



**7.4. - ORDENANZAS**





**7.4.1.- TITULO I**

**GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.-**

**Artículo 1º- Ámbito de aplicación.-**

Se regirán obligatoriamente por las presentes Ordenanzas, todas las actuaciones que en materia urbanística se realicen en los terrenos comprendidos en este Plan Parcial, según quedan delimitados en los planos que lo componen.

**Artículo 2º- Vigencia.-**

El Presente Plan Parcial, regirá y será obligatorio, desde el siguiente día a la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia, y tendrá vigencia indefinida.

**Artículo 3º- Normas complementarias.-**

Para lo no regulado en las presentes Ordenanzas, se estará a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación de Alzira, al cual desarrolla este Plan Parcial, y en su defecto, a lo previsto en las Normas Subsidiarias y Complementarias de la Provincia de Valencia, en lo que sean de aplicación.

**\*Artículo 4º- Terminología.-**

A los efectos de las presentes ordenanzas se entiende por:

- a) **Parcela:** Cada una de las porciones susceptibles de edificación en que se divide la zona residencial o de equipamiento de la Urbanización.
  
- b) **Planta de sótano:** La que se encuentra en toda su extensión por debajo del nivel del terreno natural y su forjado de cubierta no sobresale del mismo.





c) **Planta de semisótano:** La que se encuentra en toda o en su mayor parte de extensión bajo el nivel del terreno natural y su forjado de cubierta sobresale del mismo total o parcialmente, como máximo 1'00 m.

d) **Planta baja:** Aquella primera cuyo forjado pisable se halla total o parcialmente por encima del terreno natural.

e) **Planta piso:** Aquella que se encuentra sobre la planta baja.

f) **Altura de cornisa:** La distancia en metros medida en vertical, desde el nivel del terreno natural en cualquier punto, a la cara inferior del último piso.

**Altura máxima de cornisa:** Altura medida desde el punto más alto de intersección del terreno con la edificación a la cara inferior del último forjado.

g) **Voladizos:** Cualquier parte de la edificación que sobresalga del paramento de fachada, y no este apoyado sobre ningún elemento estructural (pilar, columna etc.) cualquiera que sea su forma y superficie.

h) **Superficie edificable a los efectos de ocupación, de parcela:** La encerrada por el perímetro exterior en cada una de sus plantas. No se computarán las terrazas no cubiertas, ni las cubiertas abiertas por dos o tres de sus lados o en el 50% de su perímetro. En las terrazas cubiertas abiertas por uno solo de sus lados o en menos del 50% de su perímetro, se computará únicamente el 50% de su superficie.

j) **Superficie máxima edificable:** Es la que resulta de multiplicar la parcela por el coeficiente señalado en estas Ordenanzas para cada zona.





k) **Alineación de calle (línea oficial de calle):** La que resulta de la determinación de las alineaciones correspondientes a la red viaria, señalando el límite ente los espacios públicos destinados a calles, vías, plazas, etc. y las parcelas.

l) **Línea de edificación:** La que señala el límite a partir del cual podrán o deberán levantarse las edificaciones una vez observados los retranqueos exigidos.

#### **7.4.1.- TITULO II**

### **REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO**

**\*Artículo 5º- Calificación del suelo.-** El suelo comprendido en este Plan Parcial, se califica según su destino, de la forma siguiente:

a) **Espacios libres de dominio y uso público:**

- Zona verde
- Viales de tráfico rodado
- Viales peatonales
- Aparcamientos

b) **Zonas de dominio público-servicio público:**

- Equipamiento docente
- Centro de Transformación
- Centro de servicio

Se permitirá cualquier cambio de uso dotacional en función de las necesidades del sector.





Cualquier modificación de uso dotacional no será objeto de modificación del Plan Parcial.

**c) Zonas de equipamiento comunitario:**

- Equipamiento deportivo
- Equipamiento comercial
- Equipamiento social S1
- Equipamiento social S2
- Equipamiento social S3
- Servicios (pozo-impulsión)

**d) Zona residencial:**

- Superficie edificable para viviendas

**Artículo 6º.- Estudio de detalle.-**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14, de la vigente Ley del Suelo y artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, se aprobarán cuantos estudios de detalle resulten necesarios para completar o interpretar la ordenación del presente Plan Parcial.

**Artículo 7º.- Parcelaciones.-**

Las superficies comprendidas en este Plan Parcial, quedan sometidas a parcelación. Al parcelar, no podrán quedar porciones residuales inferiores a la parcela mínima.

La parcela mínima edificable, será de 800 m2.

Podrán unirse dos o más parcelas para formar una sola, o bien efectuar segregaciones, siempre y cuando las parcelas resultantes cumplan las condiciones de parcela mínima.

**Artículo 8º.- Proyectos de Urbanización.-**





La ejecución del presente Plan requiere el desarrollo mediante proyectos de Urbanización de los distintos servicios urbanos previstos.

### **7.4.1.- TITULO III**

## **NORMAS DE EDIFICACION**

### **CAPITULO PRIMERO.- CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS**

#### **Artículo 9º.- Solar edificado.- Vallado.-**

Todos los solares no edificados deberán vallarse por su propietario hasta una altura mínima de dos metros medido desde la rasante, debiendo dejar el paramento exterior en condiciones de terminación, con enlucido y pintura según el ornato y estética que requieran.

Será facultad discrecional del Ayuntamiento, apreciar el tipo de valla o cerca que deba emplearse, caso de permitir vallas que no sean de obra.

#### **Artículo 10.- Inicio de obras.-**

No podrán comenzarse ninguna obra, sin estar en posesión el interesado o interesados, de la correspondiente licencia municipal, y del recibo que acredita haber satisfecho los derechos municipales.

#### **Artículo 11.- Derribos necesidad de licencia, vertido de escombros.-**

Es preceptiva la licencia municipal para proceder al derribo de edificios, previo el correspondiente proyecto suscrito por técnico competente. Las paredes recayentes a vía pública, solo podrán derribarse tras una pantalla o cerco que impida molestias o peligros a los viandantes.





Los escombros no se depositarán en la vía pública, sino que deberán llevarse directamente al vertedero.

**Artículo 12.- Depósito de materiales.-**

Queda prohibido depositar en las vías públicas sin autorización expresa del Ayuntamiento, materiales de construcción.

**Artículo 13.- Zanjas y calicatas.-**

No podrán realizarse apertura de zanjas ni calicatas en la vía pública, sin previa autorización municipal, y previo pago de los derechos que estén establecidos. Además, se depositará una fianza en las Oficinas de Intervención, para responder del importe de las obras de reparación que sean necesarias.

En caso de necesidades perentorias, podrán realizarse aquellas obras urgentes que no admitan dilación poniéndolo simplemente en conocimiento de la Alcaldía, pero será igualmente obligatorio el pago de los derechos y la constitución de la fianza para gastos de reparación si hubiere lugar.

**Artículo 14.- Señalización de precaución en las obras cuando se invada la vía pública:**

Los materiales que se emplean en las obras que circunstancialmente queden depositados en la vía pública, se situarán de tal forma, que no impidan el tránsito por la misma y requerirán de noche la instalación de alumbrado rojo suficiente y adecuado que denote peligro, en prevención de accidentes, y en caso de no tomar las medidas pertinentes el propietario de las obras y el contratista de las mismas será el responsable de los daños que se ocasionen.

Igual precaución se tomará en el caso de que estuviesen abiertas zanjas o calicatas, debiendo delimitar con cuerdas o vallas el recinto, colocando además carteles y señales de prevención adecuados.





**Artículo 15°.- Retirada de materiales.-**

Todos los materiales circunstancialmente depositados en la calle, y no obstante el pago de la tasa de ocupación de vía pública, deberán ser retirados y dejar la calle expedita, siempre que la Alcaldía lo requiera y así lo ordene.

**Artículo 16°.- Grúas.-**

Las vallas, andamios y grúas, y en general, cualquier otro elemento auxiliar de construcción o maquinaria, necesitarán de la correspondiente licencia, salvo en el caso de que vaya explícitamente incluida en la correspondiente licencia de obras.

**Artículo 17°.- Rejas y puertas: Apertura hacia el exterior**

Se prohíbe que las puertas de acceso a las parcelas, abran hacia el exterior ocupando vía pública.

**Artículo 18°.- Desagües.-**

Las aguas negras, y las sobrantes de riego o recogidas de lluvia, se evacuarán por medio de tuberías impermeables a la acometida del alcantarillado general.

Las aguas procedentes de piscinas, serán obligatorio su desagüe a la red de alcantarillado, quedando absolutamente prohibido su vertido al terreno o a fisuras o a grietas existentes en éste.

**CAPITULO SEGUNDO: CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD**

**Artículo 19°.- Alineaciones oficiales.-**

Quedan grafiadas en los planos las alineaciones oficiales que determinan la delimitación entre las parcelas y la vía pública.

Desde estas alineaciones oficiales señaladas se contarán los retranqueos establecidos en cada caso, según el tipo de edificación de que se trate.





**\*Artículo 20º.- Superficie edificable.-**

La superficie máxima edificable del conjunto de la presente modificación del Plan Parcial es de 0'33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>., repartido en zonas del siguiente modo:

Zona de equipamiento docente: La superficie máxima edificable será de 0'5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Zona de equipamiento social y comercial: La superficie máxima edificable será de 0'6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Zona de equipamiento deportivo: La superficie máxima autorizada será de 0'1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En las zonas residenciales, la edificabilidad total destinada a este uso se ha asignado proporcionalmente a cada una de las manzanas según la tipología de vivienda (aislada, pareada o en fila). Recogiéndose los resultados en el plano N° 4 denominado "Plano de Aprovechamiento".

La densidad máxima admisible es de 25 viv/Ha.

**Artículo 21º.- Tipos de edificación.-**

El tipo de edificación residencial permitido en el ámbito del presente Plan, es el de vivienda unifamiliar, que podrá ser: Aislada, pareada dos a dos, agrupada o en línea.

**Artículo 22º.- Número de viviendas por parcela según cuadro adjunto.-**





**UNIDAD DE EJECUCIÓN 1**

**217261.84 m<sup>2</sup>**

**USO VIVIENDA POLIGONO 1**

MANZANA	SUPERFICIE	VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD
1	727.32	5	592.50
2	608.11	4	474.00
3	331.93	1	313.50
4	4993.59	31	3573.50
5	5777.29	8	2508.00
6	4570.09	12	2022.00
7	2293.71	12	1422.00
8	2216.80	10	1510.00
9	4387.82	16	2696.00
10	7468.39	9	3821.50
11	3924.41	20	2370.00
12	1660.25	2	337.00
13	2847.68	10	1510.00
14	3214.54	8	1173.00
15	1668.88	2	337.00
16	4044.71	5	1887.50
17	4106.56	6	1536.00
18	4863.98	6	3061.00
19	5203.52	6	3061.00
20	7916.31	8	4548.00
21	3276.96	4	1574.00
22	1441.58	5	592.50
23	1312.59	4	474.00
24	2920.70	18	2133.00
25	1983.69	8	823.00
26	3088.51	16	1896.00
27	4051.06	16	2521.00
28	5125.43	16	1896.00
29	1613.28	8	948.00
30	2119.51	12	1422.00
31	1858.25	6	836.00
32	1587.49	4	674.00
33	1812.33	4	674.00
34	2260.76	6	836.00
35	4887.80	10	2935.00

**VIALES**

Vial	(152	-----	1710.
Aparcamiento	aparcamientos)	---	00
Vial	(aceras,	-----	4256
Rodado	calzada)	-----	7.96
Vial		-----	3225.
Peatonal		-----	39
<b>TOTAL</b>			<b>4540</b>
			<b>3.35</b>

**CESIONES**

PARCELA	USO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
ZA	Jardín	4812.11	
V1	Verde	20786.24	-----
V2	Verde	1637.27	
V3	Verde	2027.84	
Dot.1	Dotacio nal	5000.00	2500.00
Dot.2	Dotacio nal	1000.00	450.00
<b>TOTAL</b>		<b>35263.46</b>	<b>2950.00</b>

**OTROS  
USOS**

PARCELA	USO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
S1	Social	878.00	526.00
S2	Social	429.27	280.00
S3	Social	2234.28	1340.00





36	8868.02	14	3793.00	Dep.	Deportivo	1638.88	154.00
37	3331.13	8	1348.00	CT1+CT	Cen.	68.40	
38	4831.22	7	2194.50	2+CT3	Trans.		
<b>TOTAL</b>	<b>129196.20</b>	<b>347</b>	<b>66323.50</b>	<b>TOTAL</b>		<b>5298.83</b>	<b>2300.00</b>

**UNIDAD DE EJECUCIÓN 2**20084.62 m<sup>2</sup>**USO VIVIENDA POLIGONO 2**

MANZANA	SUPERFICIE	VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	VIALES			
39	23966.63	42	8238.98	Vial Rodado (aceras, calzada) – 2117.99			

**RESUMEN SUPERFICIE SECTOR 2****U.E.1+U.E.22**243346.46 m<sup>2</sup>

USO VIVIENDA				RESUMEN EDIFICABILIDAD			
129196.20+23968.83				TECHO RESIDENCIAL 74562.48 m2			
15162.83				EI 66323.50 m2			
VIALES				EII 8238.98 m2			
47503.35+2117.99				TECHO DOTACIONAL 5250.00 m2			
49621.34				TECHO TOTAL 79812.48+80304.33 m2			
CESIONES							
35263.46							
OTROS USOS							
5298.83							

**Artículo 23º.- Condiciones de edificabilidad para la edificación residencial o de viviendas unifamiliares.- (1)****Altura Máxima.-**

La edificación tendrá un máximo de dos plantas y no se permitirán los áticos.

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.

**Parcela mínima.-**

La parcela mínima tendrá 800 m<sup>2</sup> de superficie, con mínimo de 15 m de fachada, siempre que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 12 × 30 m, apoyado en la línea de la fachada.





### **Retranqueos.-**

Las construcciones residenciales deberán guardar los siguientes retranqueos:

- A viales, 3 m.
- A límites de parcela, 4 m.
- Entre grupos de edificaciones residenciales, 4 m.

En el caso de viviendas pareadas, agrupadas o en línea, estos retranqueos no regirán entre ellas, pero sí desde el conjunto de las viviendas adosadas, agrupadas o en línea, respecto a los colindantes.

### **Ocupación máxima de parcela.-**

Ocupación máxima 60 por 100.

### **Artículo 24º.- Vallado.- (1)**

Será obligatorio el vallado de las parcelas.

El vallado tendrá una altura máxima de dos metros con cincuenta centímetros, debiendo cumplir las siguientes características:

- Basamento macizo de fábrica de máximo de 2 m de altura, sobre el que se podrá instalar una verja o tela metálica, celosía o seto, o cualquier elemento calado, hasta alcanzar con el basamento una altura máxima de 2,50 m y mínima de 1,50 m.
- Puertas practicables de acceso, con un mínimo de 1,50 m de altura y máximo de 2 m.

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 abancalamiento con muro de contención de altura superior a 2 metros, se aplicará el criterio de cerramiento descrito en el punto siguiente





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

La obligación del vallado en los lindes de medianeras no regirá en los casos de acuerdo expreso entre los propietarios colindantes, requiriéndose que conste de forma fehaciente la voluntad de no vallar las respectivas parcelas en el linde común.

El cerramiento entre parcelas deberá ser costeado entre los dos propietarios colindantes afectados, por partes iguales.

#### **Artículo 25°. Rasantes y acondicionamiento del terreno.- (1)**

En los desmontes y terraplenes de las parcelas urbanas, los muros de contención de tierras tendrán una altura máxima de 4 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 4 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 abancalamientos 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 ésta.





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 abancalamiento 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.

La superficie de parcela no ocupada por edificación se tratará como jardín, respetando en lo posible la vegetación existente.

#### **Artículo 26°. Construcciones auxiliares.- (1)**

Se permitirán construcciones auxiliares, tales como paelleros, garajes, etc., en las partes laterales y traseras del edificio, cuidando que queden separadas de la fachada principal un mínimo de 3 m.

Estas construcciones deberán guardar al máximo las condiciones de estética adecuadas al edificio principal, y tendrán una altura máxima de 3,00 m. Deberán observar respecto de los lindes de propiedades contiguas los retranqueados mínimos establecidos en estas ordenanzas.

Asi mismo se permiten las instalaciones deportivas en el interior de las parcelas, siempre que se observen las distancias mínimas a fachada y lindes, que se establecen en estas ordenanzas. A estos efectos, las piscinas de uso privativo y demás instalaciones afectas al uso residencial que no computen a los efectos de superficie construida y que no sean paelleros o similares, podrán situarse con una separación mínima a lindes de 0,60 metros.





### **Artículo 27º.- Condiciones estéticas.-**

La composición de los edificios es libre, debiendo tratarse la edificación como edificación abierta, con prohibición de patios interiores de ventilación e iluminación y tratándose todos los paramentos como fachada.

Se recomienda el empleo de materiales propios de la región, para lograr una integración del conjunto, y se permite cualquier tipo de criterio o tratamiento volumétrico, con tal de que sea adecuado a la tradición constructiva y climatológica mediterránea.

La situación y diseño de elementos de servicios, como lavaderos, tendedores, etc, se hará de tal forma que su interior no sea visible desde la vía pública, resguardándolos de la vista desde el exterior por medio de celosías u otros elementos.

### **Artículo 28º. Condiciones higiénicas y sanitarias.- (1)**

Todas las viviendas cumplirán lo dispuesto en la DC-09 o normativa que la sustituya, en la que se determinan las condiciones mínimas que deben reunir las viviendas, viales y demás disposiciones vigentes que sea de aplicación a este respecto.

Las plantas bajas que se destinen a viviendas se aislarán del terreno natural, mediante forjado con cámara de aire de 30 cm como mínimo, o cualquier sistema con esta finalidad de aislamiento que por normativa de aplicación sea aceptada.

### **Artículo 29º.- Aparcamientos.- (1)**

Todas las parcelas tendrán que contar como mínimo con una plaza de garaje por vivienda en el interior de la parcela, y le será de aplicación las condiciones de diseño de plazas de aparcamiento señalada en la Ordenanza Municipal correspondiente.

No se autorizará el traslado o sustitución de la reserva de aparcamiento en esta subzona a los efectos de lo establecido en el artículo 4.25.

### **Artículo 30º.- Usos permitidos.-**

La zona comprendida en el ámbito del presente Plan, es de carácter eminentemente residencial, por lo que los usos permitidos son principalmente el de vivienda, y además de éste todos aquellos que sean compatibles con el carácter residencial de la zona, y especialmente los





destinados a equipamiento y servicios: comercios, bares, cafeterías, restaurantes, hoteles, salas de reunión y

elementos de esparcimiento deportivo, cultural, recreativo y religioso, quedan prohibidas las industrias y todo uso que pueda ser molesto o incompatible con el carácter residencial.

**Artículo 31º.- Condiciones de edificabilidad para las zonas de equipamiento docente, social, comercial y guardería o preescolar.- (1)**

La edificación en estas zonas, de equipamiento, observará las siguientes condiciones.

**Tipo de edificación.-** Los edificios serán de carácter exento.

**Retranqueos.-** Se guardará un retranqueo mínimo de 3 metros a viales, y 4 m a límites parcela.

**Altura máxima.-** La altura máxima de cornisa será de 7 m.

**Condiciones higiénicas y sanitarias.-** Se observarán las normas mínimas establecidas para el uso correspondiente a cada edificio, en las normas generales vigentes.

**Condiciones estéticas.-** La edificación deberá respetar el carácter de la edificación existente en el entorno evitando la utilización de colores y formas estridentes.

**Artículo 32º.- Condiciones de edificabilidad de la zona deportiva.- (1)**

En la zona deportiva se permitirá la instalación de toda clase de elementos deportivos y demás edificaciones de servicios relacionadas directamente con este uso deportivo, siempre que la superficie máxima ocupada por la edificación no supere los 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

El resto de la parcela deberá estar ocupada por instalaciones deportivas o zonas libres debidamente urbanizadas u ornamentadas.





Las edificaciones o instalaciones deberán guardar un retranqueo mínimo de 3 metros a viales, y 4 m a límites parcela., y deberán cumplir las condiciones mínimas de seguridad e higiene exigidas por las normas generales vigentes.

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

(1)

