los Usos Compatibles se configuran en siete parcelas, donde se ubica la edificabilidad permitida, regulada por las Ordenanzas contenidas en el presente Plan Parcial. Tanto la superficie de parcela, la edificabilidad máxima, la ocupación y el número de plantas, quedan establecidas en el cuadro siguiente:

FICHA DE EDIFICABILIDAD DEL SECTOR 14 - P.G.O.U. PATERNA (Texto Refundido Julio 2011)									
PARCELA			SUPERFICIE DE PARCELA OCUPABLE AL 100% POR LA EDIFICACIÓN			SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA		EDIFICABILIDAD (M ²)	
DENOMINACIÓN	SUPERFICIE TOTAL (M ²)	OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	DENOMINAC.	SUPERFICIE MÁXIMA (M ²)	Nº MÁXIMO DE PLANTAS	DENOMINAC.	SUPERFICIE (M ²)	USO TERCARIO Y USOS COMPATIBLES	USO ASISTENCIAL, RELIGIOSO, EQ. PÚBLICO Y SOCIAL Y COMPATIBLES
1.1	71.531,36	-	P-1.1	37.270,53	VII	R.A.-1.1	34.260,83	45.984,65	0,00
1.2	5.000,00	-	P-1.2	1.215,00	VII	R.A.-1.2	3.785,00	1.500,00	0,00
2	7.058,54	-	P-2	4.235,12	VII	R.A.-2	2.823,42	4.200,00	0,00
3	5.225,14	-	P-3	5.225,14	VII			7.688,67	0,00
4	31.304,62	-	P-4	18.573,05	VII	R.A.-4	12.731,57	17.610,80	0,00
5.1	800,00	-	P-5.1	800,00	VII			2.368,57	0,00
5.2	1.465,11	-	P-5.2	1.465,11	VII			1.389,20	0,00
SUB-TOTAL	122.384,77			68.783,95			53.600,82	80.741,89	0,00
							TOTAL	80.741,89	

2.- Las denominadas superficies libre de parcela, se destinarán a aparcamientos (PAR) y a espacios libres.

En dichas superficies, en concreto, en las reservas de aparcamiento de uso público y dominio privado vinculadas a los usos terciarios (denominadas genéricamente con las letras R.A.), se admitirá sobre rasante las construcciones abiertas (pérgolas, edículos, marquesinas de cubrición para aparcamientos, zonas para la ubicación de carros, zonas de expositores, carteles anunciadores, etc.) de 3,50 m. de altura máxima sobre rasante, destinadas al esparcimiento de los usuarios de los espacios libres, no pudiendo ocupar en ningún caso una superficie superior al 20% de la porción de parcela destinada a espacio libre. Dichas construcciones abiertas susceptibles de materializarse en las superficies libres de edificación no computarán como superficie construida.

Se permite explícitamente la implantación de un cartel anunciador, tipo totem, de 40 m de altura.

En la zona de aparcamiento en parcela de dominio privado y uso público de la parcela P-4 grafiada en el plano 2.7 como "zona de aparcamiento con acceso controlado", se podrán establecer mecanismos de control del acceso, siendo su uso gratuito durante el horario comercial del centro ubicado en dicha parcela.

3.- La edificabilidad se entiende definida de modo aritmético, de acuerdo con lo previsto en el artículo 2.1.18. El volumen de la edificación será definido por el proyecto de obras no requiriéndose Estudio de Detalle. La ocupación de la denominada superficie de parcela ocupable por la edificación en las parcelas terciarias podrá ser total.

5.1.5.- Utilización del Subsuelo.

Se podrán autorizar la construcción de plantas de sótano, entendiéndose por planta de sótano aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se sitúa por debajo del plano horizontal que contiene la cota de referencia.

La altura libre de planta exigible dependerá de las características del uso al que pueda destinarse, con mínimos absolutos de dos coma veinte metros (2,20 m.) de altura libre para uso de aparcamientos.

La utilización del subsuelo no computa a efectos de edificabilidad (techo edificado).

Podrán ocupar la totalidad de la superficie de la parcela, tanto la parte ocupable por la edificación como la parte libre, 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 Uso Residencial.

5.1.6.- Planta Semisótano.

Igualmente se podrán construir plantas de semisótano, entendiéndose como planta de semisótano aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la cota de referencia y el situado a un metro por encima de dicho plano.

La altura libre exigida dependerá del uso a que se destine, con mínimos absolutos de dos coma veinte metros (2,20 m.) de altura libre para el Uso de Aparcamiento.

5.1.7.- Separación a lindes.

Las edificaciones podrán alinearse con el vial, no exigiéndose separación mínima a lindes, puesto que se ha definido la superficie ocupable al 100 % por la edificación a implantar.

5.1.8.- Número de Plantas y Altura de Cornisa.

El número máximo de plantas será de VII para la totalidad de parcelas de uso terciario.

La altura máxima de cornisa de la edificación, se establece en función del número de plantas, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$H_c = 6,00 + 4 N_p$$

Siendo:

H_c = la altura de cornisa máxima expresada en metros.

N_p = el número de plantas a edificar sobre la baja.

La altura libre mínima de la planta baja, será de tres metros (3,00 m.). La altura libre mínima de las plantas será de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m.). Se permite la construcción de altillos cuya altura libre mínima será de dos metros veinte centímetros (2,20 m.).

Cuando se trate de edificaciones con una sola planta, la altura máxima de cornisa se establece en doce metros (12,00 m.). $H_c = 12,00$ m.

En el caso en el que se implante un único complejo edificatorio terciario sobre las calificaciones denominadas P-4 y P5.2, la cota de referencia, que será única para toda la manzana, la fijará el proyecto constructivo específico del edificio en una posición intermedia entre las cotas más alta y más baja de la acera perimetral de la manzana. La misma regla se aplicará en la manzana calificada EPS-2.

5.1.9.- Construcciones por encima de la altura reguladora.

- 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 metros 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 remates decorativos de las fachadas y los carteles anunciadores.

* 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.

* Los casetones de escaleras y ascensores que 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 (1,00 m.).

5.1.10.- Modo de medir la superficie de techo.

Es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación, computarán al 100% las superficies cubiertas, opacas y cerradas por tres de sus lados, no computando el resto.

En el computo de la superficie construida por planta, quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso y uso públicos, las marquesinas voladas, las superficies bajo cubierta (si carecen de posibilidades de uso y acceso), las plantas técnicas abiertas o con cerramiento parcial no estanco destinadas a usos técnicos (transformadores, salas de máquinas, etc.) y las plantas bajas diáfanas y abiertas, a excepción de las partes ocupadas por elementos de edificación no sustentantes, tales como núcleos de comunicación y demás cuerpos cerrados de carácter privativo.

Tampoco computarán como superficie construida las construcciones abiertas (pérgolas, edículos, marquesinas de cubrición para aparcamientos, zonas para la ubicación de carros, zonas de expositores, carteles anunciadores, etc.) susceptibles de materializarse en las superficies libres de edificación.

Los cuerpos salientes o voladizos que estén cubiertos y cerrados por tres de sus lados, formarán parte de la superficie total construida.

Las superficies que se generen bajo los planos inclinados de las salas de proyección cinematográficas y que se destinen a usos sirvientes del dominante, se computarán al 50% si su altura es mayor de un metro cincuenta centímetros (1,50 m.). No contarán como superficie construida la de aquellos espacios que tengan altura libre inferior a un metro cincuenta centímetros (1,50 m.).

Los sótanos no se computarán como superficie de techo. Los semisótanos no se computarán como superficie de techo, siempre que cumplan las condiciones establecidas en el art. 2.2.14.

5.1.11.- Cuerpos y elementos salientes.

Se permiten los cuerpos y elementos salientes que figuran en el art. 2.2.21.

Los parámetros que regulan los cuerpos volados son los siguientes:

- El vuelo máximo sobre vial público, medido respecto a la alineación de fachada será de 2,50 m. con una altura libre mínima de 4,00 m. sobre calzada o aparcamientos, pudiendo llegar a 6,50 m. de vuelo siempre que la altura de los elementos salientes supere los 10 m. sobre la rasante de calzada o aparcamientos.

- El vuelo máximo, sobre parcela privada, medido respecto a la alineación de fachada será de 6,50 m., con una altura libre mínima de 4,00 m. respecto de la rasante de calzada o aparcamientos.

5.1.12.- Patios de Luces.

Se entiende por patio de luces el espacio no construido que, englobado por la edificación y situado al interior de las alineaciones exteriores o interiores, se destina a obtener iluminación y ventilación para las piezas habitables.

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 recayente al patio.

A los efectos de la medición de la altura del patio no se tendrán en cuenta las sobreelevaciones recayentes al mismo, destinadas a cajas de escaleras y casetas de ascensores siempre y cuando no ocupen más del 25% del perímetro del patio.

- Patios de luces interiores en edificios de uso dominante no residencial.

En edificios de uso dominante no residencial, la dimensión y superficie mínima obligatoria de los patios de luces interiores depende del número de plantas recayentes a dicho patio, en su caso, de la altura H del patio, según el siguiente cuadro:

Núm. de plantas recayentes	Dimensión mínima	Superficie mínima
1 a 3	3,00 m.	9 m2.
4	3,00 m.	12 m2.
5	3,50 m.	15 m2.
6	4,00 m.	18 m2.
7	4,75 m.	25 m2.

- Patio de ventilación.

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

- Patios de ventilación interiores.

La dimensión y superficie mínima obligatoria de los patios de ventilación interiores dependen de la altura H del patio. La dimensión mínima será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a 0,15 H y su superficie deberá ser igual o mayor a $H^2/25$ metros cuadrados. Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y de 9 metros cuadrados para la superficie. Así pues, se deberá cumplir (salvo lo dispuesto en el artículo siguiente):

Uso de local	Dimens. mínima	Sup. mínima
Piezas no habitables	0,15 H > 3 m.	$H^2/25 > = 9 \text{ m}^2$.

- Otras condiciones de los patios.

Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con cuerpos salientes de ningún tipo.

El pavimento del patio estará, como máximo, a un metro por encima del nivel del suelo de la pieza que necesariamente requiera ventilación o iluminación a través del mismo.

Los patios de ventilación interiores podrán cubrirse con claraboyas y lucernarios siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase entre las paredes del patio y la claraboya o lucernario con una superficie de ventilación mínima igual o superior a la del patio. Los patios de luces interiores no se podrán cubrir en modo alguno.

- Luces rectas.

Ningún plano de fachada distará de otro opuesto a él una dimensión inferior a la establecida, según casos, en los artículos precedentes. En ningún caso habrá luces rectas menores de 3 metros.

- Ventilación e iluminación.

Los huecos de ventilación e iluminación deberán tener una superficie no inferior a 1/8 de la superficie útil de la planta del local, salvo locales de uso residencial en que será de 1/7 de la superficie útil de la planta de cada pieza habitable.

Cada una de las piezas habitables deberá disponer de una superficie practicable de hueco que unitaria y permanentemente no sea inferior a 1/16 o 1/14 de la superficie útil de la pieza, según pertenezca a un local no residencial o residencial respectivamente, y cuya menor dimensión lineal no deberá ser inferior a 50 cm.

Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o colectivos para su eliminación que cumplan con estas Normas.

En los cuartos de aseo, que no dispongan de huecos al exterior que garanticen su ventilación con superficie practicable de hueco no inferior a 1/20 de la de la planta, se instalará conducto independiente o colectivo homologado de ventilación forzada estática o dinámica que garantice su ventilación.

5.1.13.- Estudio de Detalle.

La Ordenación establecida por el Plan podrá remodelarse mediante Estudio de Detalle, con las limitaciones que se establecen en la legislación Urbanística vigente y el art. 4.2.5.- de las presentes Normas.

5.1.14.- Condiciones Funcionales de la Edificación.

Se establecerá en función del uso a que se destinen, cumpliendo con la Normativa Estatal y Autonómica, y con lo preceptuado en el art. 2.3 del presente Plan.

5.1.15.- 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.

5.1.16.- Normativa complementaria aplicable a la dotación de aparcamientos.

En cuanto a la reserva de plazas de aparcamiento aplicable a la presente actuación terciaria se deberá dar cumplimiento al artículo 209 del vigente Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de la Comunidad Valenciana (Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell).

El presente artículo, con carácter de normativa complementaria, aclara, precisa y facilita la aplicación del artículo 209 del ROGTU para el caso concreto de complejos terciarios que ocupen manzanas completas.

A los efectos de la justificación del cómputo del número de plazas de aparcamiento exigible a los citados complejos, el ratio de 1 plaza cada 25 m² de uso comercial se aplicará exclusivamente a las superficies netas de las salas de venta y exposición, es decir, a las superficies destinadas de modo efectivo al uso comercial. Por tanto, no se contabilizarán a los efectos de aplicación del ratio de 1 plaza/25 m² las superficies destinadas a almacenes, servicios, talleres, laboratorios de elaboración de productos alimentarios y, en general, cualesquiera otras no destinadas de forma efectiva a la venta y exposición, respecto a las que se aplicará el ratio genérico aplicable al resto de usos terciarios consistente en 1 plaza por cada 100 m² de superficie.

5.1.17.- Aparcamientos.

En este punto se realiza la remisión expresa a las condiciones técnicas de los aparcamientos, recogidas en las en la Orden 07/12/2009 de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en edificios de vivienda y en edificios para alojamiento, en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre, del Consell (DC/2009) o normas que las sustituyan.

En relación a la reserva de aparcamiento de la manzana terciaria conformada por las parcelas denominadas P-4 y P-5.2, en el caso en el que se implante un único complejo terciario sobre ambas, en aplicación de los criterios recogidos en el vigente Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de la Comunidad Valenciana, en concreto, en su artículo 209, será la siguiente:

La reserva de aparcamiento exigible en el caso en el que se implante un único complejo terciario sobre la totalidad de la manzana que engloba a las parcelas P-5.2 y P-4, en el que no es posible determinar de modo exacto las diferentes proporciones de usos por tratarse de locales polivalentes, será de una plaza de aparcamiento cada 40 m² construidos. La edificabilidad conjunta de ambas parcelas asciende a 19.000,00 m², por tanto, la reserva de aparcamiento (aplicando el ratio de 1 pz/40 m²) asciende a 475 plazas.

Las parcelas calificadas como uso terciario podrán contabilizar la totalidad de plazas en superficie sobre las denominadas reservas de aparcamiento de uso público, tanto en suelos de dominio público como privado, denominadas genéricamente R.A. a ejecutar en desarrollo de la presente Modificación del Plan Parcial del Sector 14.

Concretando, a efectos de justificar el cumplimiento de la reserva de aparcamiento exigible a los usos terciarios, se podrán computar las plazas de aparcamiento en suelos públicos, que se atribuyen a dichas parcelas del siguiente modo:

Parcelas P-5.2 y P-4 (en conjunto)	300 plazas
Parcela P-3	57 plazas
Parcela P-5.1	35 plazas

El resto de plazas necesarias hasta cumplir la exigencia reglamentaria para el uso a implantar se ubicará en las parcelas privadas correspondientes.

En cualquier caso, se podrá utilizar el subsuelo de las parcelas calificadas de uso terciario y las calificadas como Reserva de Aparcamiento, para la construcción de un aparcamiento subterráneo, así como el subsuelo de los terrenos dotacionales públicos, previa enajenación por parte de la administración titular, en aplicación del artículo 60 de la LUV.

En aplicación del artículo 209.7 del ROGTU, en la zona de aparcamiento en parcela de dominio privado y uso público de la parcela P-4 grafada en el plano 2.7 como "zona de aparcamiento con acceso controlado", se podrán establecer mecanismos de control del acceso, siendo su uso gratuito durante el horario comercial del centro ubicado en dicha parcela.

5.2.- NORMAS DE EDIFICACIÓN EN LA ZONA DE USO EQUIPAMIENTO PÚBLICO Y SOCIAL.

5.2.1.- Ambito.

El ámbito es el contenido en el interior de las parcelas, expresamente grafadas con este título en el plano de Ordenación nº 2-1 "Plano de Zonificación".

5.2.2.- Usos.

Los usos contemplados en el presente Plan Parcial, son los que se enumeran a continuación:

En la Parcela EPS-2:

- Uso Religioso (Dre): comprende las actividades destinadas a la celebración de los diferentes cultos y el alojamiento de los miembros de sus comunidades. Este uso se considera principal en la parcela EPS-2. Se consideran usos compatibles y alternativos con el principal los siguientes:

- Dotacional Sanitario-Asistencial (Das).
- Dotacional Socio-Cultural (Dsc).
- Dotacional Educativo-Cultural (Ded)
- Dotacional Deportivo (Dep)
- Dotacional de Espacios Libres (Del).
- Aparcamiento (Par).

En la parcela EPS-2, se deben entender integrados dentro del uso religioso, tanto el uso dotacional de Espacios Libres, el uso dotacional de cementerio (con las condiciones y requisitos exigidos por el Reglamento de policía sanitaria mortuoria en el ámbito de la Comunidad Valenciana), así como el uso aparcamiento y el agrícola (huerto al servicio de la comunidad).

En la Parcela EPS-1:

- Aparcamiento (Par).
- Dotacional de Comunicaciones (Dcm).
- Dotacional de Espacios Libres (Del).
- Dotacional Sanitario-Asistencial (Das).
- Dotacional Socio-Cultural (Dsc).

Tienen la consideración de incompatibles los usos no recogidos en el listado anterior.

La Zona de Uso Equipamiento Público y Social, por la definición de sus parámetros urbanísticos, será asimilable a la Zona de Terciario Bloque Exento (TBE) recogida en el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

5.2.3.- Edificabilidad y Estudios de Detalle.

1.- Tanto la superficie de parcela, la edificabilidad máxima, la Ocupación máxima y el Número de Plantas, quedan establecidas en el cuadro siguiente:

PARCELAS				USO EQUIPAMIENTO PUBLICO Y SOCIAL Y USOS COMPATIBLES
Nº	SUP. EN PLANTA m2.	OCUPACION MAXIMA m2.	Nº DE PLANTAS	SUPERFICIE DE TECHO M2.
E.P.S.-1	7.147,45	12%	II	844,54
E.P.S.-2	11.962,33	60%	VI	8.520,46
	TOTAL			9.365,00

2.- Las normas de edificación para dicho equipamiento, serán las que se requieran para dar cumplimiento a la normativa vigente, según el uso a que se destine. Las parcelas EPS-1 y EPS-2, respecto a lo no regulado específicamente en el presente capítulo de las ordenanzas de edificación, cumplirán subsidiariamente lo establecido en el Capítulo 5, apartado 5-1 del presente Plan.

3.- La edificabilidad se entiende definida de modo aritmético, de acuerdo con lo previsto en el artículo 2.1.18. El volumen de la edificación será definido por el proyecto de obras no requiriéndose Estudio de Detalle.

4.- En la parcela grafada como de Uso público y Dominio Privado denominada E.P.S.-2, se permitirá la existencia de limitaciones físicas, tipo vallados o similares, que la delimiten perimetralmente con el objetivo de conformar una única unidad funcional, delimitada a su vez con un único cierre perimetral. Este vallado podrá ser opaco hasta una altura máxima de 3 m.

5.2.4.- Aparcamientos.

En este punto se realiza la remisión expresa a las condiciones técnicas de los aparcamientos, recogidas en la Orden 07/12/2009 de la Consejería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en edificios de vivienda y en edificios para alojamiento, en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre, del Consell (DC/2009) o normas que las sustituyan.

En relación a la reserva de aparcamiento de la manzana calificada EPS-2, en la que se prevé exclusivamente la implantación de usos dotacionales de carácter privado, en concreto, de un nuevo convento de clausura para la orden de la dominicas, en aplicación de los artículos 208 y 209 del ROGTU, dicha edificabilidad no computará a efectos de la exigencia de estándares dotacionales.

No obstante lo anterior, el Proyecto de edificación que se presente para la obtención de licencia, diferenciará una zona interior a la parcela destinada a aparcamiento con un mínimo de 25 plazas.

En relación al resto de usos compatibles y alternativos susceptibles de materializarse en la parcela EPS-2, establecidos en el artículo 5.2.2 de las presente Ordenanzas Reguladoras, se establece la exigencia de reservar una plaza de aparcamiento en parcela privada cada 100 m²t de edificabilidad computable de dichos usos, excepto para el citado uso religioso.

5.2.5.- Medidas de protección de la pinada existente en la parcela calificada EPS-2.

En la parcela de uso Equipamiento Público y Social, denominada EPS-2 del Plan Parcial, existe una pequeña pinada ubicada en su linde oeste, tal y como se delimita en el plano 2-1 Zonificación, que deberá protegerse. A tal efecto se establecen las siguientes medidas de protección con el objetivo de garantizar su adecuada conservación futura.

a).-Obligaciones.

Corresponde a la propiedad del terreno en la que se ubica la pinada existente, el adecuado mantenimiento de la misma, desde el punto de vista sanitario, de seguridad vial y de infraestructuras, así como el segado de la hierba seca en épocas estivales, a fin de evitar convertirse en posibles focos de incendio.

En tal sentido, serán de su responsabilidad la realización de las actividades que su conservación impliquen, pudiendo estas ser ejercidas, subsidiariamente y a costa de la propiedad, por el Ayuntamiento en caso de que aquél no atendiera los requerimientos que en tal sentido se le hicieren.

b).-Obras de edificación.

El interior del área donde se halla la pinada existente, tal y como se refleja en el plano 2-1 Zonificación, deberá quedar libre de todo tipo de obra de edificación. La edificación que se materialice sobre la parcela de uso religioso EPS-2, deberá respetar una separación mínima de 10 metros respecto del perímetro exterior de la pinada. Dicha separación se medirá respecto a los troncos de los árboles ubicados en el perímetro exterior de la citada pinada, concretándose en el momento de solicitarse la licencia de obra.

c).Obtención de licencias.

La tala de árboles integrados en la pinada existente requerirá en todo caso, la obtención de la oportuna autorización expresa por parte del Ayuntamiento. Se deberá adjuntar el justificante de la retirada de los restos verdes al vertedero, con cargo siempre a la propiedad de la pinada.

Los trabajos relacionados de una u otra manera con la conservación, explotación o regeneración de las masas forestales quedan sometidos a licencia municipal. Estas licencias podrán ser denegadas si la metodología, materiales, época o cualesquiera otra circunstancia relacionada con los trabajos a emprender se considera inadecuada.

d).Licencias municipales de obras.

En el momento en el que se solicite cualquier tipo de obra de edificación sobre los terrenos integrados en la denominada parcela EPS-2, estará obligado a incorporar como documentación al proyecto de obras, la delimitación de la pinada existente a proteger, señalada en el plano 2-1 Zonificación, así como la justificación de la no afectación que sobre la misma supone la construcción que se pretende realizar.

5.3.- NORMAS DE EDIFICACIÓN DE SISTEMAS LOCALES.

5.3.1.- Ámbito.

Los sistemas locales son aquellas áreas grafiadas en los Planos de Ordenación y están constituidos por:

- a) Red viaria (RV).
- b) Espacios libres (EL).
- c) Bandas de protección de infraestructuras viarias (PV).
- d) Bandas de dominio público de infraestructuras viarias (DP).
- f) Centros de Transformación (CT).

5.3.2.- Usos.

- Usos Dominantes:

- a) Red viaria: Uso de comunicaciones (Dcm).
- b) Espacios libres: Uso dotacional de espacios libres (Del).

BAJO ESTOS ESPACIOS, PREVIA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA, O MERA AUTORIZACIÓN, SE PODRÁN UBICAR USOS DISTINTOS A LOS REFERIDOS. LLEGADO EL LIMITE DE TIEMPO DE LA CONCESION O AUTORIZACION, LOS ESPACIOS REVERTIRAN AL AYUNTAMIENTO DE PATERNA.

De conformidad con el art. 60.3. de la LUV, la afección demanial de las parcelas dotacionales públicas, se limita al suelo y al vuelo, con exclusión del subsuelo que tendrá la consideración de bien patrimonial, que podrá ser enajenado por la administración titular para el uso y destino que el planeamiento expresamente regule. En relación a los usos que el planeamiento expresamente regula para el subsuelo, se generaliza el uso aparcamiento, pudiendo ser tanto de uso público como de uso privado. El subsuelo de las parcelas señaladas, con consideración de bien patrimonial, podrá ser segregado para su posterior enajenación a la edificación privada colindante para ser usado como aparcamiento de uso privado. (Par.1b).

c) Abastecimiento (Dab) – Centro de Transformación (CT).

- Usos Incompatibles:

- a) Red viaria: Los prohibidos por la legislación vigente y en especial la Ley 6/1.991 de Carreteras de la Comunitat Valenciana.
- b) Espacios libres: Todos excepto los manifiestamente complementarios con el uso dominante.

- Usos Transitorios o Provisionales:

- a) Aparcamiento: Se autoriza temporalmente el uso como aparcamiento de uso público en superficie sobre estos suelos, siendo revocable la autorización de uso a voluntad por parte del Ayuntamiento de Paterna.

5.3.3.- Condiciones Generales.

a) Red Viaria (RV).

Se desarrollará a través de la redacción de un Proyecto de Urbanización, redactado a tal efecto. El Proyecto constructivo correspondiente al vial denominado V-5 (según numeración del Plan Parcial) será a cargo del organismo público que gestione las actuaciones contempladas en el Plan Especial de Infraestructura aprobado y se ejecutará según las previsiones del mismo.

Las zonas de protección 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 permitirán la construcción de quioscos y similares en una planta, con una ocupación máxima de doce metros cuadrados (12,00 m2.) y con un máximo de uno cada dos mil metros cuadrados (1/2.000,00 m2.).

c) 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 éstos y dotándolos de una estética similar. Se incluyen dentro de esta calificación otros espacios vinculados a las instalaciones relacionadas con el suministro de energía eléctrica a las parcelas e instalaciones complementarias, tales como centros de seccionamiento, etc.

El presente Texto Refundido mantiene el CT existente, ubicado en el jardín denominado ZV-1, en la misma ubicación que tiene actualmente. En relación al edificio del complejo terciario a implantar en las parcelas P-4 y P-5.2 en la Unidad de Ejecución nº 2, se prevé la construcción de dos centros de abonado, posponiéndose la ejecución de los mismos al momento en el que se ejecute dicho edificio.

La ubicación de las parcelas calificadas como Centro de Transformación recogida en el presente Texto Refundido, así como sus dimensiones superficiales, no se considerará vinculante hasta que no sea redactado y aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización y se apruebe el pertinente Proyecto de Reparcelación.

d) Servicios Urbanos (Dab).

Los servicios e infraestructuras urbanas necesarias para el desarrollo del Plan Parcial, 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 Proyecto de Urbanización que forma parte del Programa de Actuación Integrada, al cual pertenece el presente texto refundido del Plan Parcial.”

Lo que se hace público para general conocimiento y efectos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 104 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana y 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Paterna, a 10 de enero de 2014.—El alcalde, Lorenzo Agustí Pons.