

AJUNTAMENT D'ALFARA DEL PATRIARCA

**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.**



INDICE DEL DOCUMENTO

1. MEMORIA	2
1.1. OBJETO.	2
1.2. ANTECEDENTES:	5
1.3. CARACTERÍSTICAS Y PROBLEMAS DE LA ORDENACIÓN VIGENTE.	6
1.4. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.	8
2. NORMAS URBANÍSTICAS.	19
A. NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL.	19
B. NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PPR-2.	27
C. NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA U.E. SAN DIEGO.	30
ANEXO 1	33
NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES PREVIAS A LA MODIFICACIÓN.	33
A. NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL.	34
B. NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PPR-2.	41
C. NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA U.E. SAN DIEGO.	45
ANEXO 2	47
MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA.	47
ANEXO 3	50
INFORME DE PERSPECTIVA DE GÉNERO, FAMILIA E INFANCIA Y ADOLESCENCIA.	50
ANEXO 4	55
OTROS INFORMES	

1. MEMORIA

1.1. OBJETO.

La Modificación de las Normas Urbanísticas afecta a los siguientes planes urbanísticos:

- Plan General.
- Plan Parcial del sector PPR2 del suelo urbanizable.
- Plan de Reforma Interior de Mejora de la U.E. San Diego.

Se redacta con el fin de adaptar el contenido de las normas urbanísticas de estos planes a las necesidades actuales, una vez constatados ciertos problemas derivados de la ordenación vigente durante el periodo de más de veinte años transcurrido desde la aprobación del Plan General en 2002 hasta el momento actual, referidos inicialmente a los siguientes aspectos:

A. Condiciones de compatibilidad del uso residencial comunitario, excluyéndolo en las zonas de ordenación de Ampliación de Casco y de Edificación Abierta e permitiéndolos en la zona industria.

B. Condiciones de compatibilidad de los usos Comunitarios, denominación utilizada por el Plan General para los dotacionales privados, excluyéndolos en la zona de Ampliación de Casco.

C. Condiciones funcionales y de compatibilidad de los usos residenciales, en especial en lo referente a la implantación de usos residenciales en plantas bajas de edificios y a la reserva de plazas de aparcamiento.

D. Ajustes en las condiciones de compatibilidad de otros usos, como los terciarios y hoteleros.

E. Modificación de las reservas de plazas de aparcamiento en ciertos usos, como los comunitarios, para los que no se exigía ninguna reserva, o los residenciales, así como en las transformaciones de edificios existentes.

Se trata de modificaciones puntuales de las normas urbanísticas de los tres planes citados, que se refieren básicamente al régimen de compatibilidad de ciertos usos, sin afectar a las determinaciones gráficas, las condiciones de edificabilidad de las parcelas ni a ningún otro tipo de contenidos del planeamiento municipal.

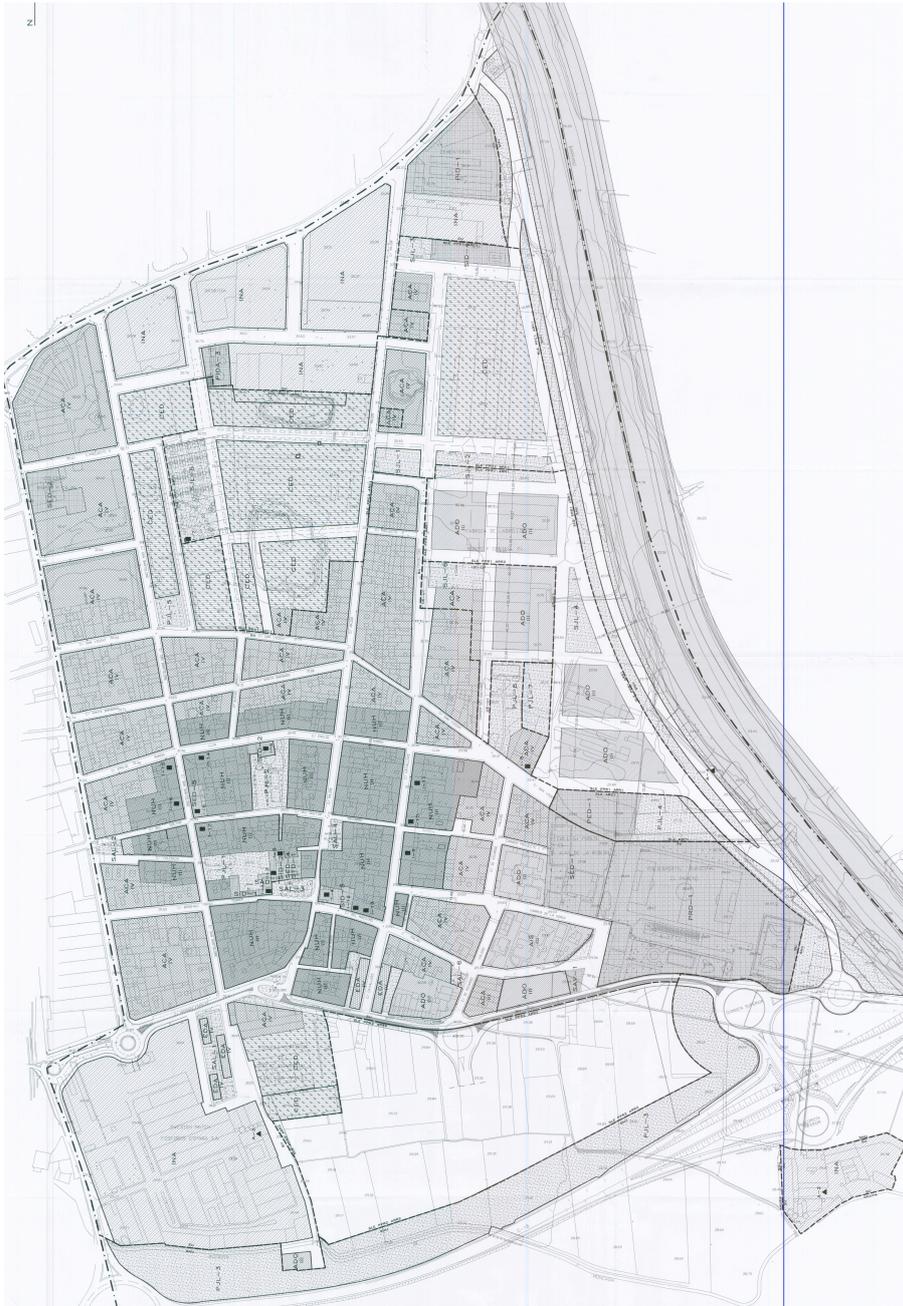
El ámbito de las modificaciones de los planes incluye el conjunto del suelo clasificado como urbano y urbanizable por el Plan General aprobado el 30 de abril de 2002, con la situación reflejada en la siguiente imagen.



situación actual del núcleo urbano

La ordenación gráfica de los terrenos es la definida por los planos de ordenación de los tres planes, tal como se recoge en las imágenes siguientes:

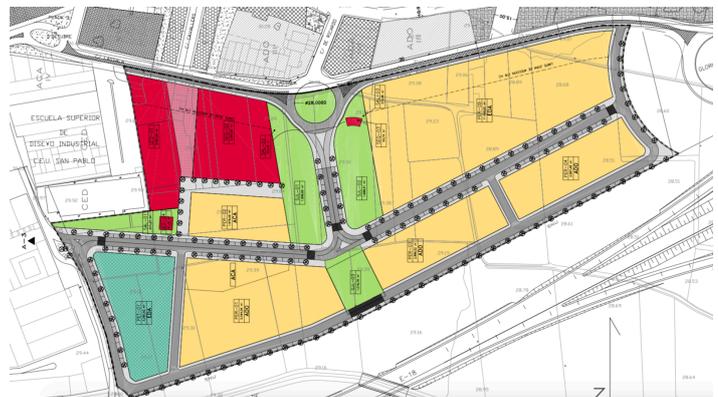
MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL, PLAN PARCIAL DEL SECTOR PPR2 Y PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DE LA U.E. SAN DIEGO DE ALFARA DEL PATRIARCA



Ordenación del Plan General



Ordenación del Plan de Reforma Interior de mejora de la UE San Diego



Ordenación del Plan Parcial del sector PPR2 de suelo urbanizable

1.2. ANTECEDENTES:

El Ayuntamiento de Alfara del Patriarca ha iniciado los tramites para la Modificación del Plan General, habiendo adoptado un acuerdo de suspensión parcial de licencias, con el siguiente contenido:

“1º. El Ayuntamiento pretende llevar a cabo el estudio y, si se estima procedente, la modificación del Plan General de Ordenación Urbana en los tres aspectos que se señalan a continuación.

A) El uso Residencial Comunitario (del que solo existe implantado en el municipio el de la modalidad de residencia de estudiantes) ya quedó desplazado con la modificación puntual de las Normas Urbanísticas del PGOU 1/2022 de las zonas de ordenación de Núcleo Histórico, Vivienda Adosada y Vivienda Aislada. Se mantiene, no obstante, en las zonas de uso residencial de Ampliación del Casco y de Edificación Abierta, en las que la normativa lo contempla como compatible.

A fin de priorizar, en los términos empleados en dicha modificación por la Corporación, la vivienda familiar, y por tanto, la vecindad material, dado el carácter que esta tiene como elemento definitorio del municipio, conviene plantearse una nueva modificación de las Normas Urbanísticas mediante la que dicha compatibilidad se elimine y solamente sea factible en la zona de ordenación Comunitario Educativo-Cultural, sopesando la posibilidad de extenderlo a alguna otra zona del municipio en que resultase apropiado a la finalidad indicada.

B) La zona de ordenación Comunitario Educativo-Cultural (CED) dispone de una significativa previsión e implementación efectiva, prácticamente desarrollada en su totalidad, en el PGOU. Un suelo, como se indica en la Memoria Justificativa, clasificado “con un uso especial, el cual denominamos Uso Comunitario, y al cual nos referimos cuando pretendemos que el uso dominante que se dé sea el uso dotacional privado”, destinado “preferentemente a la docencia o enseñanza, y todo tipo de usos relacionados con la misma”.

En consecuencia, no tiene sentido que además dicha zonificación y uso se contenga con el carácter de compatible o alternativo en otros ámbitos o zonas de ordenación residencial.

C) Se aborda también la práctica que viene produciéndose en edificios construidos de mutar a vivienda las plantas bajas diáfanas o que se habían venido destinando a otros usos, con quiebra de los regímenes de compatibilidad que para cada zona de ordenación de uso residencial prevén las Normas Urbanísticas. Para tales supuestos, si bien se respetarían las definiciones de los usos Residencial Unitario (Run) y Residencial Múltiple (Rmu), habrían de establecerse los términos que impedirían dicha alteración posterior a la edificación ya realizada.

2º. Para facilitar el estudio y los trabajos de las modificaciones congruentes, se estima necesario acogerse a lo dispuesto en el art. 68 del Decreto Legislativo 1/20121, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, y suspender la tramitación y otorgamiento de las siguientes licencias de obra y actividad:

a) Las que tengan por objeto la implantación del uso Residencial Comunitario (Rco) en las zonas de ordenación urbanística de Ampliación del Casco (ACA) y de Edificación Abierta (EDA).

b) Las que, cualquiera que sea la zona de ordenación urbanística residencial, tengan por objeto establecer el uso Educativo-Cultural propio de la zona de ordenación Comunitario Educativo-Cultural (CED), tanto si lo es en aplicación de las compatibilidades previstas como en régimen alternativo mediante estudio de detalle.

c) Aquellas mediante las que, en edificios existentes, ya construidos, se pretenda el cambio a vivienda de las plantas bajas diáfanas o que se han venido destinando a otros usos.

3º. De acuerdo con lo dispuesto en el precepto citado, el plazo de la suspensión tendrá una duración máxima de dos años, interrumpiéndose el mismo, con levantamiento de la suspensión, si, transcurrido un año, no se somete a exposición pública la propuesta de modificación puntual 1/2024 de las NN UU del PGOU.

En su virtud, se adopta el siguiente Acuerdo:

Primero. *Suspender cautelarmente la tramitación y el otorgamiento de las siguientes licencias de obra y actividad:*

- Las que tengan por objeto la implantación del uso Residencial Comunitario (Rco) en las zonas de ordenación urbanística de Ampliación del Casco (ACA) y de Edificación Abierta (EDA).

- Las que, cualquiera que sea la zona de ordenación urbanística residencial, tengan por objeto establecer el uso Educativo-Cultural propio de la zona de ordenación Comunitario Educativo-Cultural (CED), tanto si lo es en aplicación de las compatibilidades previstas como en régimen alternativo mediante estudio de detalle.

- Aquellas mediante las que, en edificios existentes, ya construidos, se pretenda el cambio a vivienda de las plantas bajas diáfanas o que se han venido destinando a otros usos.

Segundo. *Publicar íntegramente el presente acuerdo en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, momento a partir del cual será efectivo y se contará el plazo de suspensión en los términos indicados en la exposición”.*

Las modificaciones propuestas se justifican en la conveniencia de adaptar algunos aspectos puntuales de la regulación de las normas del planeamiento vigente a las necesidades constatadas durante los últimos años como consecuencia del análisis de los efectos producidos por la ordenación urbanística actualmente vigente y de las perspectivas previsibles sobre la evolución futura del municipio.

La presente modificación del planeamiento ha obtenido informe ambiental favorable en el procedimiento simplificado según resolución del órgano ambiental del Ayuntamiento de Alfara del Patriarca de 30 de mayo de 2025.

1.3. CARACTERÍSTICAS Y PROBLEMAS DE LA ORDENACIÓN VIGENTE.

1. El municipio se caracteriza por tener completamente limitado su perímetro de crecimiento, ya que toda la superficie no urbanizada está afectada por la protección derivada de la Ley y el Plan de acción territorial de ordenación y dinamización de la Huerta de València. Teniendo en cuenta la importancia del proceso de edificación desarrollado en los últimos años, derivado de la ordenación urbanística establecida por el Plan General de 2002, los cambios que pueden plantearse actualmente adquieren el carácter de elementos conformadores de un modelo de población cerrado y en cierto sentido definitivo, ante la gran ocupación del suelo, las dificultades para sustituir un patrimonio construido relativamente reciente y en buen estado de uso y la imposibilidad de adicionar nuevas piezas urbanas que modifiquen la estructura funcional del núcleo urbano. Esta situación aconseja, tras la constatación de los efectos y la problemática resultante de la evolución urbana desde la aprobación del Plan General, reconsiderar de una manera precisa los usos y actividades posibles durante los próximos años en cada una de las zonas de ordenación, introduciendo ciertos cambios en las normas urbanísticas actuales.

La situación era completamente diferente en el momento de redacción del Plan General, en el que la existencia de grandes bolsas de suelo edificable, como consecuencia de la desaparición de las industrias ladrilleras que habían constituido la identidad tradicional del municipio, había permitido crear nuevo suelo de uso residencial y una reserva específica para asegurar las perspectivas de implantación, crecimiento y expansión del CEU Universidad Cardenal Herrera.

2. Durante los últimos años el factor esencial de la evolución urbana ha sido la considerable expansión de las instalaciones universitarias y el incremento del número de estudiantes, que si bien ha contribuido de modo relevante al incremento de la actividad en el municipio, ha generado una serie de consecuencias negativas para la calidad de vida de los residentes y preocupantes para su evolución futura, entre las que se señalan las siguientes:

- Encarecimiento de la vivienda, provocada por la demanda del creciente número de estudiantes, en gran medida extranjeros, que ha conducido a la generalización de un modelo inmobiliario orientado directamente al alquiler temporal, generador de mayores rentas.
- Crecimiento y dispersión del número de inmuebles dedicados a residencia de estudiantes, como consecuencia de su compatibilidad con las normas de muchas zonas del núcleo urbano.
- Como consecuencia hay una oferta insuficiente y grandes dificultades para acceder a la vivienda habitual, especialmente para la población joven.

- Importantes problemas de aparcamiento, debidos a la sobreocupación del viario por los vehículos de la población universitaria, ante la falta de plazas de aparcamiento en las instalaciones universitarias, para las que no se ha exigido ninguna reserva.
- Problemas de convivencia de la población residente con los estudiantes: ruidos nocturnos, fiestas, comportamientos incívicos, problemas de tráfico en horas punta...
- Pérdida del carácter y el sentimiento de identidad tradicional del pueblo, transformado por la expansión universitaria.

Las encuestas realizadas para la redacción del Plan Municipal de Actuación Urbana confirman completamente este diagnóstico. A estos aspectos cabe añadir el déficit económico de la hacienda municipal, ante la exención de impuestos a las instalaciones universitarias, que representan un alto porcentaje del suelo edificado. Consecuentemente se produce una sobrecarga impositiva sobre la población local, que debe absorber los gastos generados por las zonas universitarias.

3. Ante el previsible agravamiento de los problemas señalados, tanto en lo que respecta al encarecimiento de la vivienda y las posibilidades de acceso a la vivienda habitual para los residentes, y especialmente para los jóvenes, como en el deterioro ambiental del espacio público y la pérdida de calidad de vida en la población, así como en la sostenibilidad económica de la gestión municipal, el objetivo de la Modificación es el de introducir una serie límites razonables a la expansión de algunos de los usos urbanos, intentando paliar de este modo los problemas expuestos:

- Evitar la ocupación de las zonas residenciales por las instalaciones universitarias, más allá del suelo ya reservado específicamente para este uso, que conserva una considerable capacidad edificatoria.
- Evitar la pérdida de locales comerciales y de actividad en las plantas bajas de los edificios, frente a su sustitución por viviendas destinadas a estudiantes.
- Limitar el crecimiento desproporcionado de viviendas y residencias destinadas a alojamiento temporal de estudiantes, como medidas tendentes a facilitar el acceso a la vivienda permanente de los residentes.
- Reducir los efectos de la invasión indiscriminada del espacio público por los aparcamientos.
- Incorporar al mismo tiempo medidas de prevención de los riesgos de inundación, ante la constatación de los graves efectos potenciales del agravamiento de los episodios de inundación en nuestro entorno.

En resumen, con esta actuación se pretende lograr una ordenación más equilibrada del territorio, para distribuir de manera armónica las actividades residenciales y productivas de la población, así como los servicios y equipamientos, con los criterios de garantizar la salud y la calidad de vida de las personas, intentando facilitar el acceso a una vivienda digna y de coste asequible y la prevención de riesgos, respondiendo así a los principios de sostenibilidad territorial y urbanística enunciados por el artículo 3 del TRLOTUP.

1.4. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

El contenido de la Modificación de las normas urbanísticas del Plan General, del Plan Parcial del sector PPR-2 y del Plan de Reforma Interior de mejora de la U.E. San Diego es el que se contiene en los apartados siguientes, identificados con las letras A a H y en los que los textos modificados aparecen en rojo El contenido modificado es el siguiente, en el que se escriben **en rojo** los textos añadidos y en formato ~~tachado~~ los suprimidos:

A. Usos dotacionales/ usos comunitarios.

Una particularidad del Plan General de Alfara del Patriarca es la separación de los usos de equipamientos y espacios libres en dos clases completamente diferenciadas, los “dotacionales”, que corresponden a los usos públicos y se describen en el artículo 6.8 de las Normas urbanísticas, y los “comunitarios” que se refieren a los usos privados y se describen en el artículo 6.10 de las Normas. Como señala la Memoria del Plan General “un uso especial, el cual denominamos Uso Comunitario, y al cual nos referimos cuando pretendemos que el uso dominante que se dé sea el uso dotacional privado”.

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

1. 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.
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.

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 dotacionales: de espacios libres, educativo, deportivo, socio-cultural, sanitario, asistencial, administrativo, religioso, de servicios urbanos, de cementerio, y de infraestructuras.

Como puede verse, para cada una de estas clases se determinan exactamente los mismos tipos de usos posibles, cuya descripción particularizada es también coincidente.

Sin embargo, en estos artículos la definición del uso dotacional es genérica y, aunque se desprende de modo evidente del contexto, no hace explícito el carácter público de este uso. Por esta razón se propone incluir este aspecto en la definición del uso, de modo que los artículos quedarían con el siguiente contenido:

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.

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** ~~dotacionales~~: de espacios libres, educativo, deportivo, socio-cultural, sanitario, asistencial, administrativo, religioso, de servicios urbanos, de cementerio, y de infraestructuras.

B. Compatibilidad de los usos.

Se plantean cuatro aspectos diferentes:

1. Aclaración de los usos incompatibles en las zonas de ordenación.
2. Corrección sobre la compatibilidad del uso Tco1 en la zona TER del PRIM San Diego.
3. Aclaración de los usos Residencial unitario y Residencial múltiple.

El contenido de estos cambios es el siguiente:

1. Aclaración de los usos incompatibles en las zonas de ordenación.

En la mayor parte de las zonas de ordenación, (NUH, Ampliación de casco ACA, Edificación abierta EDA, Vivienda aislada AIS, Vivienda adosada ADO, Industrial aislada INA y Comunitario educativo-cultural CED), en los artículos 5.5, 5.12, 5.19, 5.26, 5.33, 5.40 y 5.47 de las Normas urbanísticas del Plan General, así como en las zonas ACA, EDA, ADO y Terciario PET en los artículos 3.3.5, 3.3.12, 3.3.18 y 3.3.25 de las NNUU del Plan Parcial del sector PPR2, y “Zonificación TER. Ámbito del PRIM San Diego” de este Plan de Reforma Interior, después de especificar los usos dominantes y compatibles, se establece:

C) Usos prohibidos.

Se consideran expresamente prohibidos todos los demás usos que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante.

Una interpretación literal y descontextualizada de este texto podría llevar a aventurar que cualquier tipo de uso sería admisible salvo si se acreditase la incompatibilidad manifiesta con el uso dominante, lo que constituye una determinación absolutamente imprecisa, ambigua y de difícil evaluación, al no existir una regulación operativa ni unos criterios establecidos para determinar el grado de incompatibilidad de una actividad respecto al uso residencial, industrial o terciario que se ha definido como dominante.

Además esta interpretación haría innecesaria e ineficaz la enumeración de los usos compatibles en cada zona de ordenación, para los que se especifica la misma condición de incompatibilidad:

B) Usos Compatibles.

Se permiten los usos que a continuación se relacionan, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante asignado a esta zona.

El contenido habitual de las Normas urbanísticas de otros planes, como también la regulación de las zonas dotacionales en el propio Plan General y en el Plan Parcial del sector PPR2, resulta mucho más preciso:

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

Este enunciado es mucho más coherente con el régimen definido por la detallada enumeración de los usos compatibles en cada una de las zonas de ordenación, que puede considerarse completa y precisa, semejante a las habituales en los planes de ordenación y adecuada a las necesidades del municipio. Proporciona además un marco concreto y estable de interpretación que asegura la eficacia de las normas y evita la discrecionalidad en su interpretación. Por esta razón se propone incluir en la determinación de los usos incompatibles en todas las zonas de ordenación el texto que ya aparece en algunas de ellas:

C) Usos prohibidos.

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

2. Corrección sobre la compatibilidad del uso Tco1 en la zona TER del PRIM San Diego.

Por otro lado se propone corregir una deficiencia o error en la zona TER del Plan de Reforma Interior de Mejora San Diego, reintegrando como uso compatible el Tco1, que figuraba como dominante en la versión inicial del Plan pero fue eliminado al sustituirlo por el uso Tco2 en la Modificación nº 1 posterior.

b2) Tco1. Terciario en categoría Tco1 con limitación máxima de 1.500 m2 de superficie de ventas, exclusivamente, en edificación abierta o manzana cerrada.

3. Aclaración de los usos Residencial unitario y Residencial múltiple.

En el apartado 2 del artículo 6.4 de las Normas, la descripción de los usos residenciales es la siguiente:

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 aquellas zonas en las que existe una sola vivienda por parcela.

b) Rmu.- Uso Residencial Múltiple es el uso que designa aquellas zonas en las 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....

Como puede verse, en el apartado 2 los usos unitario y múltiple se relacionan con el ámbito de zona, mientras en el caso del comunitario se refiere a edificios, lo que se considera más coherente con el contenido del apartado 1, ya que en una zona pueden coexistir diversos tipos de uso. En el caso de las descripciones del resto de usos: terciarios, industriales, almacén, etc, el uso se refiere a actividades, sin incluir la referencia zonal. Por esta razón, con el fin de lograr una mayor precisión en el texto se modifican los apartados 2a) y 2b) del mencionado artículo 6.4.

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

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

C. Compatibilidad de los usos Residencial-comunitario y hotelero.

1. Compatibilidad del uso Rco Residencial Comunitario y contenido de las Residencias de estudiantes.

El uso Residencial Comunitario (Rco), según el artículo 3.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General está incluido como uno de los subtipos del Uso Residencial, junto al Residencial unitario y el Residencial múltiple. Tal como se define en el artículo 6.4 de las NNUU, corresponde a los edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyen unidades familiares, tales como residencias de estudiantes, de ancianos, comunidades cívicas, comunidades religiosas.

Tras la Modificación nº 2 del Plan General, que estableció la incompatibilidad del uso Rco en la zona de ordenación NUH, este uso es compatible en las zonas de ordenación ACA, EDA y CED, tanto del Plan General como del Plan Parcial del sector PPR2 y del PRIM San Diego, así como en las zonas terciarias TERCARIO PET y TER de estos dos últimos planes. Teniendo en cuenta la necesidad de mantener la capacidad del Plan para la construcción de viviendas de alquiler permanente e instalaciones de uso terciario, se propone suprimir este uso de los compatibles en las mencionadas zonas de ordenación ACA, EDA y Terciarias, en los artículos 5.12 y 5.19 de las NNUU del Plan General, 3.3.5, 3.3.12 y 3.3.25 del Plan Parcial del sector PPR2 y "Zonificación TER. Ámbito del PRIM San Diego" del Plan de Reforma Interior

de Mejora San Diego. Consiguientemente resulta también de aplicación para las zonas ACA y EDA del PRIM San Diego, cuyas normas indican que la normativa aplicable para estas es la propia del Plan General.

Como alternativa para la implantación de este uso, además de mantenerlo en la zona CED, se introduce entre los compatibles en la zona INA, por su situación inmediata a las instalaciones universitarias y por su compatibilidad con los usos instalados en esta zona, en el artículo 5.40 de las Normas del Plan General.

Además, en el caso de Alfara, teniendo en cuenta la fuerte implantación universitaria de los últimos años, adquiere una especial significación la regulación de las Residencias de estudiantes, sobre las que el Plan vigente no incluye ninguna determinación.

En este tipo de establecimiento, ante la inexistencia de una regulación específica en la Comunidad Valenciana, el fuerte incremento de las instalaciones universitarias en el municipio, así como la previsible demanda generada, se considera necesario delimitar el contenido funcional mínimo de las edificaciones destinadas a este uso, que debe incorporar condiciones diferenciales respecto a las viviendas y a las instalaciones hoteleras, teniendo en cuenta su vinculación especial con la formación y convivencia de los estudiantes universitarios.

Teniendo en cuenta los aspectos indicados, el apartado 2c) del artículo 6.4 quedará con el siguiente contenido:

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 2'5 m2 útiles por residente, sin computar cocina, comedor o baño.

En el mismo sentido se modifica el apartado 3 del artículo 4.133, suprimiendo el actual texto, que ya resulta innecesario al excluir el uso residencial comunitario de los permitidos en estas zonas:

~~*3.- Cuando las licencias o declaraciones responsables tengan por objeto la rehabilitación o reforma del inmueble que comporte la implantación del uso residencial comunitario (Rco) en zonas de ordenación de ampliación de casco (ACA) o de edificación abierta (EDA), se exigirá la reserva de aparcamientos en los términos del apartado 4 de este artículo.*~~

2. Compatibilidad de los usos hoteleros.

El uso hotelero Tho1, correspondiente en el Plan General a hoteles, hostales y pensiones, es compatible en las zonas ACA y EDA tanto del Plan General como del Plan Parcial del sector PPR2, así como en la zona TERCIARIO de dicho Plan Parcial. Por las mismas razones consideradas para las residencias de estudiantes se propone suprimir este uso de los compatibles en las mencionadas zonas de ordenación ACA y EDA, en los artículos 5.12 y 5.19 de las NNUU del Plan General, 3.3.5 y 3.3.12 del Plan Parcial del sector PPR2. Consiguientemente resulta también de aplicación para las zonas ACA y EDA del PRIM San Diego, cuyas normas indican que la normativa aplicable para estas es la propia del Plan General.

Como alternativa para la implantación de este uso, teniendo en cuenta la evolución de los usos implantados en la zona INA, se considera conveniente permitir también la construcción de hoteles en esta zona por su accesibilidad, situación inmediata a las instalaciones universitarias y por su compatibilidad con los usos existentes y las características de su tejido urbano, incluyéndola en el artículo 5.40 de las Normas del Plan General.

Art. 5.40. (INA) Asignación de 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) Rco.- Residencial comunitario.

...

D. Uso Comunitario y Zona de ordenación Comunitario Educativo-Cultural.

Como se ha indicado, hay dos aspectos que constituyen una particularidad del Plan General vigente: Por una parte la denominación de uso Comunitario utilizada para lo que generalmente se identifica en los planes como uso dotacional privado, y por otra la creación de una zona de ordenación específica, Zona Comunitario Educativo-Cultural CED cuyo uso dominante es el Educativo Comunitario y en la que como usos compatibles se incluyen los Sociocultural Comunitario, Residencial Comunitario, Espacios Libres Comunitarios, Deportivo Comunitario y Administrativo Comunitario, así como Alm 1, aparcamientos y la mayor parte de los dotacionales. Esta zona de ordenación se dirigía expresamente a la expansión de las instalaciones de la Universidad CEU Cardenal Herrera (antes CEU San Pablo), de carácter privado y ubicada inicialmente en los edificios del antiguo Seminario en el municipio vecino de Moncada.

La Memoria del Plan General justificaba explícitamente esta zonificación en función de la capacidad y expectativas de esta institución para el desarrollo de su programa docente, con una regulación que otorgaba de facto a la Universidad CEU Cardenal Herrera la exclusividad de su uso, al restringir en la práctica la posibilidad de competencia de otras actividades urbanas. De acuerdo con esta previsión se han ido ampliando sucesivamente sus instalaciones al mismo tiempo que ha crecido su oferta docente con nuevas titulaciones, contando en la actualidad con más de 7.000 alumnos.

Según el Plan General, en esta zona, clasificada como suelo urbanizable con ordenación pormenorizada, se creaba un conjunto de 9 manzanas, con una superficie neta total de solares destinados a este uso de 52.360 M2s, De esta superficie se ha ocupado con edificaciones el 80 % aproximado del suelo disponible, con una edificabilidad materializada de 69.863 M2c, según los datos catastrales. La edificabilidad utilizada en la realidad es muy inferior a la máxima permitida por el planeamiento, con únicamente dos parcelas que han alcanzado los 4 M2c/M2s permitidos por el Plan General, mientras en el resto la edificabilidad materializada es mucho menor, de modo que en la situación actual algunas parcelas no han sido edificadas todavía y otras lo han hecho parcialmente o con menor edificabilidad de la permitida.

En el resto de zonas de ordenación el uso Comunitario, en sus diferentes modalidades, no se encuentra entre los usos compatibles, exceptuando la zona ACA y una parcela con ordenación ADO del sector PPR2. Teniendo en cuenta la rápida expansión experimentada por las instalaciones universitarias, el hecho de que todavía existen posibilidades de crecimiento edificatorio en la zona CED y que ya se ha llegado el número de estudiantes para el que se dimensionó la propuesta del Plan General, se considera conveniente restringir este uso a la zona CED, excluyéndolo de los compatibles en la zona residencial ACA y en la parcela citada del sector PPR2, a fin de preservar el potencial residencial del Plan y el desarrollo equilibrado de la población y limitar el incremento de los problemas generados por la continuada expansión universitaria.

Consecuentemente se elimina la referencia a los usos dotacionales privados que aparecía para la zona ACA en el apartado b10) de los artículos 5.12 del Plan General y 3.3.5. del Plan Parcial

~~Se admiten también los dotacionales privados como Ced, Csc, Cde y Cad.~~

Un caso aparte es el de las pequeñas instalaciones de dotaciones privadas que pueden integrarse en los edificios residenciales, como guarderías, clínicas, gimnasios, etc. Para permitir su instalación se incluye como compatible en las zonas ACA y EDA de los tres planes, en los artículos 5.12 y 5.19 de las Normas del Plan General y 3.3.5 y 3.3.12 del Plan Parcial del sector PPR-2. Se exceptúan los usos universitarios que ya disponen de su propia reserva de suelo, con el siguiente texto

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.

Una condición semejante se introduce para las zonas terciarias, en los artículos 3.3.25 del Plan Parcial del sector PPR2 y “Zonificación TER. Ámbito del PRIM San Diego” de dicho Plan de reforma Interior.

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.

En el mismo sentido se incorpora la compatibilidad en las plantas bajas de los edificios en las zonas ADO, en los artículos 5.33 de las Normas del Plan General y 3.3.18 del Plan Parcial del sector PPR2:

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.

Asimismo, en el artículo 3.3.18 de las Normas del Plan Parcial del sector PPR2 se elimina la compatibilidad del uso comunitario en la parcela de calle San Bartolomé 57, con referencia catastral 4704503YJ2840S, incluida en la zonificación ADO por la Modificación nº 1 del Plan General y de dicho Plan Parcial.

~~Parcela con referencia catastral 4704503YJ2840S: Mediante Estudio de Detalle se podrá materializar el uso y aprovechamiento CED equivalente homogeneizado adoptándose sus parámetros de zona sobre las alineaciones de edificación definidas por la presente modificación.~~

En esta misma parcela, situada en calle San Bartolomé, 57 y en las situadas en la calle Puntarró, 3, con referencia catastral 4804605YJ2840S, y en la calle Matilde Salvador 1, con referencia catastral 4804606YJ2840S, incluidas también en la zonificación ADO por la Modificación nº 1 del Plan General y del Plan Parcial del sector PPR2, se especifica, en los artículos 3.3.17 y 3.2.20 la aplicación íntegra de las condiciones de esta zona de ordenación, con una altura máxima de tres plantas y las excepciones en cuanto a los retiros de la edificación establecidas por dicha Modificación.

Artículo 3.3.17. 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,*

Artículo 3.3.20. 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 paramento 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.

E. Dotación de aparcamientos.

1. Dotación de aparcamientos en el uso Comunitario.

A diferencia de otros usos, según el Plan General no era exigible una dotación mínima de aparcamientos en los edificios destinados al uso Comunitario. Como consecuencia, en la zona universitaria únicamente dos edificios han incorporado aparcamientos en su construcción y en ambos casos con un número de plazas insuficiente. Por ello el aparcamiento de los vehículos vinculados al uso universitario se sitúa mayoritariamente en el viario público y como uso transitorio en algunas parcelas destinadas a otros usos, por lo que no está garantizado su mantenimiento futuro.

La ocupación de plazas de aparcamiento generada por la actividad universitaria en Alfara puede cifrarse en más de 750 plazas, para un número de estudiantes que supera los 7.000, con un ratio promedio de una plaza por 10 estudiantes o de una plaza por cada 100 M2c. De ellas 257 corresponden a plazas alojadas en el interior de los edificios docentes, y otras 58 en las propias parcelas edificadas. Se han habilitado otras 250 plazas en aparcamientos transitorios en una zona verde, una parcela edificable de uso Comunitario-Educativo y otra parcela edificable de uso residencial, con una ocupación adicional de más de 200 plazas en la red viaria.

Por esta razón se propone incorporar un artículo en el que se determine la dotación mínima de aparcamientos para los usos Comunitarios, incrementando su número para cubrir las necesidades de la nueva edificación y compensar los déficits generados anteriormente. Por razones de claridad en la organización del texto se propone introducir esta condición en el artículo 4.140 de las Normas, cambiando al mismo tiempo de situación el contenido actual de ese artículo, que pasaría a constituir el apartado 3 del artículo 4.133, con el siguiente contenido:

“3. Dotación de aparcamientos para minusválidos: 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”.

El nuevo contenido del artículo 4.140 será el siguiente:

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.

2. Dotación de aparcamientos en el uso Residencial Comunitario.

Con el fin de aclarar la reserva de plazas para el uso residencial comunitario, regulado por el apartado 2 del artículo 4.134, se introduce el siguiente párrafo:

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

...

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.**

3. Dotación de aparcamientos en el sector PRIM San Diego.

3. En los últimos años se están constatando otros problemas de aparcamiento en el sector San Diego debidos a la fuerte densidad edificatoria y a la escasa capacidad del viario, que en esta zona tiene muchos tramos con plataforma única sin plazas de aparcamiento o en cul de sac, además de la repercusión del incremento del número de vehículos por hogar. Por esta razón en las parcelas de la zona de Edificación Abierta de este sector que puedan tener una superficie suficiente se incrementa la reserva obligatoria de plazas por vivienda, introduciendo un nuevo apartado en el artículo 5.22 de las Normas del Plan de Reforma Interior:

ZONIFICACIÓN EDA. ÁMBITO DEL PRIM SAN DIEGO

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

Se añade un nuevo apartado.

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.

4. Reducción de la reserva de plazas de aparcamiento en determinadas parcelas.

Por último en el apartado 3 del artículo 4.129, que regula la reducción de las exigencias de reserva de aparcamiento en ciertos casos, se admite la reducción o supresión de la reserva obligatoria a los edificios plurifamiliares situados en parcelas en las que no es posible inscribir un rectángulo de 14x20 metros, restringiendo la posibilidad de no efectuar reserva al caso de no destinar la planta baja a uso residencial.

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 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** ~~admitirá~~ una dotación de plazas de aparcamiento inferior, ~~pudiéndose incluso no efectuar reserva alguna~~ 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.** ~~(pero no su eliminación total)~~, 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** ~~párrafo anterior~~, 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.

Además en al artículo 5.5, referido a la zona de Núcleo Histórico, se matiza la aplicación de esta reducción, permitiendo no efectuar reserva alguna cuando el uso de la planta baja no sea residencial, así como en los edificios en que los que se conserva la fachada tradicional por su interés patrimonial, o cuyo acceso o ancho de fachada dificulte la dotación de aparcamiento.

Art. 5.5.- (NUH) Asignación de usos.

...

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,*

F. Condiciones de las viviendas.

El crecimiento de la demanda de viviendas para alquiler temporal, destinadas básicamente a los estudiantes universitarios, está provocando efectos negativos sobre la conservación de las actividades no residenciales instaladas en las plantas bajas de los edificios, que se sustituyen por la habilitación de los anteriores locales para nuevas viviendas destinadas a este tipo de demanda, así como la implantación de tipos de viviendas de baja calidad e inadecuados para su uso como viviendas de alquiler permanente.

1. En cuanto a las condiciones de habitabilidad de las viviendas, tal como ha sido la respuesta generalizada hasta ahora y se recoge en los planes urbanísticos de otros municipios, se propone incluir la condición de que todas las viviendas sean exteriores en el artículo 4.124 de las Normas Urbanísticas:

Art. 4.124.- Programa mínimo de vivienda.

~~Se estará a lo dispuesto en la Norma HD-91 o normativa que la sustituya.~~

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.

2. En cuanto a las viviendas en planta baja, se intenta preservar la dotación de locales de comercio y actividad cuya contribución se considera valiosa para la vida de los ciudadanos, al mejorar la proximidad de los servicios, el acceso a pie, la convivencia e integración de las personas, la seguridad y la revitalización del espacio público.

Además, como consecuencia de los devastadores efectos de las recientes inundaciones se ha reiterado la importancia de incluir medidas urbanísticas destinadas a prever y limitar los daños que pueda ocasionar la inundación, incorporando en el planeamiento criterios que ya existen en la legislación vigente, como en el caso del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, cuyo contenido afecta a todo el núcleo urbano por estar incluido íntegramente en zona inundable.

Según esta norma deberá tenerse en cuenta, en la medida de lo posible, que los nuevos usos residenciales se dispongan a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. En este caso los calados previstos para este periodo de retorno son superiores a 80 cm según el PATRICOVA, por lo que, tal como señala la "Guía técnica de apoyo a la aplicación del Reglamento del Dominio Público Hidráulico en las limitaciones a los usos del suelo en las zonas inundables de origen fluvial" puede recurrirse a situar el primer forjado de la edificación

destinado a vivienda, a una cota superior a la inundable o destinar las plantas bajas a usos no residenciales (locales comerciales, zonas comunes, etc). La elevación del forjado resulta compatible con la tipología previsible en las zonas EDA y AIS, con retiros de alineación y parcelación de mayor tamaño, mientras en las otras zonas residenciales (NUH, ACA y ADO) únicamente se permite el uso de vivienda en planta baja para viviendas unifamiliares de más de una planta. De este modo se introduce en los artículos 5.5, 5.12 y 5.33 de las Normas del Plan General y los artículos 3.3.5 y 3.3.18 de las Normas del Plan Parcial PPR2, el siguiente texto:

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.

Complementariamente en los artículos 5.19 de las Normas del Plan General y 3.3.12 del Plan Parcial del sector PPR-2, referidos a las zonas EDA se incluye:

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.

Y en el artículo 5.26 de las Normas del Plan General, referido a la zona AIS:

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.

G. Viviendas de posible destino a alquiler temporal.

El incremento del número de viviendas que se destinan a alquiler temporal para estudiantes y la aparición creciente de viviendas aparentemente construidas o transformadas con este fin, en muchos casos con un aumento importante del número de dormitorios respecto a las viviendas convencionales, constituye uno de los problemas derivados del crecimiento de las instalaciones universitarias y el número de estudiantes, provocando consecuencias negativas sobre las posibilidades de acceso a la vivienda para los residentes y la calidad de la vida urbana. En esta situación resulta difícil determinar condiciones correctoras a través de las normas de uso, de diseño o de habitabilidad, teniendo en cuenta la dificultad de distinguir viviendas de alquiler permanente de viviendas para alquiler temporal. En cambio, si que resulta posible incidir en algunos de sus aspectos derivados entre los que cabe señalar la generación de plazas de aparcamiento debida al incremento del número de ocupantes. Por esta razón se modula la reserva obligatoria de plazas de aparcamiento, modificando el apartado 1 del artículo 134, añadiendo el siguiente párrafo:

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 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

H. Modificación de la Disposición Transitoria Sexta.

Esta disposición actualmente excluye de reserva obligatoria de aparcamientos a las reformas o ampliaciones de los edificios existentes, excepto en los casos de reestructuración total o sustitución del inmueble o de implantación del uso Residencial comunitario en zonas ACA o EDA, con el texto siguiente:

“La reserva obligatoria de aparcamientos no será exigible a los edificios existentes con anterioridad al presenta Plan, en tanto no medie reestructuración total o sustitución del inmueble o se trate de rehabilitaciones o reformas con implantación del uso residencial comunitario (Rco) en zonas de ordenación de ampliación de casco (ACA) o de edificación abierta (EDA)”.

Sin embargo existe en la práctica toda otra serie de transformaciones de los edificios existentes que producen un incremento efectivo de la demanda de aparcamiento y no incluyen la correspondiente dotación de aparcamientos, por lo que se establece esta reserva obligatoria a materializar en los casos que se enumeran a continuación, modificando el contenido de esta Disposición.

“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.***

En este caso las plazas de aparcamiento 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. NORMAS URBANÍSTICAS.

Los artículos modificados en las Normas urbanísticas son los siguientes, cuyo contenido en el planeamiento vigente, previo a la presente Modificación, se incluye como Anexo 1.:

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, 6.4, 6.8, 6.10 y Disposición Transitoria Sexta.

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 escriben en rojo los textos añadidos.

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 registrarán 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 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 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.

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,

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.

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 entendiéndose 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.

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 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 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.

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.

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 entendiendo 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, entendiendo 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.

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. 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 2'5 m² 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 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 sanitarioasistenciales 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 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 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 sanitarioasistenciales 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 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:

- k)1) Cina.- Captación y depuración de agua para uso doméstico, industrial y comercial.*
- k)2) Cine.- Tendidos de alta tensión y subestaciones de alta a media tensión.*
- k)3) Cins.- Saneamiento y estaciones depuradoras de aguas residuales.*
- k)4) Cinv.- Tratamiento y eliminación de residuos sólidos.*
- k)5) Cint.- Servicios centrales de telecomunicaciones.*
- k)6) Cinc.- Estaciones de servicio de suministro de carburantes.*
- k)7) Cinh.- Actividades vinculadas a los cauces de corrientes naturales que constituyan áreas de Dominio público hidráulico.*
- k)8) 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 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.

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 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, entendiéndose 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.

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 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,

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.

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 paámetro 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, 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 e 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 cumbre 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 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 dc 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 of nivel de la rasante exterior medida en la abertura de bloque mas 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.

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.

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 atillos, 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.

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.

VETGES TU I MEDITERRÀNIA, S.L.P. arquitectos

ANEXO 1

NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES PREVIAS A LA MODIFICACIÓN.

NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES PREVIAS A LA MODIFICACIÓN.

Los artículos modificados son los siguientes:

- 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, 6.4, 6.8, 6.10 y Disposición Transitoria Sexta.
 - 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 de estos artículos en el **planeamiento vigente** antes de la Modificación es el que se recoge a continuación.

A. NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL.

Art. 4.124.- Programa mínimo de vivienda.

Se estará a lo dispuesto en la Norma HD-91 o normativa que la sustituya.

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 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 admitirá una dotación de plazas de aparcamiento inferior, pudiéndose incluso no efectuar reserva alguna en parcelas que, limitando en ambos linderos laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo, tengan una forma tal que no admita la inscripción de un rectángulo de 14 x 20 metros. También se admitirá una dotación inferior (pero no su eliminación total), 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 párrafo anterior, 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. Cuando las licencias o declaraciones responsables tengan por objeto la rehabilitación o reforma del inmueble que comporte la implantación del uso residencial comunitario (Rco) en zonas de ordenación de ampliación de casco (ACA) o de edificación abierta (EDA), se exigirá la reserva de aparcamientos en los términos del apartado 1 de este artículo.

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.
2. En los supuestos de implantación del uso Residencial Comunitario (Rco), será de aplicación lo dispuesto en el artículo 4.137.

Art. 4.140.- Dotación de aparcamientos para minusválidos.

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. 5.5.- Zona 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.

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 que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante.

Art. 5.12.- Zona 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) Rco.- Residencial Comunitario.

b2) 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.

b3) 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).

b4) Par.1.- Aparcamientos para uso público o privado. Se admitirá en todas sus categorías.

b5) Par.2.- Aparcamientos transporte colectivo o mercancías. En parcelas superiores a 400 m²

b6) 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.

b7) 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.

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) Tof. Locales de oficina.

Se admiten en edificio de uso mixto o de uso exclusivo de oficinas entendiéndose 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.

b10) 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.

Se admiten también los dotacionales privados como Ced, Csc, Cde y Cad.

C) USOS PROHIBIDOS:

Se consideran expresamente prohibidos todos los demás usos que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante.

Art. 5.19.- Zona EDA. Asignación de usos.

A) USO DOMINANTE:

Rmu: Residencial Múltiple, en edificio exclusivo aislado, entendiéndose como tal aquel en el 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) Rco.- Residencial Comunitario.

b2) 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.

b3) 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).

b4) Par.1.- Aparcamientos para uso público o privado. Se admitirá en todas sus categorías.

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.

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) 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.

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 que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante.

Art. 5.26.- Zona 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 que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante.

Art. 5.33.-Zona 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.

C) USOS PROHIBIDOS:

Se consideran expresamente prohibidos todos los demás usos que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante.

Art. 5.40.- Zona 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) Ind.1.- Industrial compatible con la vivienda. b2) Ind.3.- Industrial de índice alto.

b3) Alm.- Almacén.

Se admiten los almacenes en todas sus categorías.

b4) Tco.- Comercial.

Se admiten los usos comerciales en todas sus categorías.

b5) Tof.- Locales de oficina

Se admiten en edificio de uso mixto o de uso exclusivo de oficinas entendiendo 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).

b6) Tre.- Actividades recreativas.

Se admiten en edificio de uso exclusivo, entendiendo 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).

b7) Din.- Dotacionales infraestructuras.

b8) Par.- Aparcamiento de uso privado o público. Se admiten en todas sus categorías.

C) USOS PROHIBIDOS:

Se consideran expresamente prohibidos todos los demás usos que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante.

Art. 5.47.- Zona CEC. 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 que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante.

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 aquellas zonas en las que existe una sola vivienda por parcela.

b) Rmu.- Uso Residencial Múltiple es el uso que designa aquellas zonas en las 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.

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

1. 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.

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 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 sanitarioasistenciales 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 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) Din.v.- 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) Din.h.- 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 dotacionales: 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 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 sanitarioasistenciales 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 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 los edificios existentes con anterioridad al presenta Plan, en tanto no medie reestructuración total o sustitución del inmueble o se trate de rehabilitaciones o reformas con implantación del uso residencial comunitario (Rco) en zonas de ordenación de ampliación de casco (ACA) o de edificación abierta (EDA).

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. *Rco: Residencial comunitario.*

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. *Par.2: aparcamientos transporte colectivo o mercancías.*

En parcelas superiores a 400 m².

b.6. *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.7. *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.8. *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,

b.9. *Tof: locales de oficina.*

Se admiten en edificio de uso mixto o de uso exclusivo de oficinas, entendiéndose 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.10. *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.

Se admiten también los dotacionales privados como Ced, Csc, Cde y Cad.

C) USOS PROHIBIDOS:

Se consideran expresamente prohibidos todos los demás usos que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante.

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. Rco: Residencial Comunitario.

b.3. 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.4. 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.5. Par.1: aparcamientos para uso público o privado.

Se admitirán en todas sus categorías.

b.6. 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.

b.7. 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.8. 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,

b.9. 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 que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante.

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.

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.

C) Usos prohibidos:

Se consideran expresamente prohibidos todos los demás usos que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante.

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 paramento de fachada del linde frontal.

Artículos 3.17 a 3.20. Condiciones específicas de parcelas en la Modificación nº 1 del Plan General y del Parcial del sector PPR-2.

1. En la parcela de Calle San Bartolomé 57, con referencia catastral 4704503YJ2840S, se establecen las siguientes condiciones:

Calificación de 233 m2 de dicha parcela matriz, como suelo dotacional-viario público.

Resto de finca matriz de 1.705 m2 con las siguientes condiciones urbanísticas:.

Uso dominante: Residencial

Tipología: Vivienda unifamiliar adosada

Zonificación: Vivienda adosada (ADO)

Aprovechamiento objetivo homogeneizado ADO: 2.046 m2

Alineación de edificación con retiro sobre alineación de vial según planos no 3 y 4 de la Modificación.

Compatibilidad en la parcela de todos los usos CED.

Por referencia a la sección tercera: vivienda adosada de las normas urbanísticas del PPR2, con las modificaciones puntuales en el artículo 3.3.18 que se recoge a continuación:

Art. 3.3.18.- 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:

b0) 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.

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 rotacionales destinados a infraestructuras, cementerios o uso de fuerzas de seguridad.

b5) C.- Comunitario.

Se admite en edificio de uso exclusivo o al aire libre.

C) USOS PROHIBIDOS:

Se consideran expresamente prohibidos todos los demás usos que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante.

Los restantes parámetros de zona se regirán por referencia a la sección tercera: vivienda adosada de las normas urbanísticas del PPR2, con las modificaciones puntuales que se recogen a continuación.

Mediante Estudio de Detalle se podrá materializar el uso y aprovechamiento CED equivalente homogeneizado adoptándose sus parámetros de zona sobre las alineaciones de edificación definidas por la presente modificación.

2. En las parcelas 35b (Calle Puntarró, 3, referencia catastral 4804605YJ2840S) y 36 (Calle Matilde Salvador 1, referencia catastral 4804606YJ2840S) se establecen las siguientes condiciones:

Uso dominante: Residencial

Tipología: Vivienda unifamiliar adosada.

Zonificación: Vivienda adosada (ADO).

Aprovechamiento objetivo homogeneizado ADO: Parcela 35b de 427,35 m²: 513,05 m².

Parcela 36 de 279,34 m²: 335,35 m².

La ocupación máxima de parcela por la edificación no excederá del 70% 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 paramento de fachada del linde frontal.

Las alineaciones de edificación de las parcelas 35b y 36 con zonificación ADO podrán ser coincidentes con la alineación de vial.

Los restantes parámetros de zona se regirán por referencia a la sección tercera: vivienda adosada de las normas urbanísticas del PPR2.

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. Rco: residencial de uso comunitario.

Se permite la ubicación de edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como: residencias de estudiantes, de ancianos, comunidades cívicas, comunidades religiosas.

b.2. Par.1: aparcamientos para uso público o privado.

Sólo se admitirán en sus categorías 1a y 1c.

b.3. 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 que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante.

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

ii) 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 dc 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 of nivel de la rasante exterior medida en la abertura de bloque mas 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.

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) Rco.- Residencial de uso comunitario

Se permiten la ubicación de edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como: residencias de estudiantes, de ancianos, comunidades cívicas, comunidades religiosas.

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.

C) Usos prohibidos:

Se consideran expresamente prohibidos todos los demás usos que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante.

3. Condiciones de la parcela.

Superficie mínima: 400 m².

Frente mínimo de parcela: 12 m.

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.

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.

ANEXO 2

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

1. OBJETO DE LA EVALUACIÓN ECONÓMICA.

El presente informe forma parte de la documentación de la Modificación de las Normas Urbanísticas de del Plan General, Plan Parcial del sector PPR2 del suelo urbanizable y Plan de Reforma Interior de Mejora de la U.E. San Diego del municipio de Alfara del Patriarca. Se refiere a los contenidos de la Memoria de Sostenibilidad Económica y del Estudio de Viabilidad Económica, documentos regulados por la legislación urbanística y que tienen un contenido diferenciado, aunque complementario.

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La redacción del Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica está regulada por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU), que determina las bases generales del régimen del suelo, entre las que se incluyen la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo territorial y urbano.

Esta norma determina que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán realizar un informe o memoria de sostenibilidad económica cuyo contenido se establece en el apartado 4 del artículo 22 del TRLSRU, "Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano", con el siguiente texto:

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

En la legislación valenciana, con la denominación de Informe de sostenibilidad económica, el apartado 2 del Anexo XIII del TRLOTUP, establece:

2. Informe de sostenibilidad económica.

El informe de sostenibilidad económica ponderará el impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan, así como la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos.

De este modo la evaluación del impacto en las Haciendas Públicas debe estimar el importe de la inversión y gastos corrientes públicos necesarios para la ejecución y mantenimiento de las infraestructuras y equipamientos generados por el nuevo planeamiento. En el mismo sentido se estimarán los ingresos públicos que se pudieran derivar de la ejecución de las previsiones de la ordenación urbanística de los terrenos. Tanto para los costes como para los ingresos la memoria debe referirse a los producidos directamente como consecuencia de los cambios introducidos por el documento de Modificación del Plan.

MEMORIA O ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

Con la denominación de Memoria de viabilidad económica el apartado 5 del mencionado artículo 22 del TRLSRU establece que la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

En la legislación valenciana el contenido de la Memoria de Viabilidad Económica está regulado por el apartado 1 del Anexo XIII del TRLOTUP, según el cual se realizará un análisis comparado entre los valores de repercusión de suelo en situación de origen y en la propuesta final.

La viabilidad económica está relacionada con el hecho de que los costes derivados de los deberes y cargas asignados a cada actuación (cesiones obligatorias, calidades de ejecución, costes relativos de ejecución de las infraestructuras y servicios), sean equilibrados en relación con los aprovechamientos urbanísticos atribuidos y, por tanto, con los ingresos derivados de dicho aprovechamiento. Como en el caso de la Memoria de sostenibilidad económica, teniendo en cuenta que se trata de una modificación de un documento vigente, el análisis de la viabilidad económica debe referirse a las consecuencias directas de los cambios introducidos por el documento de Modificación del Plan.

2. CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN.

La modificación de la ordenación urbanística propuesta tiene como objetivo adaptar el contenido de una serie de artículos de las Normas Urbanísticas de carácter pormenorizado del Plan General, Plan Parcial del sector PPR2 del suelo urbanizable y Plan de Reforma Interior de Mejora de la U.E. San Diego una vez constatados ciertos problemas derivados de la ordenación vigente en el periodo de más de 20 años transcurridos desde la aprobación del Plan General, referidos básicamente a la compatibilidad de los usos en las diferentes zonas de ordenación. Las medidas introducidas afectan a los siguientes aspectos:

- Regulación de los usos Residencial comunitario, destinado básicamente a residencia de estudiantes, y hotelero, excluyéndolos de los usos compatibles en las zonas residenciales de Ampliación de Casco y de Edificación Abierta y estableciendo condiciones funcionales para las residencias de estudiantes.
- Exclusión de los usos Comunitarios, denominación utilizada por el Plan General para los dotacionales privados y que se refiere especialmente a las instalaciones universitarias, de los compatibles en la zona residencial de Ampliación de Casco.
- Limitación del uso de vivienda en planta baja en las zonas centrales de la población y establecimiento de condiciones de protección frente a los riesgos de inundación.
- Modificación de las reservas de plazas de aparcamiento en ciertos usos, como los comunitarios, para los que no se exigía ninguna reserva, o los residenciales, así como en las transformaciones de edificios existentes.

3. REPERCUSIÓN DE LA ACTUACIÓN EN LA HACIENDA PÚBLICA.

Como se ha indicado anteriormente la Memoria de sostenibilidad económica debe evaluar los costes e ingresos generados para la Hacienda Pública. En este caso los costes derivados de la ejecución y puesta en servicio de las infraestructuras y los servicios públicos resultantes de la Modificación del Plan General no sufren ningún tipo de cambio respecto de las previsiones del planeamiento vigente, por cuanto no se modifica el suelo público, la instalación o mantenimiento de infraestructuras, la realización de obras de urbanización, la construcción obligatoria de equipamientos ni la prestación de servicios públicos. Tampoco se incrementan los gastos municipales de conservación y mantenimiento de las instalaciones, que no sufren alteraciones.

Por tanto no se produce modificación alguna que ocasione un incremento de los gastos de la hacienda pública. En todo caso se podría producir una disminución de los costes a sufragar por el Ayuntamiento respecto a otras alternativas de ocupación de áreas residenciales por las instalaciones universitarias.

Por otro lado tampoco se producen consecuencias apreciables sobre el suelo destinado a usos productivos.

4. CONDICIONES DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

Como para el caso de la sostenibilidad económica, la Modificación propuesta no altera las condiciones de viabilidad derivadas del planeamiento vigente, ya que no se modifica la edificabilidad ni las condiciones o costes de urbanización derivados del planeamiento actual. No se produce ninguna modificación que afecte a las cesiones de suelo o de aprovechamiento a la Administración o a los costes de urbanización.

Los cambios en la compatibilidad de usos tampoco afectan a los usos y aprovechamientos característicos de las diversas zonas de ordenación, ni introducen cambios apreciables en el equilibrio entre los costes de los deberes urbanísticos a soportar por la propiedad de los terrenos y los aprovechamientos urbanísticos atribuidos y, por tanto, con los ingresos derivados de dicho aprovechamiento.

ANEXO 3

INFORME DE PERSPECTIVA DE GÉNERO, FAMILIA E INFANCIA Y ADOLESCENCIA.

INFORME DE PERSPECTIVA DE GÉNERO, FAMILIA E INFANCIA Y ADOLESCENCIA.

El presente informe forma evalúa el impacto de la Modificación de las Normas Urbanísticas de del Plan General, Plan Parcial del sector PPR2 del suelo urbanizable y Plan de Reforma Interior de Mejora de la U.E. San Diego del municipio de Alfara del Patriarca, con el objetivo de analizar la repercusión de los cambios introducidos por la nueva ordenación urbanística propuesta desde una perspectiva de género y de protección de la familia, infancia y adolescencia.

1. DETERMINACIONES DEL MARCO LEGISLATIVO.

La obligación de realizar un informe de evaluación de impacto de género en cualquier normativa, plan o programa está establecida por la modificación del artículo 45 de la Ley 9/2003 de 2 de abril de la Generalitat, para la igualdad entre mujeres y hombres (DOGV31/12/2016).

Por otro lado, el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (TRLOTUP) además de incorporar la perspectiva de género como un marco conceptual en el que se desarrolla el objeto de la misma, se refiere expresamente a la perspectiva de género en el artículo 13 e incorpora en su Anexo XII los criterios y reglas para la planificación con perspectiva de género.

El artículo 13 del TRLOTUP establece:

“Artículo 13. Cohesión social, perspectiva de género y urbanismo

1. La ordenación territorial y urbanística procurará las condiciones necesarias para conseguir ciudades socialmente integradas, evitando soluciones espaciales discriminatorias que generen áreas marginales y ambientes de exclusión social, que son contrarias a los valores constitucionales.

2. Las políticas y los planes de las administraciones públicas en materia de urbanismo y ordenación del territorio deben incluir medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre las personas. En este sentido, la perspectiva de género se debe de incluir en el diseño, la definición y la ejecución del planeamiento urbanístico y cumplir con los criterios del anexo XII de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique, y, como mínimo, con los elementos clave siguientes:

a) La interrelación, proximidad y combinación de los usos para hacer confluir las cuatro esferas de la vida cotidiana –productiva, reproductiva, política y personal– y otorgarles el mismo valor.

b) La sostenibilidad como eje que, de forma transversal, impregna todo el urbanismo que debe tener cuidado del medio: agua, energía, contaminación, suelo, residuos, medio natural, zonas verdes o espacios naturales.

c) Emplear el concepto de ciudad cuidadora como modelo urbano, es decir, que el espacio urbano, movilidad, transporte público, accesibilidad, seguridad, equipamiento y diseño de las viviendas están en función de las personas y la vida cotidiana.

d) Garantizar el derecho de información de la ciudadanía y de los colectivos afectados, así como fomentar la participación ciudadana en todas las fases, teniendo especial cuidado de incluir tanto la paridad como la diversidad en todas las vertientes, incluida la participación de la infancia. Hay que priorizar criterios inclusivos y favorecer la equidad en el acceso a los servicios e infraestructuras urbanas.

e) El uso de lenguaje inclusivo en la redacción de los documentos y la adaptación del lenguaje en los procesos participativos para fomentar la inclusión.

3. La elaboración y seguimiento de los instrumentos territoriales y urbanísticos garantizará el derecho de información de la ciudadanía y colectivos con intereses afectados, y fomentará la participación ciudadana en todas sus fases.

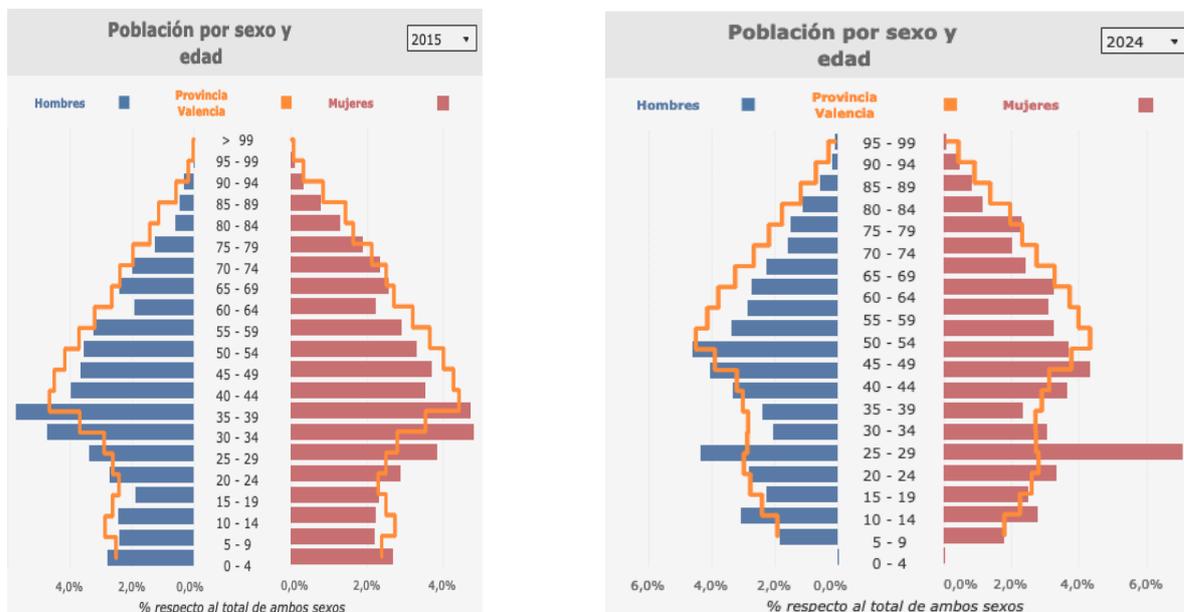
4. La ordenación urbanística reservará suelo, de acuerdo con el artículo 33 de este texto refundido, para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, ponderando las necesidades municipales y supramunicipales, con una distribución territorial equilibrada y una adecuada conexión con los equipamientos y servicios.”

2. EVALUACIÓN DEL IMPACTO DEL PLAN POR RAZÓN DE GÉNERO

2.1 CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL.

1. El ámbito de la Modificación del Plan General y de sus planes de desarrollo comprende el conjunto del suelo urbano y urbanizable del municipio, por lo que las características de su población corresponden al total municipal.

En cuanto a las características demográficas, las pirámides de población en los últimos 10 años constatan una distribución en el municipio bastante semejante a la media provincial, con algo menor porcentaje de población con más de 40 años y mayor población joven.



En 2015 se observa el mayor peso de la cohorte entre 30 y 40 años, mientras en 2024 son las mujeres de entre 25 y 29 años las que presentan un valor claramente superior, que podría estar relacionado con el incremento de la población universitaria. En conjunto los datos de la composición demográfica del municipio son mejores a los medios de la provincia de Valencia o de la Comunitat, con menores valores en los indicadores de dependencia y envejecimiento.

INDICADORES DEMOGRÁFICOS - 2021

Índice		Municipio	Provincia	Comunitat Valenciana
Dependencia	$(\text{Pob. } <16 + \text{Pob. } >64) / (\text{Pob. de } 16 \text{ a } 64) \times 100$	47,0 %	53,1 %	53,8 %
Dependencia población <16 años	$(\text{Pob. } <16) / (\text{Pob. de } 16 \text{ a } 64) \times 100$	22,6 %	23,4 %	23,5 %
Dependencia población >64 años	$(\text{Pob. } >64) / (\text{Pob. de } 16 \text{ a } 64) \times 100$	24,4 %	29,7 %	30,3 %
Envejecimiento	$(\text{Pob. } >64) / (\text{Pob. } <16) \times 100$	107,9 %	126,9 %	128,9 %
Longevidad	$(\text{Pob. } >74) / (\text{Pob. } >64) \times 100$	49,8 %	48,8 %	48,1 %
Maternidad	$(\text{Pob. de } 0 \text{ a } 4) / (\text{Mujeres de } 15 \text{ a } 49) \times 100$	17,6 %	17,5 %	17,9 %
Tendencia	$(\text{Pob. de } 0 \text{ a } 4) / (\text{Pob. de } 5 \text{ a } 9) \times 100$	86,2 %	80,6 %	81,4 %
Renovación de la población activa	$(\text{Pob. de } 20 \text{ a } 29) / (\text{Pob. de } 55 \text{ a } 64) \times 100$	104,8 %	76,0 %	74,9 %

La evolución de la población en los últimos 10 años, como puede verse en la tabla siguiente, también muestra un Incremento significativo del número de mujeres residentes en el municipio, coherente con los datos de las pirámides de edad.

Evolución de la población

Año	Mujeres	% Mujeres	Hombres	% Hombres	Total habitantes
2015	1.638	50,7	1.590	49,3	3.228
2024	1.909	53,5	1.660	46,5	3.569
% incremento	16,5		4,4		10,6

Cabe destacar también el considerable incremento de la población femenina procedente de países europeos, que ha pasado de representar el 5,5 % de la población femenina en 2015 al 13 % en 2024, duplicando el peso relativo de la población masculina del mismo origen y triplicando a la media

provincial. Tanto para la población masculina como para la femenina en Alfara el porcentaje de población extranjera extracomunitaria es mucho menor a la media provincial.

En cuanto a los datos económicos los correspondientes a la población femenina son algo peores a la masculina, con menor porcentaje de afiliación a la seguridad social y mayor población en paro, aunque con diferencias menores a las medias provinciales.

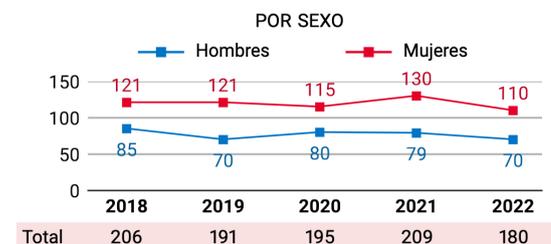
PERSONAS AFILIADAS A LA SS

Datos a 31 de marzo



PARO REGISTRADO

Datos a 31 de marzo



La población presenta además niveles medios en cuanto a educación y renta, sin presencia de indicadores de vulnerabilidad ni existencia de espacios urbanos sensibles.

2. En cuanto a los problemas y aspiraciones detectados a partir de la participación pública cabe referirse a las encuestas realizadas para la realización del Plan Urbano de Actuación Municipal que han recogido de manera generalizada. Los problemas constatados en la situación actual y a los que se pretende responder con este documento han sido los siguientes:

- Encarecimiento de la vivienda, provocado por la demanda del creciente número de estudiantes que ha conducido a la generalización de un modelo inmobiliario orientado directamente al alquiler temporal, con una oferta insuficiente y grandes dificultades para acceder a la vivienda habitual, especialmente para la población joven.
- Problemas de tráfico y de aparcamiento, debidos a la sobreocupación del viario por los vehículos de la población universitaria, que afectan a la utilización y disfrute del espacio público.
- Problemas de convivencia de la población residente con los estudiantes: ruidos nocturnos, fiestas, comportamientos incívicos.

Estos problemas actúan de manera global sobre la diversidad de habitantes de la población, y aunque no son específicos por razones de género y edad, acentúan las dificultades para reducir las desigualdades en el uso de la ciudad tanto para las mujeres como para los niños y jóvenes y la población de mayor edad.

3.2 CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL.

La modificación de la ordenación urbanística propuesta tiene como objetivo adaptar el contenido de una serie de artículos de las Normas Urbanísticas del Plan General, Plan Parcial del sector PPR2 del suelo urbanizable y Plan de Reforma Interior de Mejora de la U.E. San Diego una vez constatados una serie de problemas derivados de la ordenación vigente y de la evolución urbana en el periodo de más de 20 años transcurridos desde la aprobación del Plan General, referidos básicamente a la compatibilidad de los usos en las diferentes zonas de ordenación. Las medidas introducidas afectan a los siguientes aspectos:

- Regulación de los usos Residencial comunitario, destinado básicamente a residencia de estudiantes, y hotelero, excluyéndolos de los usos compatibles en las zonas residenciales de Ampliación de Casco y de Edificación Abierta y estableciendo condiciones funcionales para las residencias de estudiantes.
- Exclusión en los usos compatibles en la zona residencial de Ampliación de Casco de los usos Comunitarios, denominación utilizada por el Plan General para los dotacionales privados y que se refiere especialmente a las instalaciones universitarias.
- Limitación del uso de vivienda en planta baja en las zonas centrales de la población y establecimiento de condiciones de protección frente a los riesgos de inundación.
- Modificación de las reservas de plazas de aparcamiento en ciertos usos, como los comunitarios, para los que no se exigía ninguna reserva, o los residenciales, así como en las transformaciones de edificios existentes.

...

3.3 IMPACTO DEL PLAN EN FUNCIÓN DEL GÉNERO Y DE LA PROTECCIÓN DE LA FAMILIA, LA INFANCIA Y LA ADOLESCENCIA.

El objeto del presente informe es analizar el efecto previsible que tendrá el presente plan en la vida de las personas, y en particular en la vida de las mujeres, la familia, la infancia y la adolescencia. Para ello se considera como referencia la posible concordancia de los objetivos y propuestas del Plan con los criterios y reglas expuestos por el TRLOTUP para la planificación con perspectiva de género.

la Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General y de sus planes de desarrollo pretende:

- Establecer límites razonables a la expansión excesiva de algunos de los usos urbanos, como el Residencial comunitario y el Comunitario, para el que mantiene la capacidad de crecimiento de las instalaciones universitarias en la zona reservada específicamente para este uso por el Plan General.
- Intenta mantener la capacidad del suelo para el uso de vivienda habitual para residentes, sin desvirtuar el modelo general de ordenación urbanística.
- Se introducen algunas reservas obligatorias de plazas de aparcamiento que mitiguen la ocupación excesiva del viario público.
- Complementariamente se establecen medidas dirigidas a evitar la sustitución de locales comerciales y de actividad en las plantas bajas por viviendas, así como mejorar las condiciones de protección frente a los riesgos de inundación.

De este modo la aprobación del plan permitirá introducir medidas para racionalizar la implantación de los usos en el suelo urbano, especialmente en cuanto a las instalaciones educativas, la residencia de estudiantes y el aparcamiento, de manera que se limite el incremento de las dificultades para el acceso a la vivienda familiar, se preserve la dotación de locales en las plantas bajas de los edificios, se mejore la calidad de uso del espacio público y la habitabilidad y sostenibilidad del núcleo urbano del municipio, de modo acorde con los elementos clave descritos en el artículo 13 del TRLOTUP

a) La interrelación, proximidad y combinación de los usos para hacer confluir las cuatro esferas de la vida cotidiana –productiva, reproductiva, política y personal– y otorgarles el mismo valor.

b) La sostenibilidad como eje que, de forma transversal, impregna todo el urbanismo que debe tener cuidado del medio: agua, energía, contaminación, suelo, residuos, medio natural, zonas verdes o espacios naturales.

c) Emplear el concepto de ciudad cuidadora como modelo urbano, es decir, que el espacio urbano, movilidad, transporte público, accesibilidad, seguridad, equipamiento y diseño de las viviendas están en función de las personas y la vida cotidiana.

Las modificaciones propuestas son también coincidentes con los criterios y reglas para la planificación con perspectiva de género del Anexo XIII de la misma ley:

- a) Urbanismo para las personas, respondiendo a las necesidades básicas de todas las personas teniendo en cuenta su diversidad, en cuanto a la distribución equilibrada de los usos y actividades, la movilidad, los espacios públicos y las viviendas.
- b) Red de espacios públicos: facilitando indirectamente la estancia, el paseo, los juegos infantiles, mediante la reducción de la presión del tráfico y la sobreocupación por el aparcamiento, así como la preservación del comercio y los servicios cotidianos.
- c) Proximidad de las actividades de la vida cotidiana. Como en el caso anterior se favorece la distribución de los equipamientos y servicios con criterios de proximidad para los distintos grupos de población.
- d) Combinación de usos y actividades. Se mantiene un modelo con diversidad de actividades y residencia.
- e) Habitabilidad del espacio público. La reducción del tráfico y aparcamiento en el espacio público favorece la posibilidad de creación de itinerarios peatonales y de tráfico restringido, así como la mejora de las condiciones ambientales de ruido y calidad del aire. Además, la conservación de los comercios y servicios ubicados en plantas bajas permite potenciar las relaciones de continuidad y relación entre los espacios públicos.

En resumen la reducción de la presión de la expansión universitaria sobre el tejido urbano, el parque de viviendas y el uso del espacio público debe resultar positivo tanto desde la perspectiva de género, como desde las medidas de protección de la infancia y la adolescencia. En el mismo sentido, el mantenimiento de los comercios de proximidad y los locales de actividad debe contribuir de modo importante a conservar unas buenas condiciones de vida cotidiana para los diversos grupos de la población residente.

ANEXO 4

OTROS INFORMES

OTROS INFORMES.

No se redactan otros informes sectoriales sobre aspectos complementarios de la ordenación urbanística, como consecuencia del hecho de que la presente Modificación de las Normas de ordenación del Plan General y sus planes de desarrollo no introduce cambios respecto al planeamiento vigente en lo referente a los aspectos contemplados en el contenido de otros informes.

En lo referente al Estudio de integración paisajística resulta de aplicación el contenido del apartado 4b) del artículo 6 del TRLOTUP, por el que no resulta exigible el estudio de integración paisajística para los documentos sin incidencia en el paisaje, habiéndose determinado esta circunstancia en la resolución de informe ambiental emitida por el órgano ambiental municipal de fecha 30 de mayo de 2025.