

MUNICIPIOS

Ayuntamiento de Alfara del Patriarca

2026/12639 Anuncio del Ayuntamiento de Alfara del Patriarca sobre la aprobación definitiva de la modificación puntual de las normas urbanísticas del Plan General, Plan Parcial del Sector PPR2 y Plan de Reforma Interior de la unidad de ejecución San Diego – Compatibilidad de usos (Expediente 170/2025). RAIP: 46025-1102.

ANUNCIO

El Pleno del Ayuntamiento de Alfara del Patriarca, en sesión celebrada el 14 de julio de 2026, adoptó el acuerdo que en su parte dispositiva dice lo siguiente:

"Primero.- Estimar, desestimar o no entrar a considerar las diversas alegaciones presentadas en el periodo de información pública y trámite de audiencia otorgados en la tramitación de la modificación de las normas urbanísticas del plan general, plan parcial del sector PPR2 y plan de reforma interior de mejora de la U.E. San Diego – compatibilidad de usos, de conformidad con las propuestas contenidas en los informes emitidos por los técnicos municipales y que se adjunta, dando traslado de los mismos a los interesados. Y que resultan ser:

1.1.- Respecto a la alegación presentada en tiempo y forma por IRRC Residence, SL.

El escrito de alegaciones indica que el acuerdo de aprobación inicial de la Modificación del planeamiento de Alfara del Patriarca adolece de falta de motivación, en tanto se está imponiendo una restricción a las actividades económicas que no estaría justificada ni sería proporcional.

1. Ausencia de justificación de razón imperiosa de interés general, dado que no se ha justificado ninguna razón imperiosa de interés general que permita la restricción de uso residencial comunitario.

2. Los supuestos motivos que se incluyen en el Acuerdo Plenario no pueden incardinarse en ninguna de las razones imperiosas de interés general.

3. No se indica tampoco porque la normativa urbanística aprobada resulta apropiadas y necesarias para lograr el objetivo legítimo perseguido.

4. Se indica que se pretende priorizar "la vivienda familiar", pero no se justifica porque para priorizar dicha modalidad, es necesario restringir otros usos como el uso residencial comunitario.

5. Tampoco se justifica porque es preciso limitar en dicha zona (zonas de uso residencial de ampliación del casco y de edificación abierta),

6. Las afirmaciones del propio Acuerdo Plenario no se ampararían en estudios, datos, informes técnicos, etc previos que permitan inferir la motivación de la normativa urbanística aprobada.



Teniendo en cuenta lo anterior solicita que se modifique el documento expuesto al público admitiendo el Uso residencial comunitario en la zona ACA.

Se contesta estimando parcialmente la alegación con el siguiente fundamento y contenido:

En relación con el contenido de la alegación presentada y teniendo en cuenta el informe jurídico emitido al efecto, se siguen considerando adecuados los criterios adoptados en la versión inicial de la Modificación del planeamiento sobre la restricción del uso residencial comunitario en las zonas ACA y EDA con el fin de evitar la saturación, ya contrastada, de las zonas donde se concentra la población con residencia habitual. Por esta razón se propone se mantener la ordenación urbanística de la versión inicial de la Modificación del planeamiento municipal que ha sido objeto del trámite de información pública, incluyendo en su Memoria el texto que se adjunta como ANEXO, en el que se justifica con mayor concreción y aportación de datos el contenido de la propuesta, en relación con las carencias señaladas por el escrito de alegaciones.

Por otra parte hay que tener en cuenta que la suspensión de licencias previa al documento de Modificación del planeamiento municipal fue acordada por el Pleno del Ayuntamiento de Alfara del Patriarca en fecha 26 de junio de 2024 y la mercantil IRRC Residence, SL solicitó licencia de obras el día 2 de julio de 2024, tras la aprobación de dicho acuerdo, para la construcción de 55 unidades de Alojamiento y Aparcamientos, por lo que la tramitación de la licencia solicitada por IRRC Residence, SL quedó suspendida en base a la suspensión acordada.

Teniendo en cuenta esta circunstancia, y tal como se solicita en el escrito de alegaciones, con el fin de respetar la iniciativa presentada en el marco del planeamiento vigente, se propone incluir la siguiente disposición transitoria en las normas urbanísticas del Plan General:

En la parcela catastral 4510601YJ2841S0001SU, situada en la calle Ramón y Cajal, 3 de Alfara del Patriarca, se considera compatible el uso residencial comunitario, en los términos resultantes del proyecto para el que se solicitó la correspondiente licencia de obras de 55 unidades de Alojamiento y Aparcamientos en fecha 2 de julio de 2024 y expediente 775/2024, la cual quedó suspendida al amparo del artículo 68 del TRLOTUP.

1.2.- Escrito presentado en tiempo y forma por la Fundación Universitaria San Pablo - CEU.

El escrito de alegaciones manifiesta que la Modificación del planeamiento municipal ha omitido determinadas circunstancias fundamentales, incurre en errores y contradicciones y no está suficientemente justificada, por lo que propone:

1. Que se revise la Modificación para incorporar todos aquellos aspectos que deben ser objeto de la adecuada ponderación, se realicen los estudios necesarios para fundamentar las afirmaciones realizadas sobre la necesidad de llevar a cabo la modificación y se subsanen los errores y contradicciones advertida en el escrito:

- No se aportan estudios sobre el precio de la vivienda en el municipio, ni sobre el número de viviendas destinadas a alquiler de carácter temporal. Tampoco se justifica por qué el alquiler de carácter temporal genera mayores rentas que el alquiler permanente.



- Resulta contradictorio plantear la limitación de las residencias de estudiantes al mismo tiempo que se señala que "hay una oferta insuficiente y grandes dificultades para acceder a vivienda habitual, especialmente para la población joven".

- Pese a afirmar que el encarecimiento de la vivienda se ha debido a la generalización del alquiler temporal, no se adopta ninguna medida para evitar que las nuevas viviendas se destinen al alquiler temporal. La restricción en la creación de residencias provocará un menor número de alojamientos específicos para estudiantes, que se verán abocados a optar por el alquiler temporal de viviendas.

- La Modificación restringe el desarrollo de usos calificados como Educativo Comunitario (Ced) a las zonas de ordenación Comunitario Educativo Cultural (CED) sin valorar el impacto que tendrá para el municipio, teniendo en cuenta que la posibilidad existente de aumentar la edificación en las actuales parcelas universitarias cambiaría el modelo de campus actual.

- Se plantea la existencia de problemas de aparcamiento sin haber realizado los estudios necesarios.

- Los problemas de convivencia pueden solucionarse con otros medios como la regulación de horarios, la imposición de sanciones o la concienciación de la comunidad universitaria.

2. Que se suprima de la Modificación la eliminación del uso Ced de las zonas de ordenación ACA y ADO (en aquella o aquellas parcelas que admiten el uso Ced).

3. Que, subsidiariamente de la anterior, se mantenga el uso Ced en las parcelas identificadas en la Alegación Sexta de este escrito, al tratarse de parcelas adquiridas ya por el CEU.

4. Que se mantenga la posibilidad de que en aquellos edificios en los que se está desarrollando en la actualidad un uso Ced se pueda mantener dicho uso aunque se produzcan cambios en la actividad o uso.

5. Que, en relación con la previsión de plazas de aparcamiento, se establezca, como máximo, una plaza por cada 100 m² construidos, por resultar más acorde a los cálculos reales de plazas de aparcamiento utilizadas, así como con la dotación establecida por el PGOU para otros usos equivalentes.

Se contesta estimando parcialmente la alegación con el siguiente fundamento y contenido:

En relación con el contenido de la alegación presentada cabe reafirmar los objetivos de la Modificación del planeamiento de evitar la ocupación de las zonas residenciales por las instalaciones universitarias, que ya disponen de un espacio reservado específicamente para este uso con una considerable capacidad edificatoria, así como limitar el crecimiento de residencias destinadas a alojamiento temporal de estudiantes, como medidas tendentes a facilitar el acceso a la vivienda permanente de los residentes y lograr un desarrollo más equilibrado del territorio municipal distribuyendo de manera armónica las actividades residenciales y productivas de la población, así como los servicios y equipamientos, con los criterios de garantizar la calidad de vida de los habitantes. De acuerdo con el análisis de la evolución de la actividad urbanística, de las tendencias previsibles y de sus efectos



sobre la población desde la aprobación del Plan General en 2002, la expansión de las instalaciones universitarias sobre el suelo residencial y el crecimiento del número de residencias de estudiantes no harían más que aumentar las externalidades negativas ya identificadas en la situación actual.

Estos objetivos se hacen más perentorios por el hecho de que el municipio tiene completamente limitado su perímetro de crecimiento, por lo que no resulta posible recurrir a la ampliación futura de los suelos edificables para restablecer el equilibrio funcional entre la residencia permanente y los distintos usos y actividades urbanas.

Por esta razón y teniendo en cuenta el informe jurídico emitido al efecto, se propone mantener en su contenido general la ordenación urbanística de la versión inicial de la Modificación del planeamiento municipal que ha sido objeto del trámite de información pública, incluyendo en su Memoria el texto que se adjunta como ANEXO, en el que se justifica con mayor concreción y aportación de datos el contenido de la propuesta, en relación con las carencias señaladas por el escrito de alegaciones.

En lo referente a las propuestas concretas sobre determinadas parcelas que plantea el escrito de alegaciones, se considera razonable aceptar la solicitud de cambiar la zonificación urbanística de las parcelas catastrales 4811702YJ2841S000YU y 4811701YJ2841S0001BU (calle Maestro Serrano n.º 12 y calle Mayor n.º 80), ya adquiridas por la universidad, que cambiarían la calificación de ACA por la de CED, teniendo en cuenta la existencia de proyectos avanzados para la nueva Facultad de Veterinaria, que quedarían imposibilitados si se mantiene la propuesta actual, y el hecho de que estas parcelas se sitúan en el espacio de conexión entre los edificios universitarios situados a ambos lados de la manzana, permitiendo dotar de continuidad a sus instalaciones.

Una consideración semejante puede hacerse respecto a la parcela catastral 4709320YJ2840N0001LT, situada en calle San Vicente 29, ya edificada en planta baja y vinculada al edificio de Rectorado, que también cambiaría su calificación a CED. Teniendo en cuenta la anchura de esta calle y las alturas existentes y permitidas y con el fin de integrarse en el perfil urbano resultante, el número máximo de plantas autorizadas en esta parcela será de 3, con una altura máxima de 13,5 metros, sin poder superarse estas cifras por la aplicación de la normativa de edificios singulares.

En el caso del solar situado en la calle Mayor 90, con referencia catastral 4812701YJ2841S0001WU, se considera conveniente mantener la calificación de ACA, conservando de este modo la posibilidad de construcción de nuevas viviendas que completen el tratamiento unitario de una manzana en la que ya existen 8 edificios de vivienda. No obstante, atendiendo a la aspiración del CEU de poder destinar este solar íntegramente a actividades vinculadas a la vida universitaria sin alterar la ordenación residencial del entorno resulta viable admitir como uso compatible para la totalidad de la parcela el de equipamiento deportivo de carácter privado. Este uso, con la denominación Cde- Deportivo Comunitario, es compatible en la zona ACA en planta baja únicamente para pequeñas instalaciones con una superficie inferior a 200 m², por lo que se propone introducir en el apartado B).b9) del artículo 5.12 de las Normas del Plan General la siguiente condición particularizada, que permita utilizar íntegramente la parcela para el uso de equipamiento deportivo de titularidad privada, en instalaciones al aire libre o cubiertas.

En la parcela situada en la calle Mayor 90, con referencia catastral 4812701YJ2841S0001WU, se considera compatible el uso Cde en la planta baja de



toda la parcela, permitiéndose instalaciones al aire libre o en construcciones en planta baja. En el caso de edificación de una sola planta la altura máxima es la permitida para un edificio de dos plantas.

Asimismo, atendiendo a la solicitud de la alegación, se considera adecuado incluir la siguiente disposición transitoria en las normas urbanísticas del Plan General, con el fin de establecer condiciones de compatibilidad para los usos educativos comunitarios implantados con anterioridad a la aprobación de la Modificación en edificaciones propiedad de la Universidad, con el siguiente contenido:

En los inmuebles o parte de los mismos que estén situados en zonas de ordenación distintas de la CED y sean propiedad de la Fundación Universitaria San Pablo-CEU con anterioridad al acuerdo de información pública de la presente Modificación del planeamiento, en los que esté implantado actualmente el uso educativo universitario y se disponga de la preceptiva autorización municipal para esta actividad, se considera compatible este uso hasta el momento en que se modifique el uso establecido.

Segundo.- Aprobar definitivamente Modificación de las Normas Urbanísticas Del Plan General, Plan Parcial del Sector PPR2 y Plan de Reforma Interior de Mejora de la UE San Diego – Compatibilidad De Usos, con las propuestas contenidas en los informes emitidos por los técnicos municipales, debiendo presentar el equipo técnico redactor un documento refundido.

Tercero.- Declarar extinguida la suspensión de licencias de obras y actividad adoptada por acuerdo plenario de fecha 24 de junio de 2024 , publicada en el DOCV núm. 9894 de 16 de julio de 2024, y prorrogada por acuerdo plenario 20 de junio de 2026, publicada en el DOCV n.º 10137 de fecha 25 de junio de 2025, con la aprobación definitiva de esta Modificación de las normas urbanísticas del Plan General, Plan Parcial del Sector PPR2 y Plan de Reforma Interior de mejora de la UE San Diego.

Cuarto.- Notificar este acuerdo a los servicios municipales, a los interesados en el procedimiento con expresión de los recursos procedentes.

Quinto.- Remitir una copia digital del Plan a la Consellería competente en materia de urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, con carácter previo a la publicación del presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia, haciendo constar el número de inscripción en dicho Registro, conforme dispone el artículo 4.1 del Decreto 65/2021, de 14 de mayo, del Consell, de regulación de la Plataforma Urbanística Digital y de la presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial, así como en la web del Ayuntamiento de Alfara del Patriarca."

De conformidad con los artículos 61.2 y 57.8 del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, así como del artículo 70.2, en relación con el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local, la entrada en vigor del documento aprobado definitivamente, se producirá a los quince días hábiles de la publicación del presente acuerdo.

Contra el acuerdo transcrito anteriormente, que es definitivo en vía administrativa, se puede interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad



Valenciana en el plazo de 2 meses contados desde el día siguiente al de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

Alfara del Patriarca, 7 de octubre de 2026.—El alcalde, Jaime Martínez Romero.





Ajuntament d' Alfara del Patriarca

ANEXO I

NORMAS URBANÍSTICAS.

2. NORMAS URBANÍSTICAS.

La presente Modificación afecta a los siguientes artículos:

A. Normas Urbanísticas del Plan General: Artículos 4.124, 4.129, 4.133, 4.134, 4.140, 5.5, 5.12, 5.19, 5.26, 5.33, 5.40, 5.47, 5.50, 6.4, 6.8, 6.10 y Disposiciones Transitorias Sexta y Octava.

B. Normas Urbanísticas del Plan Parcial del sector PPR-2: Artículos 3.3.5, 3.3.12, 3.3.17, 3.3.18, 3.3.20 y 3.3.25.

C. Normas del Plan de Reforma Interior de mejora del sector San Diego: Zonificación TER y Zonificación EDA.

El contenido modificado de estos artículos es el siguiente, en el que se resalta en **negrita** los textos añadidos o modificados.

A. NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL.

Art. 4.124.- Programa mínimo de vivienda.

Las condiciones de habitabilidad que deben cumplir todos los edificios destinados a vivienda, tanto los existentes como los de nueva construcción son las establecidas por las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana vigentes, con las particularidades siguientes:

Todas las viviendas serán exteriores, entendiéndose como tales las que tengan al menos una de sus estancias y un frente mínimo de 4 metros recayente directamente a vial o espacio libre público excepto en los casos siguientes:

En la zona de vivienda adosada (ADO) deberá cumplirse esta condición respecto al límite del retranqueo de la alineación.

En las zonas de edificación abierta (EDA) y vivienda aislada (AIS) las viviendas podrán recaer directamente sobre los espacios libres privados de la misma parcela.

Los edificios o partes de los mismos destinados a otros usos distintos del de vivienda se regirán por su normativa específica.

Art. 4.129.- Dotación de aparcamiento.

1. Todos los edificios y locales en los que así lo tenga previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento será

Jaume Martínez Romero (1 de 1)
Data Signatura: 07/10/2026
HASH: 8c51e6295e8bab7ccad6b6e78951a86d



Codi Validació: 70QA96P7HPDRYZHOEYR9iE4H
Verificació: https://alfaradelpatriarca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 1 de 28





Ajuntament d' Alfara del Patriarca

la que se señala en las presentes Normas y, en su caso, en la Ordenanza Municipal sobre la edificación.

2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos.

3. En edificios de viviendas plurifamiliares el Ayuntamiento **podrá admitir** una dotación de plazas de aparcamiento inferior en parcelas que, limitando en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo **o con parcelas con destino dotacional**, tengan una forma tal que no admita la inscripción de un rectángulo de 14 x 20 metros. **Esta reducción del número de plazas podrá llegar al 50 % de las obtenidas por aplicación de la reserva general, pudiéndose incluso no efectuar reserva alguna cuando el uso de la planta baja no sea residencial.**

También se admitirá una dotación inferior, **con el mismo límite del 50% señalado en el párrafo anterior**, cuando destinadas en su totalidad, salvo escaleras, ascensores e instalaciones indispensables, las plantas semisótano y primer sótano, o primero y segundo sótano, a aparcamientos, la reserva así efectuada no pueda alcanzar la dotación mínima.

En todos los supuestos del **presente apartado**, la dotación correspondiente a la eximida o reducida se sustituirá con arreglo a lo prevenido en el apartado 2 del artículo 4.133 de estas Normas.

Art. 4.133.- Reservas obligatorias y canon de aparcamientos.

1. En cada zona de ordenación urbanística se exigirá, para la obtención de las licencias urbanísticas de actividad y obras o la virtualidad de la declaración responsable, las reservas de aparcamiento que, para cada uso concreto, se establecen en los artículos siguientes.

2. En los supuestos a que se refiere el apartado 3 del artículo 4.129 de estas Normas, cuando las plazas de aparcamiento no se vayan a materializar efectivamente, éstas se sustituirán por un canon de aparcamiento, conforme a lo que se establezca en la Ordenanza Municipal que lo regule.

3. **En los locales de aparcamiento de superficie mayor de 1.000 metros cuadrados se reservará, como mínimo, un 2% de las plazas para minusválidos, con un mínimo de una plaza.**

Art. 4.134.- Dotación de aparcamientos en uso residencial.

1. Con carácter general, se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento de automóvil por vivienda. **En viviendas de más de cuatro habitaciones la reserva mínima y las condiciones de aplicación serán las establecidas para los usos hoteleros y residencial comunitario. A estos efectos computarán como habitaciones todos aquellos espacios de la vivienda susceptibles de albergar los usos de dormitorio, formación o trabajo de los incluidos en la tabla 1 del artículo 9 del Decreto 80/2023 de 26 de mayo**





Ajuntament d' Alfara del Patriarca

del Consell. Estas plazas deberán materializarse de forma efectiva, sin que sea aplicable la reducción de la reserva ni la compensación económica establecidas por el apartado 2 del artículo 4.133 y el apartado 3 del artículo 4.129 de las Normas.

2. En los supuestos de implantación del uso Residencial Comunitario (Rco), será de aplicación lo dispuesto en el artículo 4.137. **Estas plazas deberán materializarse de forma efectiva, sin que sea aplicable la reducción de la reserva ni la compensación económica establecidas por el apartado 2 del artículo 4.133 y el apartado 3 del artículo 4.129 de las Normas.**

Art. 4.140.- Dotación de aparcamientos en usos comunitarios.

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 50 metros cuadrados construidos totales. Estas plazas deberán materializarse de forma efectiva, sin que sea aplicable la reducción de la reserva ni la compensación económica establecida por el apartado 2 del artículo 4.133 de las Normas.

Art. 5.5.- (NUH) Asignación de usos.

A) USO DOMINANTE:

Run: Residencial Unitario, en edificio exclusivo entre medianeras, entendiéndose como tal aquel en que todas las plantas por encima de la baja se destinan a vivienda, pudiéndose dedicar aquella a este mismo uso.

B) USOS COMPATIBLES:

Se permiten los usos que a continuación se relacionan, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona. Y en cualquier caso deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

b1) Alm.1a.- Almacenes compatibles con la vivienda en su categoría 1a.

Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo del Ind.1). Si existen piezas habitables residenciales en planta baja, éstas deberán quedar aisladas e independientes de este uso.

b2) Ind.1.- Locales industriales compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales). Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo del Alm.1a).

b3) Par.1.- Aparcamientos para uso público o privado.

Sólo se admitirá en sus categorías 1a, 1b y 1c.





Ajuntament d' Alfara del Patriarca

b4) Tco.1a.- Uso comercial compatible con la vivienda en su categoría 1a.

Sólo podrán ubicarse en planta baja o edificio de uso exclusivo terciario. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública o zaguán exterior y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

No obstante, en edificios construidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan y en función de las preexistencias comerciales, se admitirá la ubicación de locales comerciales de la categoría Tco.1a (superficie de venta no superior a 200 metros cuadrados) en planta baja, con comunicación directa con usos residenciales.

b5) Tre.- Actividades recreativas.

Se admiten en planta baja o edificio de uso exclusivo terciario. No obstante, no se admitirán actividades recreativas en planta alguna cuando se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

b6) D.- Dotacionales.

Se admiten tanto en edificio de uso exclusivo, como de uso mixto en planta baja y plantas superiores, quedando expresamente prohibidos: Din, Dce y Dfs, usos dotacionales destinados a infraestructuras, cementerios o uso de fuerzas de seguridad.

C) USOS PROHIBIDOS.

Se consideran expresamente prohibidos todos los demás usos no admitidos anteriormente. Excepto en los casos de edificios de más de una planta, destinados íntegramente a uso residencial unitario, no se permite la creación de nuevas viviendas en las plantas bajas de los edificios.

D) DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO.

En parcelas situadas en la zona NUH podrá admitirse una dotación de plazas de aparcamiento inferior a la establecida con carácter general, pudiéndose incluso no efectuar reserva alguna, con aplicación de lo dispuesto por el apartado 2 del artículo 4.133 de estas Normas, en los siguientes casos:

- Parcelas con un frente de fachada inferior a 6 metros.***
- Parcelas con todos sus accesos en calles de ancho menor a 6 metros.***
- Parcelas en las que, por razones de protección del patrimonio cultural, se conserve la fachada tradicional del edificio.***





Ajuntament d' Alfara del Patriarca

Art. 5.12.- (ACA) Asignación de usos.

A) USO DOMINANTE:

a1) Run: Residencial Unitario, en edificio exclusivo entre medianeras, entendiéndose como tal aquel en que todas las plantas por encima de la baja se destinan a vivienda, pudiéndose dedicar aquella a este mismo uso.

a2) Rmu.- Residencial Múltiple, en edificio exclusivo entre medianeras, entendiéndose como tal aquel en que todas las plantas por encima de la baja se destinan a vivienda, pudiendo también ubicarse en planta baja, o en edificio de uso mixto, en cuyo caso el uso residencial se situará siempre por encima de los otros usos.

B) USOS COMPATIBLES:

Se permiten los usos que a continuación se relacionan, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona. Y en cualquier caso deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

b1) Alm.1.- Almacenes compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo del Ind.1). Si existen piezas habitables residenciales en planta baja, éstas deberán quedar aisladas e independientes de este uso.

b2) Ind.1.- Locales industriales compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales). Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo del Alm.1).

b3) Par.1.- Aparcamientos para uso público o privado. Se admitirá en todas sus categorías.

b4) Par.2.- Aparcamientos transporte colectivo o mercancías. En parcelas superiores a 400 m²

b5) Tco.1.- Uso comercial compatible con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja o edificio de uso exclusivo terciario. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública o zaguán exterior y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

No obstante, en edificios construidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan y en función de las preexistencias comerciales, se admitirá la ubicación de locales comerciales de la categoría Tco.1a (superficie de venta no superior a 200 metros cuadrados) en planta baja, con comunicación directa con usos residenciales.





Ajuntament d' Alfara del Patriarca

b6) Tre.- Actividades recreativas.

Se admiten en planta baja o edificio de uso exclusivo terciario. No obstante, no se admitirán actividades recreativas en planta alguna cuando se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

b7) Tof. Locales de oficina.

Se admiten en edificio de uso mixto o de uso exclusivo de oficinas entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a locales de oficina (pudiendo también ubicarse en plantas semisótano y baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano). Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán en planta semisótano y superiores, y siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros y/o residenciales, y por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.

b8) D.- Dotacionales.

Se admiten tanto en edificio de uso exclusivo, como de uso mixto en planta baja y plantas superiores, quedando expresamente prohibidos: Din, Dce y Dfs, usos dotacionales destinados a infraestructuras, cementerios o uso de fuerzas de seguridad.

b9). C.-Comunitarios.

Se admiten los usos Ced, Csc, Cde, Csa y Cas, con superficie inferior a 200 m2 ubicados en planta baja, pudiendo admitirse también en planta primera de edificio residencial múltiple. Se exceptúan los usos universitarios, que no son compatibles en esta zona.

En la parcela situada en la calle Mayor 90, con referencia catastral 4812701YJ2841S0001WU, se considera compatible el uso Cde en la planta baja de toda la parcela, permitiéndose instalaciones al aire libre o en construcciones en planta baja. En el caso de edificación de una sola planta la altura máxima es la permitida para un edificio residencial de dos plantas.

C) USOS PROHIBIDOS:

Se consideran expresamente prohibidos todos los demás usos no admitidos anteriormente. Excepto en los casos de edificios de más de una planta, destinados íntegramente a uso residencial unitario, no se permite la creación de nuevas viviendas en las plantas bajas de los edificios.

Art. 5.19. (EDA) Asignación de usos.

A) USO DOMINANTE:

Rmu: Residencial Múltiple, en edificio exclusivo aislado, entendiéndose como tal aquel en que todas las plantas por encima de la baja se destinan a vivienda, pudiendo también ubicarse en





Ajuntament d' Alfara del Patriarca

planta baja, o en edificio de uso mixto, en cuyo caso el uso residencial se situará siempre por encima de los otros usos.

B) USOS COMPATIBLES:

Se permiten los usos que a continuación se relacionan, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona. Y en cualquier caso deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

b1) Alm.1.- Almacenes compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo del Ind.1). Si existen piezas habitables residenciales en planta baja, éstas deberán quedar aisladas e independientes de este uso.

b2) Ind.1.- Locales industriales compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales). Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo del Alm.1).

b3) Par.1.- Aparcamientos para uso público o privado.

Se admitirá en todas sus categorías.

b4) Tco.1.- Uso comercial compatible con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja o edificio de uso exclusivo terciario. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública o zaguán exterior y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

No obstante, en edificios construidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan y en función de las preexistencias comerciales, se admitirá la ubicación de locales comerciales de la categoría Tco.1a (superficie de venta no superior a 200 metros cuadrados) en planta baja, con comunicación directa con usos residenciales.

b5) Tre.- Actividades recreativas.

Se admiten en planta baja o edificio de uso exclusivo terciario. No obstante, no se admitirán actividades recreativas en planta alguna cuando se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

b6) D.- Dotacionales.

Se admiten tanto en edificio de uso exclusivo, como de uso mixto en planta baja y plantas





Ajuntament d' Alfara del Patriarca

superiores, quedando expresamente prohibidos: Din, Dce y Dfs, usos dotacionales destinados a infraestructuras, cementerios o uso de fuerzas de seguridad.

b7). C.-Comunitarios.

Se admiten los usos Ced, Csc, Cde, Csa y Cas, con superficie inferior a 200 m2 ubicados en planta baja, pudiendo admitirse también en planta primera de edificio residencial múltiple. Se exceptúan los usos universitarios, que no son compatibles en esta zona.

C) USOS PROHIBIDOS.

Se consideran expresamente prohibidos todos los demás usos no admitidos anteriormente.

No podrá autorizarse la creación de nuevas viviendas en las plantas bajas de los edificios cuya cota de pavimento esté situada a una altura inferior a 80 cm sobre la rasante de la calle.

Art. 5.26. (AIS) Asignación de usos.

A) USO DOMINANTE:

Run: Residencial Unitario, en edificio exclusivo aislado.

B) USOS COMPATIBLES:

Se permiten los usos que a continuación se relacionan, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona. Y en cualquier caso deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

b1) Alm.1a.- Almacenes compatibles con la vivienda en su categoría 1a. Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo del Ind.1). Si existen piezas habitables residenciales en planta baja, éstas deberán quedar aisladas e independientes de este uso.

b2) Par.1.- Aparcamientos para uso público o privado. Sólo se admitirá en sus categorías 1a y 1c.

b3) D.- Dotacionales.

Se admiten tanto en edificio de uso exclusivo, como de uso mixto en planta baja y plantas superiores, quedando expresamente prohibidos: Din, Dce y Dfs, usos dotacionales destinados a infraestructuras, cementerios o uso de fuerzas de seguridad.

C) USOS PROHIBIDOS.

Se consideran expresamente prohibidos todos los demás usos no admitidos anteriormente.





Ajuntament d' Alfara del Patriarca

Excepto en los casos de edificios de más de una planta, destinados íntegramente a uso residencial unitario, o cuya cota de pavimento esté situada a una altura superior a 80 cm sobre la rasante de la calle. No se permite la creación de nuevas viviendas en las plantas bajas de los edificios.

Art. 5.33. (ADO) Asignación de usos.

A) USO DOMINANTE:

Run: Residencial Unitario, en edificio entre medianeras.

B) USOS COMPATIBLES:

Se permiten los usos que a continuación se relacionan, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona. Y en cualquier caso deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

b1) Alm.1a.- Almacenes compatibles con la vivienda en su categoría 1a. Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo del Ind.1). Si existen piezas habitables residenciales en planta baja, éstas deberán quedar aisladas e independientes de este uso.

b2) Tco.1a.- Uso comercial compatible con la vivienda en su categoría 1a. Sólo podrán ubicarse en planta baja o edificio de uso exclusivo terciario. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública o zaguán exterior y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos. No obstante, en edificios construidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan y en función de las preexistencias comerciales, se admitirá la ubicación de locales comerciales de la categoría Tco.1a (superficie de venta no superior a 200 metros cuadrados) en planta baja, con comunicación directa con usos residenciales.

b3) Par.1.- Aparcamientos para uso público o privado. Sólo se admitirá en sus categorías 1a y 1c.

b4) D.- Dotacionales.

Se admiten tanto en edificio de uso exclusivo, como de uso mixto en planta baja y plantas superiores, quedando expresamente prohibidos: Din, Dce y Dfs, usos dotacionales destinados a infraestructuras, cementerios o uso de fuerzas de seguridad.

b5). C.-Comunitarios.

Se admiten los usos Ced, Csc, Cde, Csa y Cas, con superficie inferior a 200 m2 ubicados en planta baja. Se exceptúan los usos universitarios, que no son compatibles en esta zona.





Ajuntament d' Alfara del Patriarca

C) USOS PROHIBIDOS.

Se consideran expresamente prohibidos todos los demás usos no admitidos anteriormente.

Excepto en los casos de edificios de más de una planta, destinados íntegramente a uso residencial unitario, no se permite la creación de nuevas viviendas en las plantas bajas de los edificios.

Art. 5.40. (INA) Asignación de usos.

A) USO DOMINANTE:

Ind.2.- Industrial enclavado en zonas no residenciales.

B) USOS COMPATIBLES:

Se permiten los usos que a continuación se relacionan, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona. Y en cualquier caso deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

b1) Rco.- Residencial comunitario

b2) Ind.1.- Industrial compatible con la vivienda.

b3) Ind.3.- Industrial de índice alto.

b4) Alm.- Almacén. Se admiten los almacenes en todas sus categorías.

b5) Tco.- Comercial. Se admiten los usos comerciales en todas sus categorías.

b6) Tof.- Locales de oficina Se admiten en edificio de uso mixto o de uso exclusivo de oficinas entendiéndose como tal aquel en el que la planta por encima de la baja (planta de piso) se destina a locales de oficina (pudiendo también ubicarse en plantas semisótano y baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano).

b7) Tre.- Actividades recreativas. Se admiten en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (planta de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en plantas semisótano y baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano).

b8) Tho.1.- Hoteles, hostales y pensiones. Se admiten en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales.

b9) Din.- Dotacionales infraestructuras.

b10) Par.- Aparcamiento de uso privado o público Se admiten en todas sus categorías.





Ajuntament d' Alfara del Patriarca

C) USOS PROHIBIDOS.

Se consideran expresamente prohibidos todos los demás usos no admitidos anteriormente.

Art. 5.47. (CED) Asignación de usos.

A) USO DOMINANTE:

Ced: Educativo Comunitario, en edificio exclusivo aislado o entre medianeras.

B) USOS COMPATIBLES:

Se permiten los usos que a continuación se relacionan, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante educativo comunitario asignado a esta zona. Y en cualquier caso deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

b1) Csc.- Sociocultural Comunitario.

b2) Rco.- Residencial Comunitario.

b3) Cel.- Espacios Libres Comunitarios.

b4) Cde.- Deportivo Comunitario.

b5) Cad.- Administrativo Comunitario.

b6) Alm.1.- Almacenes compatibles con la vivienda. Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo del Ind.1). Si existen piezas habitables residenciales en planta baja, éstas deberán quedar aisladas e independientes de este uso.

b7) Par.1.- Aparcamientos para uso público o privado. Sólo se admitirá en sus categorías 1a, 1b y 1c.

b8) D.- Dotacionales.

Se admiten tanto en edificio de uso exclusivo, como de uso mixto en planta baja y plantas superiores, quedando expresamente prohibidos: Din, Dce y Dfs, usos dotacionales destinados a infraestructuras, cementerios o uso de fuerzas de seguridad.

C) USOS PROHIBIDOS.

Se consideran expresamente prohibidos todos los demás usos no admitidos anteriormente.

Art. 5.50.- (CED) Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Las parcelas para ser edificables deberán cumplir las siguientes condiciones:





Ajuntament d' Alfara del Patriarca

a) Se establece el número máximo de plantas en 4, incluyendo la baja, salvo en actuaciones en manzana exclusiva, con asignación de edificabilidad máxima, en las que se podrá superar este número en edificaciones singulares mediante Estudio de Detalle con ámbito de manzana completa, siempre que ello no suponga aumento en la edificabilidad máxima asignada a la manzana. No se establece nº de plantas mínimo.

b) La altura máxima reguladora de la edificación se establece en 18 m. Pudiendo incrementarse para las edificaciones singulares admitidas en el apartado anterior, reguladas por Estudio de Detalle.

c) Construcciones por encima de la altura reguladora:

1. Se admiten cajas de escaleras, lucernarios, ascensores, depósitos y otras instalaciones, siempre que queden resueltas con las condiciones de ornato propias de tratamiento de fachada.

2. Las cubiertas inclinadas o curvas quedarán dentro de la envolvente delimitada por un antepecho de 1,5 m. en la línea de fachada y un plano inclinado que partiendo del remate de éste, tenga una pendiente máxima del 50%.

3. Remates singulares como torres campanario o de comunicaciones, o de cuerpos de cubierta singulares en edificios como iglesias (nave), pabellones deportivos (cubierta de la pista) o Auditorios o similares que serán objeto de documentación específica previa, a nivel de anteproyecto con contenido mínimo equivalente a un estudio de detalle de volúmenes.

d) Construcciones por debajo de la rasante: Se permite la construcción de sótanos y semisótanos.

e) Planta baja:

1. Se permite la construcción de entreplantas o altillos.

2. La altura libre mínima será de 3 m.

4. La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, a menos de 3 m. sobre la cuota de referencias, ni a más e 7,50 m. sobre ésta, salvo en usos singulares como iglesias, pabellones deportivos, auditorios o similares, que no estarán sometidos a esta limitación.

f) Cuerpos y elementos salientes:

1. A partir de la alineación de vial se pueden autorizar cuerpos volados de acuerdo con las Ordenanzas Generales.

2. Se permitirán elementos salientes con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.





Ajuntament d' Alfara del Patriarca

g) Condiciones particularizadas:

En la parcela catastral 4709320YJ2840N0001LT, situada en calle San Vicente 29, ya edificada en planta baja y vinculada al edificio de Rectorado, el número máximo de plantas autorizadas en esta parcela será de 3, con una altura máxima de 13,5 metros, sin poder superarse estas cifras por la aplicación de la normativa de edificios singulares.

Art. 6.4 (R) - Uso Residencial.

1. Es aquel que se desarrolla en los edificios destinados a actividades de residencia de personas, tanto permanentes como temporales, excepto las residencias de carácter colectivo.

2. Se distinguen los siguientes usos residenciales:

a) Run- Uso Residencial Unitario, es el uso que designa **aquellos edificios en los que** existe una sola vivienda por parcela.

b) Rmu.- Uso Residencial Múltiple es el uso que designa **aquellos edificios en los que** existe más de una vivienda por parcela.

c) Rco.- Uso Residencial Comunitario. Edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como: residencias de estudiantes, de ancianos, comunidades cívicas, comunidades religiosas. Este uso se considerará manifiestamente incompatible con el dominante Residencial Unitario de la zona de ordenación urbanística de Núcleo Histórico, como asimismo en las demás zonas con uso residencial dominante en las que expresamente no esté contemplada la compatibilidad.

Las residencias de estudiantes deben situarse en edificios de uso exclusivo, tener una capacidad mínima de 20 residentes, en habitaciones individuales o dobles, y disponer de espacios comunes para los residentes (sala de estudios, estar, biblioteca...) con una superficie mínima de 2'5m2 útiles por residente, sin computar cocina, comedor o baños.

Art. 6.8.- (D) - Uso Dotacional.

1. Comprende las actividades **públicas** 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.

2. Se distinguen los siguientes usos dotacionales: de espacios libres, educativo, deportivo, socio-cultural, sanitario, asistencial, administrativo, religioso, de servicios urbanos, de cementerio, y de infraestructuras.

a) Del.- Uso de Espacios libres.

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





Ajuntament d' Alfara del Patriarca

modo que se garanticen las citadas actividades, así como la mejora de las condiciones medioambientales.

b) Ded.- Uso Educativo.

Comprende las actividades destinadas a la formación intelectual de las personas, en sus diferentes niveles (centros universitarios, BUP, EGB, formación profesional, preescolar, guardería, educación especial, educación para adultos, academias, etc.,)

c) Dde.- Uso Deportivo.

Comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte.

d) Dsc.- Uso Sociocultural.

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.

e) Dsa.- Uso Sanitario.

Comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, excluidos los que se presten en despachos profesionales.

f) Das.- Uso Asistencial.

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.

g) Dad.- Uso Administrativo.

Comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de los de sus Organismos autónomos. Se excluyen las actividades desarrolladas, en los recintos que les son propios, por los cuerpos y fuerzas de seguridad de ámbito supramunicipal, y las realizadas en las instalaciones sanitario asistenciales vinculadas a la Seguridad Social.

h) Dre.- Uso Religioso.

Comprende las actividades destinadas a la celebración de los diferentes cultos.

i) Dsu.- Uso de Servicios Urbanos.

Comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios urbanos no específicamente infraestructurales, tales como los servicios de salvaguarda de personas y





Ajuntament d' Alfara del Patriarca

bienes: bomberos, socorrismo, policía municipal, protección civil, servicios de limpieza de la vía pública, etc.

j) Dce.- Uso Cementerio.

Comprende las actividades destinadas al enterramiento o incineración de restos humanos. k) Din.- Uso de Infraestructuras.

Comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como:

k)1) Dina.- Captación y depuración de agua para uso doméstico, industrial y comercial.

k)2) Dine.- Tendidos de alta tensión y subestaciones de alta a media tensión.

k)3) Dins.- Saneamiento y estaciones depuradoras de aguas residuales.

k)4) Dinv.- Tratamiento y eliminación de residuos sólidos.

k)5) Dint.- Servicios centrales de telecomunicaciones.

k)6) Dinc.- Estaciones de servicio de suministro de carburantes.

k)7) Dinh.- Actividades vinculadas a los cauces de corrientes naturales que constituyan áreas de Dominio público hidráulico.

k)8) Ding.- Gaseoducto y suministro domiciliario de gas.

l) Dcm.- Uso de Comunicaciones.

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

m) Dab.- Uso Abastecimiento.

Comprende las actividades vinculadas al almacenamiento y distribución del agua potable.

Art. 6.10.- (C) - Uso Comunitario.

1. Comprende las actividades privadas 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.

*2. Se distinguen los siguientes usos **comunitarios**: de espacios libres, educativo, deportivo, socio-cultural, sanitario, asistencial, administrativo, religioso, de servicios urbanos, de cementerio, y de infraestructuras.*

a) Cel.- Espacios Libres Comunitarios.

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





Ajuntament d' Alfara del Patriarca

modo que se garanticen las citadas actividades, así como la mejora de las condiciones medioambientales.

b) Ced.- Educativo Comunitario.

Comprende las actividades destinadas a la formación intelectual de las personas, en sus diferentes niveles (centros universitarios, BUP, EGB, formación profesional, preescolar, guardería, educación especial, educación para adultos, academias, etc.,)

c) Cde.- Deportivo Comunitario.

Comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte.

d) Csc.- Sociocultural Comunitario.

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.

e) Csa.- Sanitario Comunitario

Comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, excluidos los que se presten en despachos profesionales.

f) Cas.- Asistencial Comunitario.

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.

g) Cad.- Administrativo Comunitario.

Comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de los de sus Organismos autónomos. Se excluyen las actividades desarrolladas, en los recintos que les son propios, por los cuerpos y fuerzas de seguridad de ámbito supramunicipal, y las realizadas en las instalaciones sanitario asistenciales vinculadas a la Seguridad Social.

h) Cre.- Religioso Comunitario.

Comprende las actividades destinadas a la celebración de los diferentes cultos.

i) Csu.- Servicios Urbanos Comunitarios.

Comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios urbanos no específicamente infraestructurales, tales como los servicios de salvaguarda de personas y





Ajuntament d' Alfara del Patriarca

bienes: bomberos, socorrismo, policía municipal, protección civil, servicios de limpieza de la vía pública, etc.

j) Cce.- Cementerio Comunitario.

Comprende las actividades destinadas al enterramiento o incineración de restos humanos. k) Cin.- Infraestructuras Comunitarias.

Comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como:

k1) Cina.- Captación y depuración de agua para uso doméstico, industrial y comercial.

k2) Cine.- Tendidos de alta tensión y subestaciones de alta a media tensión.

k3) Cins.- Saneamiento y estaciones depuradoras de aguas residuales.

k4) Cinv.- Tratamiento y eliminación de residuos sólidos.

k5) Cint.- Servicios centrales de telecomunicaciones.

k6) Cinc.- Estaciones de servicio de suministro de carburantes.

k7) Cinh.- Actividades vinculadas a los cauces de corrientes naturales que constituyan áreas de Dominio público hidráulico.

k8) Cing.- Gaseoducto y suministro domiciliario de gas.

l) Ccm.- Comunicaciones Comunitarias.

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

m) Cab.- Abastecimiento Comunitario.

Comprende las actividades vinculadas al almacenamiento y distribución del agua potable.

DISPOSICION TRANSITORIA SEXTA

La reserva obligatoria de aparcamientos no será exigible a las transformaciones de los edificios existentes con anterioridad al presenta Plan, excepto cuando se produzca un incremento efectivo de la reserva de plazas exigible en los siguientes casos:

a. Incremento de la superficie construida del edificio.

b. Reestructuración total del inmueble.

c. Incremento del número de viviendas del edificio.

d. Implantación del uso Rco Residencial-comunitario.

Este caso las plazas de aparcamiento deberán materializarse de forma efectiva, sin que





Ajuntament d' Alfara del Patriarca

sea aplicable la reducción de la reserva ni la compensación económica establecidas por el apartado 2 del artículo 4.133 y el apartado 3 del artículo 4.129 de las Normas.

DISPOSICION TRANSITORIA OCTAVA

1. En los inmuebles o parte de los mismos que estén situados en zonas de ordenación distintas de la CED y sean propiedad de la Fundación Universitaria San Pablo-CEU con anterioridad al acuerdo de información pública de la presente Modificación del planeamiento, en los que esté implantado el uso educativo universitario en la fecha de dicho acuerdo de información pública y se disponga de la preceptiva autorización municipal para esta actividad, se considera compatible este uso hasta el momento en que se modifique el uso establecido.

2. En la parcela catastral 4510601YJ2841S0001SU, situada en la calle Ramón y Cajal, 3 de Alfara del Patriarca, se considera compatible el uso residencial comunitario, en los términos resultantes del proyecto para el que se solicitó la correspondiente licencia de obras de 55 unidades de Alojamiento y Aparcamientos en fecha 2 de julio de 2024 y expediente 775/2024, la cual quedó suspendida al amparo del artículo 68 del TRLOTUP.

B. NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PPR-2.

Artículo 3.3.5. (ACA) Asignación de usos.

A) Uso dominante:

a.1. Run: Residencial Unitario, en edificio exclusivo entre medianeras, entendiéndose como tal aquel en que todas las plantas por encima de la baja se destinan a vivienda, pudiéndose dedicar aquélla a este mismo uso.

a.2. Rmu: residencial múltiple, en edificio exclusivo entre medianeras, entendiéndose como tal aquel en que todas las plantas por encima de la baja se destinan a vivienda, pudiendo también ubicarse en planta baja o en edificio de uso mixto, en cuyo caso el uso residencial se situará siempre por encima de los otros usos.

B) Usos compatibles:

Se permiten los usos que a continuación se relacionan, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona. Y en cualquier caso deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

b.1. Alm.1: almacenes compatibles con la vivienda. Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo del Ind.1). Si existen piezas habitables residenciales en planta baja, éstas deberán quedar aisladas e independientes de este uso.

b.2. Ind.1: locales industriales compatibles con la vivienda. Sólo podrán ubicarse en planta





Ajuntament d' Alfara del Patriarca

baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales). Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo del Alm.1).

b.3. Par.1: aparcamientos para uso público o privado. Se admitirán en todas sus categorías.

b.4. Par.2: aparcamientos transporte colectivo o mercancías. En parcelas superiores a 400 m2.

b.5. Tco.1: uso comercial compatible con la vivienda. Sólo podrá ubicarse en planta baja o edificio de uso exclusivo terciario. Si se ubica en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública o zaguán exterior y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos. No obstante, en edificios construidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente plan y en función de las preexistencias comerciales, se admitirá la ubicación de locales comerciales de la categoría Tco.1a (superficie de venta no superior a 200 metros cuadrados) en planta baja, con comunicación directa con usos residenciales.

b.6. Tre: actividades recreativas. Se admiten en planta baja o edificio de uso exclusivo terciario. No obstante, no se admitirán actividades recreativas en planta alguna cuando se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

b.7. Tof: locales de oficina. Se admiten en edificio de uso mixto o de uso exclusivo de oficinas, entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a locales de oficina (pudiendo también ubicarse en plantas semisótano y baja, pero en ningún caso en plantas de sótano). Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán en planta semisótano y superiores y siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros y/o residenciales, y por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.

b.8. D: dotacionales. Se admiten tanto en edificio de uso exclusivo como de uso mixto en planta baja y plantas superiores, quedando expresamente prohibidos: Din, Dce y Dfs, usos dotacionales destinados a infraestructuras, cementerios o uso de fuerzas de seguridad.

b.9. C.-Comunitarios.

Se admiten los usos Ced, Csc, Cde, Csa y Cas, con superficie inferior a 200 m2 ubicados en planta baja, pudiendo admitirse también en planta primera de edificio residencial múltiple. Se exceptúan los usos universitarios, que no son compatibles en esta zona.

Codi Validació: 70QAGAP7HPDRYZHOEYR9i E4H
Verificació: <https://alfaradelpatriarca.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 19 de 28





Ajuntament d' Alfara del Patriarca

C) Usos prohibidos:

Se consideran expresamente prohibidos todos los demás usos no admitidos anteriormente.

Excepto en los casos de edificios de más de una planta, destinados íntegramente a uso residencial unitario, no se permite la creación de nuevas viviendas en las plantas bajas de los edificios.

Artículo 3.3.12. (EDA) Asignación de usos.

A) Uso dominante:

Rmu: residencial múltiple, en edificio exclusivo aislado, entendiéndose como tal aquel en que todas las plantas por encima de la baja se destinan a vivienda, pudiendo también ubicarse en planta baja, o en edificio de uso mixto, en cuyo caso el uso residencial se situará siempre por encima de los otros usos.

B) Usos compatibles:

Se permiten los usos que a continuación se relacionan, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona. Y, en cualquier caso, deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

b.1. Run: Residencial Unitario, en edificio exclusivo entre medianeras, entendiéndose como tal aquel en que todas las plantas por encima de la baja se destinan a vivienda, pudiéndose dedicar aquélla a este mismo uso.

b.2. Alm.1: almacenes compatibles con la vivienda. Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo del Ind.1). Si existen piezas habitables residenciales en planta baja, éstas deberán quedar aisladas e independientes de este uso.

b.3. Ind.1: Locales industriales compatibles con la vivienda. Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales). Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo del Alm.1).

b.4. Par.1: aparcamientos para uso público o privado. Se admitirán en todas sus categorías.

b.5. Tco.1: uso comercial compatible con la vivienda. Sólo podrán ubicarse en planta baja o edificio de uso exclusivo terciario. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública o zaguán exterior y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos. No obstante, en edificios construidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente plan y en función de las preexistencias comerciales, se admitirá la ubicación de locales comerciales de





Ajuntament d' Alfara del Patriarca

la categoría Tco.1a (superficie de venta no superior a 200 metros cuadrados) en planta baja, con comunicación directa con usos residenciales.

b.6. Tre: actividades recreativas. Se admiten en planta baja o edificio de uso exclusivo terciario. No obstante, no se admitirán actividades recreativas en planta alguna cuando se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

b.7. D: dotacionales. Se admiten tanto en edificio de uso exclusivo como de uso mixto en planta baja y plantas superiores, quedando expresamente prohibidos: Din, Dce y Dfs, usos dotacionales destinados a infraestructuras, cementerios o uso de fuerzas de seguridad.

b.8. C.-Comunitarios.

Se admiten los usos Ced, Csc, Cde, Csa y Cas, con superficie inferior a 200 m2 ubicados en planta baja, pudiendo admitirse también en planta primera de edificio residencial múltiple. Se exceptúan los usos universitarios, que no son compatibles en esta zona.

C) Usos prohibidos:

Se consideran expresamente prohibidos todos los demás usos no admitidos anteriormente.

No podrá autorizarse la creación de nuevas viviendas en las plantas bajas de los edificios cuya cota de pavimento esté situada a una altura inferior a 80 cm sobre la rasante de la calle.

Artículo 3.3.17. (ADO) Ámbito.

1. Abarca manzanas de expansión del núcleo urbano en las que se asienta la tipología típica de las viviendas unifamiliares en hilera.

2. La zona de vivienda adosada está constituida por el conjunto de áreas que se grafían en los planos de ordenación y cuyo código de identificación es ADO. **Se incluyen en esta normativa las siguientes parcelas, cuyas condiciones de ordenación son las contenidas en los artículos 3.18 a 3.23 de estas Normas:**

- Calle San Bartolomé 57, referencia catastral 4704503YJ2840S.

- Calle Puntarró, 3, referencia catastral 4804605YJ2840S, denominada 35b en la Modificación nº 1 del Plan General y Plan Parcial del sector PPR2.

- Calle Matilde Salvador 1, referencia catastral 4804606YJ2840S, denominada 36 en la Modificación nº 1 del Plan General y Plan Parcial del sector PPR2.





Ajuntament d' Alfara del Patriarca

Artículo 3.3.18.(ADO) Asignación de usos.

A) Uso dominante:

Run: Residencial Unitario, en edificio entre medianeras.

B) Usos compatibles:

Se permiten los usos que a continuación se relacionan, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona. Y en cualquier caso deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

b.0. Rmu: residencial múltiple, en edificio exclusivo aislado, entendiéndose como tal aquel en que todas las plantas por encima de la baja se destinan a vivienda, pudiendo también ubicarse en planta baja o en edificio de uso mixto, en cuyo caso el uso residencial se situará siempre por encima de los otros usos.

b.1. Alm.1a: almacenes compatibles con la vivienda en su categoría 1a. Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo del Ind.1). Si existen piezas habitables residenciales en planta baja, éstas deberán quedar aisladas e independientes de este uso.

b.2. Tco.1a: uso comercial compatible con la vivienda en su categoría 1a. Sólo podrá ubicarse en planta baja o edificio de uso exclusivo terciario. Si se ubica en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública o zaguán exterior y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos. No obstante, en edificios construidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente plan y en función de las preexistencias comerciales, se admitirá la ubicación de locales comerciales de la categoría Tco.1a (superficie de venta no superior a 200 metros cuadrados) en planta baja, con comunicación directa con usos residenciales.

b.3. Par.1: aparcamientos para uso público o privado. Sólo se admitirán en sus categorías 1a y 1c.

b.4. D: dotacionales. Se admiten tanto en edificio de uso exclusivo como de uso mixto en planta baja y plantas superiores, quedando expresamente prohibidos: Din, Dce y Dfs, usos dotacionales destinados a infraestructuras, cementerios o uso de fuerzas de seguridad.

b.5. C.-Comunitarios.

Se admiten los usos Ced, Csc, Cde, Csa y Cas, con superficie inferior a 200 m2 ubicados en planta baja. Se exceptúan los usos universitarios, que no son compatibles en esta zona.





Ajuntament d' Alfara del Patriarca

C) Usos prohibidos:

Se consideran expresamente prohibidos todos los demás usos no admitidos anteriormente.

Excepto en los casos de edificios de más de una planta, destinados íntegramente a uso residencial unitario, no se permite la creación de nuevas viviendas en las plantas bajas de los edificios.

Artículo 3.3.20. (ADO) Condiciones de emplazamiento.

La ocupación máxima de parcela por la edificación no excederá del 70 por ciento de su superficie. Con carácter general, la distancia mínima entre la edificación y los lindes frontales será de 3 metros; no obstante, en aquellas manzanas en las que se produzca colindancia con zona con sistema de ordenación por alineación de calle se podrá mantener dicha alineación sin retirar el parámetro de fachada del linde frontal.

En la parcela de Calle San Bartolomé 57, con referencia catastral 4704503YJ2840S, establecimiento de alineación de edificación con retiro sobre alineación de vial según planos no 3 y 4 de la Modificación nº 1 del Plan General.

En las parcelas de Calle Puntarró, 3, con referencia catastral 4804605YJ2840S, y Calle Matilde Salvador 1, con referencia catastral 4804606YJ2840S las alineaciones de edificación podrán ser coincidentes con la alineación de vial.

Artículo 3.3.25. (TERCIARIO PET) Asignación de usos.

A) Uso dominante.

T: terciario en todas sus categorías, en edificación abierta.

B) Usos compatibles.

Se permiten los usos que a continuación se relacionan, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante terciario asignado a esta zona. Y en cualquier caso deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

b.1. Par.1: aparcamientos para uso público o privado. Sólo se admitirán en sus categorías 1a y 1c.

b.2. D: dotacionales.

Se admiten tanto en edificio de uso exclusivo como de uso mixto en planta baja y plantas superiores, quedando expresamente prohibidos: Din, Dce y Dfs, usos dotacionales destinados a infraestructuras, cementerios o uso de fuerzas de seguridad.

b.3. C.- Comunitarios.

Se admiten los usos Ced, Csc, Cde, Csa y Cas, con superficie inferior a 200 m2,





Ajuntament d' Alfara del Patriarca

ubicados en planta baja, pudiendo admitirse también en planta primera de edificio de uso terciario. Se exceptúan los usos universitarios, que no son compatibles en esta zona.

C) Usos prohibidos.

Se consideran expresamente prohibidos todos los demás usos no admitidos anteriormente.

C. NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA U.E. SAN DIEGO. ZONIFICACIÓN EDA. ÁMBITO DEL PRIM SAN DIEGO

Artículo 5.22. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Las parcelas para ser edificables deberán cumplir las siguientes condiciones: Se establece el número de plantas en 4 o 3, incluyendo la baja, según los planos nº 6 y 7 de Ordenación-Alineaciones y alturas en la edificación. Sólo se admitirá la construcción de edificios de una planta menos de las permitidas, en zona de 4 alturas según dichos planos. Sólo en el caso de construirse 4 plantas, ésta última se podrá construir conformando ático, con retranqueo de 4 m. sobre el plano de fachada, en los frentes de fachada en que no sea preceptivo según los planos 6 y 7, debiéndose tratar las medianeras vistas provocadas por la actuación. La máxima edificabilidad está determinada por manzanas según el plano nº 8 de Ordenación-Edificabilidad. En caso de segregaciones, a la parcela segregada se le aplicará el coeficiente expresado en dicho plano para cada manzana, para determinar su máxima edificabilidad. La altura máxima reguladora de la edificación se establecerá en 13,50 m. para 4 plantas, en 10,60 m. para 3 plantas.

h) Construcciones por encima de la altura reguladora:

1. No se permiten áticos sobre la 4ª planta.

2. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas. En caso de cubierta inclinada la cumbrera no podrá situarse a más de 3,50 m. sobre la altura reguladora. Los faldones se realizarán en planos de pendiente única no inferior al 25% ni superior al 50%. Por encima de los faldones de cubierta, en una longitud de 4 m. desde los planos de fachada, no se admite ningún cuerpo de edificación (salvo lo que se establece en estas propias Ordenanzas). Los faldones recayentes a la alineación de vial deberán llegar hasta fachada permitiéndose los huecos necesarios para ventilación e iluminación, con solución de ventana abatible de eje horizontal, pero deberá ser ejecutada sin huecos en una banda de ancho mínimo de 2,00 m. paralela o la alineación de vial. Las superficies cerradas accesibles bajo los faldones de la cubierta, contabilizarán edificabilidad como superficie construida en toda la superficie con mas de 1,50 m. de altura libre. Sobre la cuarta planta no podrán existir otras superficies construidas aparte de las indicadas en el apartado anterior que las correspondientes a cajas de escaleras, casetas de ascensores e instalaciones Las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones deberán situarse a no menos de 4 metros del plano de fachada





Ajuntament d' Alfara del Patriarca

coincidente con la alineación de vial. Estos elementos no podrán situarse a más de 3,50 m, sobre la altura reguladora

i) Construcciones por debajo de la rasante:

Se admite la construcción de sótanos y semisótanos.

j) Planta baja:

1. Se permite la construcción de entreplantas o altillos, pero estos no podrán manifestarse en fachada mediante vanos. Estos elementos contabilizarán edificabilidad.

2. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 m. para usos distintos del residencial.

3. La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3 metros sobre la cota de referencia, ni a más de 4,80 metros en edificios de uso dominante residencial.

k) Cuerpos y elementos salientes:

1. A partir de la alineación de vial se podrán autorizar cuerpos volados de acuerdo con las ordenanzas generales.

2. Se permitirán elementos salientes con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

3. No se admitirá ningún tipo de entrante en las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público.

l) Construcciones en patio de manzana:

En los patios de manzana, fuera de la superficie edificable, con carácter de espacios libres de uso privado, solo se admitirán las siguientes construcciones: Casetones de ventilación, o instalaciones con una altura máxima de 1,00 m. sobre el nivel de la rasante exterior medida en la abertura de bloque más próxima con una ocupación máxima del 2 % de la superficie del patio. Instalaciones de mobiliario urbano, pérgolas caladas de madera o metálicas y juegos infantiles. Construcción de piscinas con una altura máxima de 1,00 m. sobre el nivel de la rasante exterior medida en la abertura de bloque más próxima. Plataformas ajardinadas con un desnivel máximo de 1,00 m. sobre el nivel de la rasante exterior medida en la abertura de bloque más próxima. Los cerramientos de parcela, que tendrán una altura máxima de 2,50 metros. Sólo podrán ser macizos hasta 1,50 m. de altura a partir de la cual tendrán un tratamiento diáfano y ajardinado (verjas, setos, etc.), excepto en los cerramientos de separación entre parcelas en los que podrá ser macizo hasta una altura de 2 metros.

m) Previsión de aparcamientos.

En las manzanas con calificación EDA y una superficie superior a 1.000 m², la previsión de aparcamientos en la parcela, debida al uso residencial, será de 2 plazas por vivienda.





Ajuntament d' Alfara del Patriarca

*Estudios de detalle en la zonificación EDA. Se autoriza para esta zonificación, expresamente, la posibilidad de redacción de estudios de detalle de acuerdo con la legislación urbanística vigente en el momento de su elaboración. **ZONIFICACIÓN TER, AMBITO DEL PRIM. "SAN DIEGO"***

1. Ámbito Corresponde a las manzanas que se destinan a un uso específico terciario (MT1), y a la parcela mixta terciaria-residencial con tipología edificatoria de Edificación Abierta (EDA). La zona de Terciario está constituida por las manzanas que se grafían en los Planos de Ordenación y cuyo código de identificación es TER.

2. Asignación de usos

A) Uso dominante: T: Terciario en categoría Tco.2, con superficie de venta mayor de 1.500 m2 e inferior a 3.000 m2, en edificio exclusivo de uso comercial, en edificación abierta o manzana cerrada.

B) Usos compatibles: Se permiten los usos que a continuación se relacionan, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante terciario asignado a esta zona. Y en cualquier caso deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

b1) Tco1. Terciario en categoría Tco1 con limitación máxima de 1.500 m2 de superficie de ventas, exclusivamente, en edificación abierta o manzana cerrada.

b2) Par.1.- Aparcamientos para uso público o privado Sólo se admitirá en sus categorías 1a y 1c.

b3) D.- Dotacionales. Se admiten tanto en edificio de uso exclusivo, como de uso mixto en planta baja y plantas superiores, quedando expresamente prohibidos: Din, Dce, y Dfs, usos dotacionales destinados a infraestructuras, cementerios o usos de fuerzas de seguridad.

b4). C.- Comunitarios.

Se admiten los usos Ced, Csc, Cde, Csa y Cas, con superficie inferior a 200 m2, ubicados en planta baja, pudiendo admitirse también en planta primera de edificio de uso terciario. Se exceptúan los usos universitarios, que no son compatibles en esta zona.

C) Usos prohibidos:

Se consideran expresamente prohibidos todos los demás usos no admitidos anteriormente.

3. Condiciones de la parcela.

Superficie mínima: 400 m2.

Frente mínimo de parcela: 12 m.





Ajuntament d' Alfara del Patriarca

Forma de la parcela. Deberá poder inscribirse en ella un círculo de 12 metros de diámetro.

Los cerramientos de parcela no construidos tendrán una altura máxima de 2,50 metros.

Sólo podrán ser macizos hasta 1,5 m. de altura a partir de la cual tendrán un tratamiento diáfano y ajardinado (verjas, setos, etc.), excepto en los cerramientos de separación entre parcelas en los que podrá ser macizo hasta una altura de 2 metros.

4. Condiciones de emplazamiento.

La ocupación máxima de parcela se ajustará a la superficie grafiada como edificable, trama rayada en los planos 6 y 7 Ordenación-Alineaciones y alturas en la edificación. La distancia entre la edificación y los lindes frontales de parcela de uso terciario será la indicada en los planos 6 y 7 Ordenación-Alineaciones y alturas en la edificación. de será de 5 metros, y de 3 metros a los restantes lindes.

5. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Las parcelas para ser edificables deberán cumplir las siguientes condiciones: La máxima edificabilidad está determinada por manzanas según el plano nº 8 de Ordenación-Edificabilidad. En caso de segregaciones, a la parcela segregada se le aplicará el coeficiente expresado en dicho plano para cada manzana, para determinar la máxima edificabilidad. Se establece el número máximo de plantas en 2.

La altura máxima reguladora de la edificación se establecerá en 9 metros y la altura total permitida en 12 metros. Construcciones por debajo de la rasante:

Se permite la construcción de sótanos y de semisótanos.

Planta baja:

1. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 m.

2. Se permite la construcción de entreplantas o altillos, pero estos no podrán manifestarse en fachada mediante vanos. Estos elementos contabilizarán edificabilidad.

6. Dotación de aparcamientos.

Será de aplicación la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada en las Ordenanzas Generales.

7. Limitación de uso en terciario.

Se ha incorporado el condicionante de la aprobación correspondiente a la limitación al uso terciario de la categoría Tco.1, con limitación máxima de 1500 m2 de superficie de ventas en el artículo 2 de la zonificación TER.

8. Estudios de detalle en la zonificación TER.





Ajuntament d' Alfara del Patriarca

Se autoriza para esta zonificación, expresamente, la posibilidad de redacción de estudios de detalle de acuerdo con la legislación urbanística vigente en el momento de su elaboración.

9. Ubicación del centro de transformación.

El C.T. se incluye en la planta de la superficie edificable de la manzana MT1, retirándose 5 m desde la alineación oficial de la vía pública.



