

Plan Parcial del Sector Santa Marina II. Sábado, 29 de Octubre de 2005 - BOP 25

NORMAS URBANÍSTICAS

CAPITULO PRIMERO: CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo 1. Ámbito de aplicación.

Las presentes normas urbanísticas que incluyen sus ordenanzas de edificación, son de aplicación dentro de los límites del Sector Urbanización “Santa Marina” de la Barraca de Aguas Vivas, Alzira, delimitado conforme a lo establecido en el Plan parcial del que las presentes Normas constituyen parte integrante.

Para todos aquellos aspectos que no queden regulados en las presentes Normas Urbanísticas se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas de Alzira y en las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana – HD/91.

Artículo 2. Objeto del Plan.

Lo constituye la ordenación urbanística integral tanto a nivel de ordenación estructural como pormenorizada, en el sentido dado a estos términos por la Ley de la Generalitat Valenciana 6/94 (LRAU) del sector que constituye se ámbito de aplicación.

Artículo 3. Ejecutividad, vigencia y alteración del Plan Parcial.

El Plan Parcial será inmediatamente ejecutivo y su entrada en vigor, a los efectos previstos en el Artículo 58 de la LRAU, se producirá desde la fecha de publicación del acuerdo correspondiente. Las presentes Normas Urbanísticas y las determinaciones en ella contenidas entraran en vigor tras su publicación íntegra en el BOP, conforme a lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/85 de abril.

Su vigencia es indefinida y vincula tanto a los particulares como a la administración.

Su contenido podrá alterarse, bien a través de la revisión del planeamiento general superior o bien por la modificación del mismo, en los términos y con formalidades previstas en los artículos 54 y 55 de la LRAU.

CAPITULO SEGUNDO DISTRIBUCION DE BENEFICIOS Y CARGAS, EJECUCION DE LA URBANIZACION Y CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS.

Artículo 4. Derecho a urbanizar.

Dentro del ámbito del presente Plan Parcial el derecho a urbanizar en los términos definidos en la legislación vigente, será adquirido por los propietarios de suelo con la aprobación del presente Plan Parcial. Sin embargo la adquisición de dicho derecho únicamente se predicara respecto de los propietarios que se incorporen al proceso de urbanización iniciado mediante el programa (PDAI) del que el presente Plan parcial es parte integrante, en el sentido establecido en el Artículo 29.9 b) de la LRAU.

Artículo 5. Derecho al aprovechamiento.

El derecho al aprovechamiento solo será adquirido por los propietarios de suelo mediante el previo cumplimiento de las obligaciones de urbanizar, ceder gratuitamente terrenos y distribuir justamente su aprovechamiento con otros propietarios.

Artículo 6. Áreas de Reparto.

La totalidad del Sector objeto del presente Plan Parcial constituye una única Área de Reparto a los efectos establecidos en el Artículo 61 y concordantes de la LRAU. Sus características en cuanto a superficie, etc.. son las que constan en la ficha que acompaña a la Memoria del Plan Parcial.

El aprovechamiento tipo del área de Reparto – que consta, igualmente, en la misma ficha- se ha calculado conforme a lo establecido en el Artículo 64 de la LRAU, y constituye la expresión citada –en metros cuadrados de techo- del derecho a edificar que corresponde a cada uno de los propietarios incluidos dentro del Área.

Los conceptos de “aprovechamiento objetivo, aprovechamiento subjetivo, aprovechamiento tipo” y “excedente de aprovechamiento” utilizados en las presentes Normas y Memoria del Plan parcial tienen el contenido y significado que se da a los mismos en el Artículo 60 de la LRAU.

Artículo 7. Cuantía del derecho al aprovechamiento.

La cuantía del derecho al aprovechamiento subjetivo que se entiende adquirido – en los términos del Artículo 5 de estas Normas- será del 15'60% del aprovechamiento tipo establecido para el área de reparto que engloba la totalidad del sector objeto del presente Plan Parcial, conforme a la ficha correspondiente que se incluye e la Memoria del Plan Parcial.

Artículo 8. Delimitación de las unidades de ejecución.

La totalidad del sector constituye una única Unidad de ejecución a los efectos de su gestión como Actuación Integrada, con la denominación Urbanización “Santa Marina II”.

Artículo 9. Cesión del excedente de aprovechamiento.

De acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación, comportará la cesión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de:

- Los terrenos destinados a dotaciones públicas (espacios libres, locales) incluidos dentro de la Unidad de Ejecución.
- Los terrenos en que se materializara el 10% del aprovechamiento corresponde a la administración, aunque, como alternativa, los propietarios, en vez de cederlos



terrenos podrán abonar al ayuntamiento el valor de los mismos, quedando los ingresos por este concepto afectos a la adquisición de patrimonio municipal de suelo.

CAPITULO TERCERO: CONDICION JURIDICA DE SOLAR.

Artículo 10. Condición jurídica de solar. Características que debe reunir una parcela para cumplir con ella.

Se entiende que una parcela reúne la condición jurídica de solar cuando cuente con los siguientes servicios de urbanización:

- a) Acceso rodado pavimentado desde las redes existentes en los términos del artículo 6.1.A LRAU debiendo estar abiertos al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que de frente.
- b) Tener pavimentada y abierta al tráfico público, al menos hasta el eje de calle, la vía o vías a las que de frente la parcela.
- c) Contar con encintado y pavimentado de aceras y alumbrado público en la vía o vías a las que de frente la parcela. En cualquier caso se asegurará un nivel mínimo de luminaria de 2 cd/m² con farolas que sean, como mínimo, de las mismas características presentes en las zonas más próximas.

El acceso y conexión de la parcela desde el área urbanizada más cercana deberá disponer, así mismo, de alumbrado público en las mismas condiciones que se prescriben para la propia parcela.

- d) La parcela dispondrá de evacuación de aguas residuales conectado a la red de alcantarillado prevista en el correspondiente proyecto de urbanización.

Como mínimo se asegurará la conexión a la red de evacuación de aguas residuales existentes de acuerdo con las normas y prescripciones oficiales.

- e) La parcela dispondrá de suministro directo de agua potable en cantidad suficiente para la actividad a desarrollar en la edificación según los usos e intensidades permitidos. Si se trata de viviendas la dotación mínima será la establecida en las normas HD-91, o norma de rango equivalente que la sustituya.
- f) Las parcelas dispondrán de conexión directa con la red general de distribución de energía eléctrica con o sin centro de transformación, en función de la normativa específica aplicable, y con potencial suficiente para las necesidades de la edificación. La conexión y acometida cumplirá la normativa sectorial de aplicación y, en su caso, la municipal regulada mediante ordenanza, así como las indicaciones estipuladas en el trámite de concesión de la licencia para concretar sus características técnicas.

Artículo 11. Actos sujetos a licencia. Tramitación.

En cuanto a actos sometidos a licencia y a su procedimiento de tramitación se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan general de Alzira, y a lo establecido a respecto en el real decreto legislativo 1/92 y en la Ley de la Generalitat Valenciana 6/94.



CAPÍTULO QUINTO.-RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Artículo 12. Zona de calificación urbanística.

La zona de calificación urbanística que se contempla en el sector es RUA y se grafía en la planimetría del plan parcial del presente documento.

RUA: Edificación residencial unifamiliar aislada.

Los terrenos comprendidos en el sector objeto del presente plan parcial se califican, según su destino, de la forma siguiente:

- a) Viales y aparcamiento.
- b) Zona verde pública.
- c) Zona equipamiento.
- d) Zona de edificación privada.

CAPÍTULO SEXTO.-ORDENANZAS EN LA ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA.

Artículo 13. Asignación de usos.

1. Uso dominante: Residencial unifamiliar con tipología aislada.
2. Usos permitidos:

Se permiten los usos que a continuación se relacionan, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona, o con las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de ordenanzas municipales específicas. En cualquier caso deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

- a) Par-1. Aparcamientos de uso privado. Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

-Par.1a.En planta baja e inferiores a la baja.

-Par.1c.Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40 por 100 de dicha superficie libre. Se admitirá tan sólo en parcelas y/o edificios no protegidos, y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.

- b) Tco. Uso comercial-público, compatible con la vivienda.

En RUA tan sólo se admite el Tco.1, en edificio y parcela de uso exclusivo.

- c) Tho.1. Hoteles, hostales y pensiones.

En RUA tan sólo se admite en edificio y parcela de uso exclusivo.



- d) Tre. Actividades recreativas.
En RUA tan sólo se admite la actividad Tre-1, en edificio y parcela de uso exclusivo.
- e) Alm.1. Actividades de almacenamiento.
En RUA tan sólo se admite la actividad Alm.1 en edificio y parcela de uso exclusivo y vinculada a otro uso permitido.
- f) D. Usos dotacionales, excepto los expresamente prohibidos en el apartado siguiente.

3. Usos prohibidos:

- a) Plurifamiliar o unifamiliar no acorde con la tipología de unifamiliar aislada.
- b) Ind. Industriales y almacenes:
- c) -Edificios, locales e instalaciones industriales.
- d) -Almacenes (Alm), excepto los de categoría Alm.1a.
- e) Dotacionales:
- f) -Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a: cementerio (Dce), tanatorios e infraestructuras (Inf).
- g) Aparcamientos:
- h) -Aparcamientos tipo Par.1b, Par.1d, Par.2 y Par.3.
- i) Todos los demás no calificados como compatibles.

Artículo 14. Condiciones de la parcela. (1)

1. Las parcelas, para ser edificables, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Superficie mínima: La superficie mínima de una parcela para ser edificable será de 1.000 metros cuadrados.
- b) Fachada mínima: Al menos uno de sus lindes frontales será como mínimo igual al ancho de la calle de acceso y nunca inferior a 4,5 metros.
- c) Forma de la parcela: Será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 25 x 20 metros.

2. Parámetros de emplazamiento.

- a) La ocupación máxima de parcela por la edificación, piscinas, anexos, aparcamientos, etc., no excederá del 45 por 100 de su superficie.
- b) La distancia mínima entre la edificación principal y los lindes será de 5 metros. No obstante, podrá adosarse al linde (alineación exterior) edificación de una sola planta con destino a garaje, almacén o usos complementarios del residencial, debiendo ser la altura máxima de 3 m. Su edificabilidad y ocupación de parcela computarán dentro de los máximos atribuidos a la parcela. El frente ocupado por esta edificación en la alineación exterior no superará el 25 por 100 de su longitud total. Y en los lindes laterales el 20% de la longitud del linde en que se situé. Se permite la implantación





de paellers, hornos o similares instalaciones de uso privativo siempre que se sitúen a una distancia mínima de 5 metros a lindes, debiendo disponer de un sistema de canalización de humos de acuerdo a la normativa de aplicación, ubicándose preferentemente adosados a la edificación principal.

c) En los desmontes y terraplenes de las parcelas urbanas, los muros de contención de tierras tendrán una altura máxima de 5 metros respecto del terreno natural, sobre el cual se podrá instalar un cerramiento de altura máxima 1,50 metros con un tratamiento opaco hasta 1,00 m siendo el resto diáfano o ajardinado (barandillas, verjas, setos, etc.).

Si la parcela contigua a la que se pretende construir el muro de contención de tierras dispone de una edificación residencial a menos de 5 m del linde, la coronación del muro de nueva construcción con su cerramiento opaco no podrá superar la línea de 100 % de pendiente trazada desde la base de esta edificación.

Los abanalamientos que se realicen dentro de la parcela no podrán superar la pendiente del 100 % contada desde la coronación del muro contiguo más bajo y con el límite máximo de 3 metros de altura respecto de la coronación de este.

Los muros de contención recayentes a vía pública no podrán superar los 3 metros de altura. En calles con pendiente, deberán ser escalonados o con coronación máxima paralela a la rasante del vial de tal forma que en ningún punto se superen los 3 metros desde esta.

En los terraplenes, el plano horizontal que parte del extradós de la cota superior del muro que contiene las tierras de relleno, deberá apoyarse en el terreno natural a una distancia máxima de 15 metros.

Se prohíbe la elevación de las parcelas mediante los rellenos de tierras que no tengan por objeto el abanalamiento del terreno natural según las anteriores directrices.

Los proyectos de edificación a construir en parcelas con pendiente superior al 25%, deberán aportar en la solicitud de la licencia de obras un alzamiento topográfico del terreno natural y del terreno a transformar, así como unos planos descriptivos del vallado a realizar en su parcela.

3. Los cerramientos de parcela en todo su perímetro tendrán una altura máxima de 2,50 m. Sólo podrán ser macizos hasta 2,00 de altura con tratamiento de fachada acorde con el ornato público, a partir de la cual tendrán un tratamiento diáfano y ajardinado (verjas, setos, etc.). En fachadas se medirán a partir de la línea de rasante de la calle y en las medianeras se medirán desde el terreno natural, entendido este como el existente antes del movimiento de tierras. En el supuesto de existir en los lindes de la parcela un abanalamiento con muro de contención de altura superior a 2 metros, se aplicará el criterio de cerramiento descrito en el punto anterior

Los proyectos de edificación de viviendas deberán contemplar la urbanización de la parcela y la descripción pormenorizada del cerramiento de la misma.



Artículo 15. Condiciones de volumen y forma de los edificios. (1)

1. Se establece un coeficiente de edificabilidad de 0,156 m²t/m²s. La edificabilidad máxima posible en una parcela será el resultado de aplicar este coeficiente a su superficie neta entre lindes y alineación exterior. El resultado será el total de metros cuadrados de techo construido posibles sobre rasante en la parcela en cuestión, computando el espacio bajo techo cerrado el 100 por 100 y el espacio bajo techo abierto el 50 por 100. Las escaleras y cubiertas inclinadas computarán por su proyección horizontal, medida planta a planta. Los sótanos y semisótanos no computarán a los efectos de la edificabilidad máxima. La altura libre mínima entre forjados será de 3 metros. El techo construido necesario, en su caso, para locales técnicos y salas de máquinas, computará íntegramente a efectos de edificabilidad.

2. El número máximo de plantas será de dos sobre el punto medio de la rasante de la fachada de acceso.

La altura cornisa y máxima o de coronación de la edificación, medida sobre la rasante natural del terreno en el punto medio de la fachada de acceso, será:

En parcelas de pendiente inferior al 25 % 7'00 m altura de cornisa y 9'00 m la altura máxima o de coronación.

En parcelas de pendiente superior al 25 % 8'00 m altura de cornisa y 9'50 m la altura máxima o de coronación.

3. Por encima de la altura de cornisa del edificio:

a) Se admiten cubiertas inclinadas, con la limitación de que la cumbrera no podrá situarse a más de lo indicado en el artículo anterior.

b) Caso de realizarse cubiertas inclinadas, se permitirá, por encima de la altura de cornisa, urbanística, definida ésta según el punto anterior que describe el volumen urbanístico envolvente, piezas de la misma vivienda en el desván. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen mediante huecos en los planos de las cubiertas inclinadas o mediante claraboya, lucernarios o ventanas basculantes. La superficie de estos desvanes sólo computará a efectos de edificabilidad donde su altura libre sea superior a 1,50 m. La cubierta inclinada podrá no ocupar la totalidad de la superficie en planta de la edificación, en cuyo caso el resto de superficie se tratará como terraza plana, accesible o no.

4. No se permite la construcción de entreplantas.

Artículo 16. Condiciones estéticas de la edificación.

a) Los paramentos de fachada recayente a vía pública, así como los paramentos laterales y/o medianeras deberán tratarse con calidad de obra terminada.

b) Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de la vivienda residencial unifamiliar aislada, deberán ofrecer así mismo, un nivel de acabado digno y que no desmerezca la estética del conjunto.



- c) Los espacios libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano.
-

- (1) Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General De Ordenación Urbana de Alzira 2002 y Planes Parciales (PPR03-Huerto de Galvañon, PPR12-EI Racó, PPR16-Santa Marina II, PPR10-Tulell y PPI11- EI Pla) aprobada por el pleno de 27/11/2019 (BOP nº 77 de fecha 23/4/2020).

