



TITULO PRELIMINAR	1
CAPITULO UNICO	1
TITULO PRIMERO: DEL REGIMEN GENERAL DEL SUELO Y DEL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL	5
CAPITULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES	5
CAPITULO SEGUNDO: INSTRUMENTOS DE ORDENACION	7
CAPITULO TERCERO: CONDICIONES DE DESARROLLO EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE	9
TITULO SEGUNDO: EJECUCION DEL PLANEAMIENTO	11
CAPITULO PRIMERO: DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS, EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS	11
CAPITULO SEGUNDO: CONDICION JURIDICA DE SOLAR	14
CAPITULO TERCERO: INTERVENCION MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO	15
SECCIÓN PRIMERA: INTRODUCCIÓN	15
SECCIÓN SEGUNDA: LICENCIAS URBANÍSTICAS	15
SECCIÓN TERCERA: ORDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN DE OBRAS Y OTROS USOS	20
SECCIÓN CUARTA: INFORMACIÓN URBANÍSTICA	21
CAPITULO CUARTO: CONSERVACION DE LA EDIFICACION	23
SECCIÓN PRIMERA: EL DEBER NORMAL DE CONSERVACIÓN	23
SECCIÓN SEGUNDA: DE LA RUINA DE LOS EDIFICIOS	25
TITULO TERCERO: REGIMEN ESPECÍFICO DEL SUELO NO URBANIZABLE	27
CAPITULO PRIMERO: DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL.	27
CAPITULO SEGUNDO: REGIMEN ESPECÍFICO DE LAS ZONAS EN SUELO NO URBANIZABLE	36



CAPITULO TERCERO. REGIMEN ESPECÍFICO DEL SUELO NO URBANIZABLE AFECTO AL DOMINIO PUBLICO	43
TITULO CUARTO: REGIMEN GENERAL DE LA EDIFICACION	44
CAPITULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES	44
CAPITULO SEGUNDO: CONDICIONES DE PARCELA	46
SECCIÓN PRIMERA: DIMENSIONES DE LA PARCELA	46
SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE EMPLAZAMIENTO EN LA PARCELA	48
SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA	49
SECCIÓN CUARTA: APROVECHAMIENTOS SOBRE LA PARCELA	49
CAPITULO CUARTO: DE LOS LOCALES DE APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS	51
SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES BÁSICAS	51
SECCIÓN SEGUNDA: DOTACIÓN MÍNIMA DE APARCAMIENTOS	54
SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES FUNCIONALES DE LOS LOCALES DE APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS	55
SECCIÓN CUARTA: REGULACIÓN DE LOS APARCAMIENTOS EN EL SUBUELO DOTACIONAL.	56
CAPÍTULO 5. DE LOS ELEMENTOS Y EQUIPOS DE LOS SISTEMAS DE TELECOMUNICACIONES	63
SECCION PRIMERA: CONDICIONES GENERALES DE IMPLANTACIÓN	63
SECCION SEGUNDA. INSTALACIONES PERTENECIENTES A TELEFONIA MOVIL, TELEFONIA FIJA CON ACCESO VIA RADIO Y CENTRALES DE COMMUTACION	64
TITULO QUINTO: REGULACION DE LAS DIFERENTES ZONAS DE ORDENACION URBANISTICA	67
CAPITULO PRIMERO: DIVISION DEL TERRITORIO EN ZONAS DE ORDENACION URBANISTICA	67
CAPITULO PRIMERO: ZONAS EN EL AMBITO URBANO	70



SECCION PRIMERA: ZONA DE RESIDENCIAL HISTÓRICO, SUB-ZONAS, ÁMBITO Y USOS	70
SECCION SEGUNDA: ZONA DE RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	78
SECCION TERCERA : ZONA DE RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	91
SECCION CUARTA: ZONA INDUSTRIAL	106
SECCION QUINTA: ZONA TERCIARIA	111
CAPITULO TERCERO: ZONAS EN EL AMBITO NATURAL	116
CAPITULO CUARTO: ZONAS EN EL AMBITO DE LA RED PRIMARIA	117
CAPITULO QUINTO : LAS DOTACIONES DE CARACTER LOCAL	122
CAPITULO SEXTO: SUELO DOTACIONAL DE DOMINIO Y USO PRIVADO	126
TITULO SEXTO: CONCEPTO Y CLASIFICACION DE LOS USOS	126
CAPITULO PRIMERO: INTRODUCCIÓN	126
CAPITULO SEGUNDO: CLASIFICACION DE LOS USOS	127
SECCIÓN PRIMERA: SEGÚN SU ADECUACIÓN	127
SECCIÓN SEGUNDA: SEGÚN SU FUNCIÓN	128
TITULO SEPTIMO: DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINAL	141
DISPOSICION TRANSITORIA PRIMERA	141
DISPOSICION TRANSITORIA SEGUNDA	141
DISPOSICION TRANSITORIA TERCERA	141
DISPOSICION TRANSITORIA CUARTA	142
DISPOSICION TRANSITORIA QUINTA	142
DISPOSICION TRANSITORIA SEXTA	142
DISPOSICION TRANSITORIA SEPTIMA	142
DISPOSICION FINAL DEROGATORIA	142



Ajuntament d'Alzira

PLAN GENERAL DE ALZIRA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALZIRA

NORMAS URBANISTICAS



TITULO PRELIMINAR

CAPITULO UNICO

Art. 0.1. Significado y ámbito de aplicación.

1. Las presentes Normas Urbanísticas constituyen el documento literario del Plan General con eficacia normativa plena -sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación autonómica y estatal de aplicación- en cuanto a la regulación de la actividad urbanística en el término municipal de Alzira.

Además de las condiciones del ejercicio concreto de la actividad urbanística, estas Normas regulan, también, las condiciones de las obras de edificación definatorias de la edificabilidad y el destino del suelo. La regulación de los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones y demás condiciones de las obras de edificación, así como la de las actividades susceptibles de autorización en cada inmueble se efectuará, de conformidad con lo establecido en el art. 15 de la Ley 6/94, de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.), mediante Ordenanzas Municipales que se tramitarán conforme al procedimiento previsto en la legislación del régimen local.

2. Las presentes Normas Urbanísticas se aplicarán en la totalidad del término municipal de Alzira y en aquellas franjas de los términos municipales limítrofes grafiadas en los planos correspondientes. Su aplicación se efectuará con las especificaciones establecidas en las mismas para cada una de las distintas Zonas de Ordenación Urbanística.

Art. 0.2. Objeto del Plan.

Lo constituye la ordenación urbanística integral del territorio municipal con el alcance y objetivos establecidos por los arts. 12, 17 y 18 de la L.R.A.U.; así como la regulación del ejercicio de la actividad urbanística en el sentido en que la define el art. 1 de la propia Ley.

Art. 0.3. Incidencia del Plan sobre el contenido del derecho de propiedad.

El Plan General es el marco básico regulador del planeamiento urbanístico que incide sobre Alzira y delimita, primariamente, las facultades que integran el contenido del derecho de propiedad relativas a la utilización y transformación de terrenos y construcciones según la clasificación y calificación urbanística que del Plan se deriva para cada predio concreto.

Art. 0.4. Ejecutividad, vigencia y alteración del Plan.

1. El Plan General será inmediatamente **ejecutivo**, a los efectos previstos en el art. 59.1 de la L.R.A.U., desde la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva y sin perjuicio del régimen transitorio establecido en las disposiciones de las presentes Normas que lo regulan.

2. Su plena **entrada en vigor** se producirá, en los términos de lo dispuesto en el art. 59.2 L.R.A.U., a los quince días de la transcripción íntegra de las presentes Normas urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia.

3. Su **vigencia** es indefinida y vincula tanto a los particulares como a la Administración. Ello sin perjuicio de que, conforme a lo establecido en el art. 17.5 de la L.R.A.U., la previsión de expansión urbana del municipio de Alzira se ha estimado para un horizonte a diez años vista; transcurrido este período deberá efectuarse un análisis del grado de cumplimiento de las previsiones del plan.

4. El contenido del Plan podrá ser **alterado** por la Modificación del mismo, en los términos y con las formalidades previstas en los arts. 54 y 55 de la L.R.A.U. y art. 0.7. de las presentes Normas.

Art. 0.5. Determinaciones básicas del Plan: ordenación estructurante y pormenorizada. La red primaria.

1. El Plan distingue entre la **ordenación urbanística estructural** del territorio municipal y la **ordenación pormenorizada** del suelo urbano y urbanizable, en la línea de lo establecido en los arts. 17 y 18 L.R.A.U., diferenciándolas en los planos correspondientes. El Plan, al objeto de evitar, en lo posible, la ulterior exigencia de Planes Parciales, ha optado por ordenar pormenorizadamente la práctica totalidad del suelo urbanizable.

2. Con independencia de la ordenación pormenorizada el Plan General contiene, también, la determinación de la red primaria de dotaciones públicas a que se refiere el art. 17.2 de la L.R.A.U.

3. La red primaria constituye la ordenación estructurante del territorio objeto del Plan y comprende aquellas determinaciones, establecidas en el citado art. 17.2, que configuran el esqueleto del plan y constituyen una visión global del territorio. En los planos correspondientes se determina que elementos vertebradores de la ordenación estructural del territorio integran la red primaria.

Art. 0.6. Documentación del Plan General.

Son documentos integrantes del Plan General:

A) LA MEMORIA DEL PLAN: tanto **informativa como justificativa** y que, con sus documentos anexos contiene las conclusiones adoptadas sobre la información urbanística recogida y la justificación, demográfica y sociológica, del modelo territorial elegido, explicitando las determinaciones contenidas en el resto de la documentación que integra el Plan General. Informa de los criterios que se han seguido para la clasificación del suelo, del cálculo de las áreas de reparto y el aprovechamiento tipo y de los estándares y previsiones para la ejecución del Plan.

Constituye el instrumento básico para la interpretación del Plan General en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos que



podieran plantearse entre diversos documentos o entre distintas determinaciones del Plan si resultaran insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas.

B) LOS PLANOS DEL PLAN GENERAL. Constituyen la documentación gráfica del Plan y se estructuran en las siguientes series:

a) **Planos de Información (Serie A)**, que a escalas entre 1/10.000 y 1/50.000 para los del término municipal y a escala de 1/2.000 para los de ámbito urbano, recogen los diversos factores físicos, sociológicos y jurídicos que han servido de base y punto de partida para el modelo territorial elegido.

b) **Planos de Clasificación del Suelo y Red Primaria (Serie B)**, que a escala 1/10.000 para los de término y a 1/5.000 para los de ámbito urbano, expresan el modelo resultante de la ordenación establecida, articulando los elementos fundamentales que lo caracterizan: determinación de las distintas clases de suelo, con señalamiento de la red primaria o estructural de dotaciones públicas.

c) **Planos de Ordenación Urbanística (Serie C)**, a escala 1/1.000 y 1/500. Se señalan en ellos las alineaciones y demás parámetros de la edificación en el suelo urbano y urbanizable ordenado pormenorizadamente, así como los elementos integrantes de la red primaria y los equipamientos locales, estableciendo el régimen de edificación concreto y pormenorizado aplicable a dicha clase de suelo. Incluyen la delimitación de las áreas de reparto, así como la de las Unidades de Ejecución sobre las que se desarrollarán las Actuaciones Integradas que el Plan prevé.

Los planos de la serie C complementan las Ordenanzas generales de la edificación y usos del suelo y, como planos de ordenación a mayor escala, prevalecerán, en caso de duda, sobre los restantes.

d) **Planos de Bienes y Espacios Protegidos (Serie D)**, a escala 1/10.000 para el término y 1/2.000 para el casco urbano. Incluyen la localización de los elementos catalogados para su protección por su especial interés así como por un valor arqueológico o etnológico.

C) LAS FICHAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y DE CARACTERÍSTICAS DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS EN EL SUELO URBANIZABLE. Establecen las condiciones que han de observar los instrumentos de desarrollo del presente Plan en los Sectores de suelo urbanizable que no se ordenan pormenorizadamente, así como las características urbanísticas de cada una de las Unidades de Ejecución sobre las que se desarrollarán las actuaciones integradas y la **secuenciación** de las mismas a que se refiere el art. 17.4 L.R.A.U. (Figuran como Anexo a las presentes Normas).

D) EL CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS. Como documento complementario el Plan General contiene, con referencia al plano correspondiente de la serie D, la enumeración ordenada de aquellos

bienes inmuebles que, por sus especiales características, son objeto de específica protección.

E) LAS PRESENTES NORMAS URBANÍSTICAS. Constituyen el cuerpo regulador básico de la ordenación urbanística propuesta por el Plan para el municipio de Alzira, así como las Ordenanzas generales y particulares de los usos y la edificación en los términos establecidos para los mismos en el artículo siguiente.

F) EL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL. Que, con referencia a los planos correspondientes de la serie A, contiene la delimitación de las diversas Unidades Ambientales y la valoración del impacto ambiental de la ordenación propuesta.

Art. 0.7. Ordenanzas generales y particulares de los usos y la edificación.

La regulación de los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones y edificaciones se efectuarán, en los términos de lo establecido en el artículo 15 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, mediante Ordenanzas Municipales de policía de la edificación que regularán los citados aspectos y, en general, el resto de condiciones de las construcciones y las obras de edificación con exclusión de aquellos que sean definitorias de la edificabilidad o el destino del suelo. Se tramitarán por el procedimiento establecido en la legislación de régimen local tanto en lo referente a su aprobación como para la modificación de cualquiera de sus aspectos.

Art. 0.8. Modificación del plan.

1. Se entiende por Modificación del Plan General la alteración de la ordenación pormenorizada prevista, la formulación de nuevas soluciones a la red estructural o primaria que el Plan determina o la alteración singular de alguno o algunos de los elementos que lo integran en los términos establecidos en los arts. 54, 55 y concordantes de la L.R.A.U. Únicamente se admitirán modificaciones de la ordenación prevista a propuesta de la iniciativa privada, cuando formen parte de un Programa en los términos establecidos en el art. 29 y concordantes de la L.R.A.U.

2. No tendrán la consideración de modificaciones:

- a) Las variaciones que vengan motivadas por los cambios de escala planimétrica o por ajuste en las mediciones reales sobre el terreno, que no alteren en más de un 5% las cifras establecidas por el Plan.
- b) La aprobación de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración interpretativa de determinados aspectos del Plan, se hallen o no previstas en estas Normas y en tanto no las contradigan ni desvirtúen.



TITULO PRIMERO: DEL REGIMEN GENERAL DEL SUELO Y DEL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.

CAPITULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 1.1. Clasificación del suelo.

1. El presente Plan, de conformidad con la vigente legislación urbanística, clasifica el suelo incluido en el término municipal de Alzira y de las franjas de términos limítrofes que el Plan ordena, en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable. La adscripción de los terrenos a cada una de estas clases de suelo se efectúa en los planos de la serie B.

2. Los terrenos incluidos en cada una de las clases de suelo antes expresadas participan de un mismo régimen normativo básico y diferenciado a efectos del desarrollo y ejecución del planeamiento.

3. El suelo incluido en la red primaria o estructural de dotaciones públicas, se encuentra sujeto al mismo régimen jurídico de ejecución que la clase de suelo a la que dichas reservas se adscriben en cada caso.

Art. 1.2. Calificación de suelo. Zonas de Ordenación Urbanística.

1. A los efectos establecidos en las presentes Normas se denomina **Zona de Ordenación Urbanística** al conjunto de terrenos que se encuentran sujetos a determinadas condiciones homogéneas de uso, edificación, ejecución y, en ciertos casos, de desarrollo del presente Plan.

2. Se denomina **calificación pormenorizada** a las condiciones concretas de uso y edificación de cada predio. La calificación pormenorizada expresa, también, el destino público o privado del suelo.

Art. 1.3. Condiciones de desarrollo del Plan.

1. Son condiciones de desarrollo las que el presente Plan impone para los instrumentos de planeamiento de desarrollo cuya formulación establece, a fin de complementarlo y desarrollar sus determinaciones.

2. Estas condiciones se recogen en las fichas que menciona el art. 0.6.c) de las presentes Normas y vienen referidas a los sectores -entendidos como ámbitos mínimos de planeamiento- que el presente Plan delimita a efectos de su posterior ordenación mediante el correspondiente Plan Parcial. Su observancia es obligatoria para los instrumentos de desarrollo del Plan.

Art. 1.4. Condiciones de ejecución del plan.

1. Son condiciones de ejecución las que atañen a la urbanización del suelo y al régimen jurídico de la propiedad de éste y de las construcciones que sustenta, a fin de posibilitar el ejercicio de las facultades dominicales relativas a su uso y edificación, así como para facilitar la obtención de las dotaciones urbanísticas que la habitabilidad del municipio demanda.

2. Sólo el cumplimiento por los propietarios de suelo de las condiciones de ejecución del Plan relativas a cesiones para viales y equipamientos, al pago de los costes de urbanización y, en particular, el justo reparto de beneficios y cargas y la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento y por la acción urbanística de los entes públicos, legitiman el ejercicio de las facultades dominicales mencionadas.

3. La ejecución del plan se efectuará, en el suelo ordenado pormenorizadamente, mediante Actuaciones Integradas para los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución con tramitación y aprobación del correspondiente Programa. El suelo ordenado pormenorizadamente, no incluido en aquellas, se desarrollará mediante Actuaciones Aisladas, conforme a lo establecido en el art. 74 y siguientes de la L.R.A.U.

4. El suelo urbanizable no ordenado pormenorizadamente integrará un Sector y se desarrollará mediante Plan Parcial que respetará lo establecido en el artículo anterior. Su ejecución se efectuará a través de las Unidades de Ejecución que el planeamiento parcial delimite.

5. El suelo no urbanizable se regirá por sus condiciones específicas, establecidas en las presentes Normas.

Art. 1.5. Condiciones de uso y edificación.

Son condiciones de uso y edificación las que se derivan del planeamiento, y que determinan las facultades y posibilidades de utilización o transformación de cada terreno o construcción. El ejercicio de estas facultades debe verse amparado por la correspondiente licencia urbanística o venir impuesta mediante orden de ejecución.

Art. 1.6. Iniciativa en la formulación del planeamiento y desarrollo y ejecución del Plan.

1. Los instrumentos de planeamiento que se formulen en desarrollo del Plan o para la ejecución del proceso urbanizador podrán ser de iniciativa pública o privada, indistintamente. Las **iniciativas particulares de planeamiento**, ya sea de desarrollo o de alteración de la ordenación existente, sólo se admitirán cuando formen parte de un Programa con el contenido y determinaciones establecido en el artículo 29 y concordantes de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

2. La Administración respetará la libre concurrencia de iniciativas particulares que promuevan actuaciones urbanísticas sin que pueda desestimarlas o excluirlas, siempre y cuando se ajusten a las determinaciones del Plan, más que asumiendo simultáneamente la propia Administración su realización en iguales o mejores condiciones.

3. A los efectos establecidos en el punto primero, los particulares tienen derecho a obtener del Ayuntamiento la información y documentación que precisen, así como a las demás facultades previstas en el art. 44 L.R.A.U y



sin que ello implique compromiso alguno en el proceso de selección del Urbanizador. Las iniciativas de particulares que deseen acogerse a lo previsto en dicho art. deberán prestar ante el Ayuntamiento las garantías que, razonada, motivada y proporcionalmente, para cada caso concreto, se establezcan.

Art. 1.7. Deberes y derechos de los propietarios del suelo.

1. Son **deberes urbanísticos** de los propietarios del suelo:
 - Ceder a la Administración los terrenos destinados por el planeamiento a viales y dotaciones públicas.
 - Ceder a la Administración los terrenos en que se localice el aprovechamiento que excede del que sea susceptible de apropiación privada, o, en su caso, adquirir dicho exceso de aprovechamiento por un valor urbanístico.
 - Costear las obras de urbanización.
 - Solicitar la licencia de edificación, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.
 - Edificar los solares en el plazo fijado por la licencia.
 - Destinar los terrenos y las construcciones al uso establecido por el planeamiento urbanístico manteniendo los mismos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público; cumpliendo las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónico y arqueológico.

2. El cumplimiento de los deberes urbanísticos es condición básica e indispensable para la gradual adquisición de las facultades o derechos urbanísticos correspondientes.

3. Son **derechos urbanísticos** de los propietarios del suelo los de urbanizar, al aprovechamiento, a edificar y a patrimonializar lo edificado en los términos en que se definen en el Capítulo I del Título II de las presentes Normas.

CAPITULO SEGUNDO: INSTRUMENTOS DE ORDENACION

Art. 1.8. Planes Parciales.

1. Son instrumentos de planeamiento que, en desarrollo del Plan General, ordenan pormenorizadamente sectores concretos de suelo urbanizable o bien introducen modificaciones en la ordenación pormenorizada establecida por el Plan General para dicha clase de suelo. El Sector o ámbito a ordenar por cada Plan Parcial deberá incluir las superficies de reserva de equipamientos de la red primaria vinculados funcionalmente al mismo.

2. El Plan General establece la localización de parte de las reservas obligatorias de zona verde de sistema local que deberán respetarse por el planeamiento parcial, salvo que se justifique con un análisis de ámbito global municipal una localización diferente para estas reservas.

Art. 1.9. Planes de Reforma Interior.

1. En suelo urbano podrán formularse Planes de Reforma Interior, de iniciativa municipal o privada y con los objetivos y finalidades previstas en el art. 12 d) L.R.A.U., siempre que se ajusten a los siguientes requisitos:

- a) No supondrán reducción global de las superficies destinadas a espacios públicos o usos dotacionales (públicos o privados), sin perjuicio de que puedan alterar la asignación pormenorizada de usos y volúmenes.
- b) Salvo cuando se trate de pequeñas operaciones dirigidas a actuar sobre una manzana o manzanas que sean todas contiguas entre sí, deberán abarcar un sector perimetralmente definido por viario de la red primaria.

2. Los Planes de Reforma Interior podrán comportar mayores cesiones obligatorias o superiores obligaciones urbanizadoras para la propiedad respecto a las inicialmente establecidas con carácter general en este Plan, siempre que ello obedezca a la correlativa introducción de mayores reservas de equipamientos o espacios libres o mejoras en la obra urbanizadora. En ningún caso podrán suponer una reserva de dispensación respecto a las obligaciones generales establecidas para la propiedad.

3. Con motivo de la redacción de un Plan de Reforma Interior podrán incluirse en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos algunos de los elementos construidos o naturales que, singularmente, puedan existir en su ámbito o, incluso, establecer alguna ordenanza particular de protección para manzanas o calles concretas.

Art. 1.10. Estudios de Detalle. (10)

1. Los Estudios de Detalle tal y como se definen en el Art. 38 de la LUV y con las finalidades previstas en su art. 79, solo se admiten en el suelo urbano y en el ordenado pormenorizadamente por el presente Plan en las zonas de ordenación urbanística Residencial Plurifamiliar en Manzana (RPM), Residencial Plurifamiliar en Bloque (RPB) y en Industrial (Ind) y Terciario (T).

2. El planeamiento parcial que desarrolle los Sectores no ordenados pormenorizadamente podrá prever la posibilidad de formulación de Estudios de Detalle en los términos y para los ámbitos que determine.

Art. 1.11. Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas.

1. Son instrumentos de ordenación que se constituyen como presupuesto necesario e indispensable para la ejecución de la ordenación urbanística. Desarrollan las Actuaciones Integradas -definidas en el art. 6.3 de la LRAU- y tienen como misión planificar la gestión urbanística, asegurando el cumplimiento de las previsiones del planeamiento, estableciendo el proceso de ejecución de las Actuaciones Integradas, fijando sus plazos,



especificando su alcance y modalidad, designando al Agente Público Urbanizador y concretando sus compromisos.

2. La aprobación del Programa determina el que sea posible la urbanización del suelo urbanizable. Antes de este hecho, el propietario del suelo no tiene derecho a transformar urbanísticamente el suelo y a adquirir, por tanto, el derecho a urbanizar en los términos con que se define en las presentes Normas y en la normativa urbanística de aplicación.

CAPITULO TERCERO: CONDICIONES DE DESARROLLO EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

Art. 1.12. Desarrollo y ejecución del Suelo Urbano.

1. El suelo urbano no precisa de desarrollo mediante instrumentos de planeamiento complementarios para ser ejecutado y edificado, sin perjuicio de la posibilidad de formularlos en la forma prevista en los artículos anteriores cuando ello resulte conveniente y acorde con los objetivos generales de este Plan.

2. El suelo urbano se gestionará mediante Actuaciones Aisladas, en la forma prevista en el art. 2.6 de las presentes Normas y en la normativa urbanística de aplicación.

Art. 1.13. Desarrollo del Suelo Urbanizable.

1. El desarrollo del suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente se efectuará mediante la tramitación de Programas según las diversas Actuaciones Integradas previstos por el Plan General y sin perjuicio de la posibilidad del Programa de redelimitar el ámbito de las Unidades de Ejecución sobre las que se desarrollen las correspondientes Actuaciones Integradas.

2. El desarrollo del Suelo Urbanizable no ordenado pormenorizadamente se hará mediante Planes Parciales que se incluirán en los correspondientes Programas. Abarcarán un sector completo de los definidos en este Plan General sin perjuicio de su ulterior división, a efectos de ejecución de la urbanización, en diversas unidades de ejecución. Se ajustarán a las condiciones de ordenación vinculantes descritas en su correspondiente Ficha y, en general, cumplirán las siguientes determinaciones:

- Estándares dotacionales: los previstos en el art. 22 de la L.R.A.U.
- Edificabilidad: la señalada en las Fichas de características de los sectores referida a cada uso.
- Viario: deberán respetarse las alineaciones señaladas en los Planos de la Serie C., salvo que se justifique su modificación. Se entienden comprendidos dentro del sector, como sistema local, aquellas porciones de las vías principales cuya superficie, total o parcialmente, quede dentro de sus límites.

- Vías locales de nueva creación: deberán tener un ancho mínimo de 10 metros.
- Aceras: en las vías de tránsito rodado, las aceras tendrán una anchura mínima de 1,50 metros.

Art. 1.14. Régimen de usos autorizados en los sectores y áreas de suelo urbanizable.

1. El suelo urbanizable, ya esté incluido en un Sector ordenado o no pormenorizadamente, figura encuadrado en alguna de las Zonas de Ordenación Urbanística que se delimitan en las presentes Normas (planos Serie C.)
2. El régimen de usos compatibles y prohibidos para el suelo urbanizable será el propio de la Zona de Ordenación Urbanística en que figure encuadrado.



TITULO SEGUNDO: EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

CAPITULO PRIMERO: DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS, EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS.

Art. 2.1. Derecho a urbanizar.

En suelo urbano el derecho a urbanizar se presume adquirido por los propietarios con la aprobación del presente Plan General. En el suelo urbanizable será la aprobación del correspondiente Programa la que permita la adquisición del derecho a urbanizar.

Art. 2.2. Derecho al aprovechamiento.

1. En suelo urbano el derecho de aprovechamiento se consolida con la solicitud, en plazo, de la licencia de edificación. En el suelo urbanizable el derecho al aprovechamiento sólo será adquirido por los propietarios de suelo mediante el previo cumplimiento de las obligaciones de urbanizar, ceder gratuitamente los terrenos para viales y dotaciones públicas y distribuir justamente su aprovechamiento con otros propietarios.

Art. 2.3. Derecho a edificar.

El otorgamiento de la licencia de edificación determina la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado sea conforme con la ordenación urbanística aplicable.

Art. 2.4. Derecho a patrimonializar lo edificado.

La conclusión de una edificación al amparo de una licencia no caducada y conforme con la legislación urbanística, habilita a un titular para la solicitud de la licencia de primera ocupación; obtenida la cual, la edificación se incorpora al patrimonio de su titular.

Art. 2.5. Áreas de reparto.

1. Para su más justa y eficaz ejecución, el Plan delimita las Áreas de Reparto que figuran grafiadas en los planos de la Serie C.

2. Tanto el suelo urbano como el urbanizable se han incluido en diversas Áreas de Reparto, grafiados en los planos y con su correspondiente ficha. Para cada Área de Reparto se ha calculado su Aprovechamiento Tipo, conforme a lo establecido en el art. 64 L.R.A.U. y que consta, asimismo, en la correspondiente ficha.

3. Los conceptos de “aprovechamiento objetivo”, “aprovechamiento subjetivo”, “aprovechamiento tipo” y “excedente de aprovechamiento” utilizados por el presente Plan, tienen el contenido y significado que da a los mismos el art. 60 L.R.A.U.

Art. 2.6. Cuantía del derecho al aprovechamiento.

La cuantía del derecho al aprovechamiento subjetivo que se adquiere o se presume adquirido será el equivalente al 90% del aprovechamiento tipo establecido por este Plan para cada una de las Áreas de Reparto que se delimitan en suelo urbanizable. En suelo urbano dicha cuantía será del 100%.

Art. 2.7. Delimitación de unidades de ejecución y modificación de las existentes.

1. Todo el suelo urbanizable delimitado por el Plan y ordenado pormenorizadamente por el mismo, queda incluido en Unidades de Ejecución a efectos de su gestión mediante Actuaciones Integradas.

2. Los Programas que desarrollen dichas Actuaciones Integradas podrán modificar la delimitación de las citadas Unidades de Ejecución sin que ello suponga variación del aprovechamiento tipo previsto, en los términos del art. 62.2 L.R.A.U, ni de lo establecido en el artículo anterior de las presentes Normas.

Art. 2.8. Urbanización por Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano.

El propietario de parcelas urbanas que estén pendientes de urbanizar y no incluidas en la Unidad de Ejecución, podrá obtener directamente licencia realizando las siguientes actuaciones al solicitarla:

- a) Ceder directamente al Ayuntamiento los terrenos dotacionales y para viales necesarios para dotar de la condición de solar a la parcela, mediante documento público al que se acompañará plano protocolizado por el fedatario que lo autorice y nota simple del Registro de la Propiedad acreditativa de que los terrenos son verdaderamente propiedad de quien los cede (que puede ser el mismo petionario de la licencia o un tercero con quien haya alcanzado acuerdo a este fin).
- b) Comprometerse, en documento público, a urbanizar simultáneamente a la edificación, en base al proyecto de obras de urbanización aprobado y a tener la obra de urbanización terminada al tiempo de finalizar la edificación.
- c) Comprometerse, en documento público (escritura o acta de comparecencia ante el Secretario del Ayuntamiento), a no utilizar la edificación hasta que haya urbanizado y hayan sido recibidas las obras por el Ayuntamiento.
- d) Comprometerse a imponer los anteriores compromisos en las transmisiones de dominio o uso del inmueble.
- e) Depositar en la Intervención Municipal de Fondos un aval bancario que cubra los costes de urbanización. El aval será indefinido y se cancelará tras la recepción definitiva de las obras de urbanización.
- f) Hacer constar en la licencia que ésta queda condicionada al cumplimiento de esos compromisos y en ella se haga advertencia al Notario y al Registrador de la Propiedad que, en la declaración de obra nueva en construcción que el primero autorice y el segundo inscriba, debe dejarse constancia de que los compromisos mencionados



condicionan la eficacia de la licencia y la definitiva adquisición del derecho a edificar.

- g) Obtener, en su caso, el exceso sobre el aprovechamiento que le corresponda, conforme a lo dispuesto en el artículo vigente.

Art. 2.9. Obtención del exceso sobre el aprovechamiento subjetivo.

A los efectos de lo dispuesto en el apartado g) del artículo anterior o en otros supuestos similares, los peticionarios de licencias de obras deberán, en su caso, obtener el exceso del aprovechamiento subjetivo que pretendan materializar. Dicha obtención podrá hacerse adquiriéndolo mediante pago en metálico al Ayuntamiento o terrenos edificables o dotacionales cuyo valor urbanístico sea igual que el valor urbanístico de dicho exceso. Si se produce el ingreso en metálico, la cantidad quedará afecta a la adquisición de terrenos para el patrimonio municipal de suelo mediante su adscripción al concepto presupuestario correspondiente. A dicho efecto, el Ayuntamiento tramitará y aprobará la correspondiente Ordenanza de monetarización de aprovechamientos.

Art. 2.10. Cesiones y obtenciones de excesos de aprovechamiento en las Unidades de Ejecución.

1. En las Unidades de Ejecución previstas por este Plan o delimitadas de conformidad con el mismo y con sus planes de desarrollo, de acuerdo con la legislación urbanística vigente, el proyecto de reparcelación correspondiente comportará la cesión al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas:

- a) De los terrenos destinados a dotaciones públicas incluidos dentro de la Unidad de Ejecución.
- b) De los terrenos en que se materializa el 10% del aprovechamiento que corresponde a la Administración.
- c) Como alternativa a lo dispuesto en la anterior letra b), los propietarios, en vez de ceder los terrenos que en ella se mencionan, podrán abonar al Ayuntamiento el valor de los mismos, quedando los ingresos por este concepto afectos a la adquisición de patrimonio municipal de suelo.

Art. 2.11. Situación de los propietarios de terrenos que queden afectos a destino dotacional público.

1. Los propietarios de terrenos afectos a destino dotacional público incluidos en Unidad de Ejecución participarán en las correspondientes operaciones de equidistribución en igualdad de condiciones con los demás propietarios de la Unidad.

2. Los propietarios de terrenos urbanos de destino dotacional público no incluidos en Unidad de Ejecución podrán obtener el aprovechamiento subjetivo que corresponda al Área de Reparto en que estén encuadrados, poniéndose de acuerdo con un propietario o propietarios de terrenos edificables o de Unidades de Ejecución para satisfacer la diferencia de estos últimos entre el aprovechamiento objetivo y subjetivo que les

corresponda, de modo que compensen al o a los propietarios de terrenos urbanos dotacionales de la cesión gratuita de su terreno al Ayuntamiento.

Si no se pudiese alcanzar un acuerdo de ésta naturaleza serán expropiados por la Administración, en cuanto exista consignación presupuestaria para ello y siendo en tal caso su aprovechamiento subjetivo de 1 m²t./m²s.

Art. 2.12. Urbanización en Suelo No Urbanizable.

En suelo no urbanizable no se permitirán otras obras de urbanización que las excepcionalmente autorizadas por una Declaración de Interés Comunitario otorgada de conformidad con lo dispuesto por la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana y las obras públicas correspondientes a las infraestructuras de la estructura general y orgánica del territorio previstas en este Plan o autorizadas a tenor de lo que previene el artículo 7 de aquella Ley. Sin perjuicio de ello, las obras de edificación que se autoricen según el artículo 8.1 de la mencionada Ley deberán garantizar la depuración de los residuos y vertidos a los que puedan dar lugar las correspondientes implantaciones.

CAPITULO SEGUNDO: CONDICION JURIDICA DE SOLAR.

Art. 2.13. 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 art. 6.1.A) L.R.A.U., debiendo estar abiertos al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que dé frente.
- b) Tener pavimentada y abierta al tráfico público, al menos hasta el eje de calle, la vía o vías a las que dé frente la parcela.
- c) Contar con encintado de aceras y alumbrado público en la vía o vías a las que de frente la parcela.
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 establezcan 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 existente 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.
- g) La existencia de ramales de servicio de otras redes de suministro, distintas de las ya mencionadas, sólo será preceptiva, a efectos de la consideración de solar, cuando así se estipule en el Programa correspondiente. También podrá establecerse dicho requisito, con carácter general a los demás efectos, mediante Ordenanza Municipal.

CAPITULO TERCERO: INTERVENCION MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

SECCIÓN PRIMERA: INTRODUCCIÓN

Art. 2.14. Objeto

La intervención municipal en la edificación y uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actividades con la legislación urbanística y planeamiento que resulte de aplicación, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.

Art. 2.15. Formas de intervención.

La intervención municipal en la edificación y uso del suelo se ejercerá mediante los procedimientos siguientes:

- a) Licencias urbanísticas.
- b) Ordenes de ejecución y de suspensión de obras u otros usos, así como la declaración de ruina
- c) Información urbanística.

SECCIÓN SEGUNDA: LICENCIAS URBANÍSTICAS

Art. 2.16. Actos sujetos a licencia.

1. Estarán sujetos a previa licencia los actos y actividades de edificación y uso del suelo tales como:

- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones existentes de todas clases.
- Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional.
- Las obras de instalación de servicios públicos.

- Las parcelaciones urbanísticas.
- Los movimientos de tierras, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- Los usos de carácter provisional.
- El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- La corta de árboles integrados en masa arbórea.
- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- La extracción de tierras o áridos.
- Los actos de división de terrenos en suelo no urbanizable.
- Los movimientos de tierras u obras que afecten yacimientos arqueológicos o zonas etnológicas y sus elementos.
- Y, en general cualquier acción que implique alteración de los elementos naturales de los terrenos, modificación de sus lindes, establecimiento de nueva edificación, usos o instalaciones o modificación de los existentes.

2. La sujeción a previa licencia alcanza a todas las actividades relacionadas en el apartado anterior realizadas en el ámbito territorial del Plan, aunque el acto de que se trate exija autorización, licencia o concesión de otro órgano de la Administración.

Art. 2.17. Clases o Tipos de Licencias.

1. Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

- a) Parcelación
- b) De obras de urbanización
- c) De obras de edificación y de otras obras análogas
- d) De ocupación
- e) De actividades e instalaciones
- f) De otras actuaciones urbanísticas
- g) Licencias para usos y obras de carácter provisional.

2. Todas las licencias urbanísticas usarán como base obligatoria de la información la cartografía del presente Plan.

Art. 2.18. Procedimiento.

1. El procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de toda clase se ajustará a lo dispuesto en la legislación aplicable, en estas Normas y en la Ordenanza Municipal que lo regule.



2. En ningún caso se entenderán adquiridas, por silencio administrativo, licencias urbanísticas en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

Art. 2.19. Licencias de parcelación.

1. Se considera parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en suelos clasificados como urbanos o urbanizables por el Plan General.

2. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables no ordenados pormenorizadamente por el Plan General en tanto no esté aprobado el correspondiente Programa. La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en la legislación urbanística de aplicación.

Art. 2.20. Licencias de Obras de Urbanización.

1. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización correspondientes a Unidades de Ejecución o, en los casos en que el Proyecto de Urbanización forme parte de un Programa, a la aprobación de éste.

2. Será necesaria previa licencia para realizar obras de urbanización de carácter complementario o puntual que no comporten la ejecución íntegra de un proyecto de urbanización; así como para las de mera conservación y mantenimiento.

A los efectos de la obtención de dicha autorización, el interesado aportará proyecto de obras ordinarias, que contendrá el presupuesto correspondiente a las que se prevean realizar.

Art. 2.21. Licencias de Obras de Edificación y de otras obras análogas.

1. Requieren licencia urbanística las siguientes obras de edificación:

- a) Las obras de nueva planta y ampliación de los edificios.
- b) Las intervenciones sobre edificios protegidos
- c) Las obras de demolición
- d) Las obras de reforma de los edificios
- e) Las obras menores

Art. 2.22. Licencia de intervención sobre edificio protegido.

Se denominará licencia de intervención sobre edificio protegido a toda autorización para la realización de obras de cualquier naturaleza tendentes a alterar el estado físico de los edificios y elementos catalogados. Este régimen será de aplicación a todos los elementos protegidos cualquiera que sea su nivel de protección y para autorizar cualquier tipo de

intervención ya sea de carácter básico o subsidiario. No se podrán conceder licencias de demolición en relación a inmuebles catalogados sino, en todo caso, licencia de intervención que contemple tanto las operaciones de demolición como las de otra naturaleza y el resultado final de la actuación sobre el inmueble.

Art. 2.23. Licencia de otras actuaciones urbanísticas.

1. A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2. Estas actuaciones urbanísticas, sujetas a licencia, se integran en los siguientes subgrupos:

- a) Obras civiles singulares:** Entendiendo por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyecto de urbanización, edificación o de obras ordinario, exceptuándose las promovidas por el propio Ayuntamiento.
- b) Actuaciones estables:** Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración determinada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:
 - a) La tala de árboles y plantación de masas arbóreas.
 - b) Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
 - c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
 - d) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
 - e) Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.
 - f) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
 - g) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre, recreativas, deportivas, de acampada, etc. sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso requieran.
 - h) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
 - i) Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
 - j) Vertederos de residuos o escombros.
 - k) Instalaciones de depósito de almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los



parques de combustible sólido, de materiales y de maquinaria.

- l) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
- m) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

c) Actuaciones complementarias, entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, al servicio de otras actuaciones de mayor envergadura y particularmente las siguientes:

- a) Vallados de obras y solares.
- b) Sondeos de terrenos.
- c) Apertura de zanjas y calas.
- d) Instalaciones de maquinaria, andamiaje y apeos.

Art. 2.24. Licencias de Ocupación.

Las licencias de ocupación o de primera utilización de los edificios, tienen por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios, previa comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de la licencia que autorice la obra.

Art. 2.25. Licencias de Actividades o Instalaciones.

Están sujetas a previa licencia, la instalación y funcionamiento de actividades comerciales, de servicios o industriales, calificadas o inocuas, tanto públicas como privadas, así como la modificación objetiva de las mismas (ampliaciones, reformas y alteraciones que incidan en los elementos de la actividad), y las modificaciones subjetivas (traspasos y cambios de titularidad). La reglamentación específica de estas licencias se regirá por lo previsto en la Ley de Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana y, en su caso, por las Ordenanzas Municipales que establecerán su concesión simultánea o previa a la licencia de obras de edificación.

Para aquellas industrias que generen residuos tóxicos y peligrosos deberán obtener la autorización de Productos de Residuos Tóxicos y Peligrosos o la inscripción en el registro de Pequeños Productores de Residuos Tóxicos y Peligrosos en función de la masa anual generada.

Art. 2.26. Obras y usos de naturaleza provisional.

1. De conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística, el Ayuntamiento, siempre que no hubiesen de dificultar la ejecución de los Planes, podrá autorizar usos y obras justificadas de carácter provisional que habrán de demolerse o erradicarse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización alguna.

2. Dichas autorizaciones para obras y usos provisionales podrán concederse en suelo urbano o urbanizable. En suelo no urbanizable, se estará a lo dispuesto en la Ley 4/92, de 5 de Junio de 1.992, de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable, sin perjuicio de lo dispuesto en las presentes Normas respecto del régimen de dicho suelo.

3. La provisionalidad de la obra o uso sólo podrá deducirse y la licencia solo podrá concederse, si concurre uno de los siguientes factores:

- a) Que se deduzca de las propias peculiaridades constructivas intrínsecas a la obra que se pretende realizar, sea por su liviandad, por su carácter desmontable o por que sólo ofrezcan provecho para evento o coyuntura efímera y temporal.
- b) Que de circunstancias bien definidas, extrínsecas, objetivas y concomitantes a la obra o uso se deduzca que éste o aquella sólo han de servir para suceso o periodo concreto, determinado en el tiempo y con total independencia de la voluntad del peticionario.

Consecuentemente con lo expuesto, la autorización solo se podrá conceder sometida a plazo máximo o condición extintiva que se derivarán de la propia naturaleza de la obra o uso solicitado. Deberán demolerse las obras o erradicarse los usos cuando se produzca el vencimiento del plazo o cumplimiento de la condición, o si así lo acordase el Ayuntamiento.

4. En ningún caso se autorizarán obras o usos provisionales cuando existiese aprobado, inicial o definitivamente, cualquier instrumento de ejecución del planeamiento cuyas previsiones resulten incompatibles con la obra o instalación pretendida, debiéndose entender en tal caso que quedaría dificultada la ejecución del plan.

5. Las licencias así concedidas no serán eficaces sin la previa inscripción en el Registro de la Propiedad de la renuncia, por el interesado, a todo derecho a indemnización derivado de la orden de demolición o de erradicación del uso y sin la previa presentación ante la Administración del certificado acreditativo de tal extremo.

SECCIÓN TERCERA: ORDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN DE OBRAS Y OTROS USOS.

Art. 2.27. Regulación.

1. Mediante las ordenes de ejecución y suspensión, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y a asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

2. El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará



lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes. Se denunciarán, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

3. El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyo efecto podrá ordenar la retirada del instrumento, maquinaria o material empleados en la obra irregular, proceder a ello de forma subsidiaria o a precintarla e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

SECCIÓN CUARTA: INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Art. 2.28. Principios de publicidad del planeamiento.

El principio de publicidad del planeamiento consagrado en la legislación urbanística se hace efectivo mediante los siguientes medios de información urbanística:

- a) Consultas directas del planeamiento
- b) Consultas previas a la Programación
- d) Cédulas de Garantía Urbanística.
- d) Informes urbanísticos.

Art. 2.29. Consultas directas de planeamiento.

1. Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma, y gratuitamente, de la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en el lugar y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente previo el pago de la Tasa por expedición de documentos que, en su caso, se apruebe.

2. A los fines de este artículo, el local de consulta dispondrá de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional y de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los Estudios de Detalle aprobados, de las modificaciones de las delimitaciones de Unidades de Ejecución y de los expedientes de Reparcelación aprobados o en trámite.

3. Asimismo se formalizará y estará a disposición del público consultante, el Libro Registro previsto en el artículo 166 del Reglamento de Planeamiento, en que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

Art. 2.30. Consulta previa para la promoción de planeamiento o programación de Actuaciones Integradas.

1. Todo interesado podrá requerir del Ayuntamiento que dictamine sobre la oportunidad de aprobar definitivamente los documentos de planeamiento de iniciativa particular que pretenda promover. La consulta se formulará sobre un anteproyecto claro y suficientemente expresivo, aunque no será preciso que contenga toda la documentación preceptiva para iniciar la tramitación formal del instrumento de ordenación de que se trate.

2. La finalidad de la consulta es orientar al interesado dándole noticia de los criterios de oportunidad que pondera la Administración para aprobar instrumentos de ordenación de la naturaleza planteada, tanto sean de planeamiento de desarrollo o de modificación del existente, como de simple programación de las Unidades de Ejecución previstas por el Plan. Se facilitará información que permita, en su caso, ajustar el proyecto a los requisitos que demande su viabilidad. En todo caso se procurará evitarle al interesado, dentro de lo posible, gastos inútiles en la redacción de un documento formal cuyo trámite no pueda prosperar por razones, que al no ser regladas, los particulares no tengan por qué conocer.

3. La contestación a la consulta versará sobre la coincidencia o discordancia de la propuesta con los criterios de oportunidad que maneje la Administración respecto de la misma. La consulta no será vinculante para la Administración que haya de resolver definitivamente sobre la aprobación del planeamiento, sin perjuicio de las consecuencias que se deriven del principio general de buena fe y del régimen de responsabilidad de la Administración.

4. La consulta previa no será preceptiva ni exigible en ningún caso, pudiendo el interesado hacer directo uso de su derecho a que se incoe el procedimiento, sin dilación, con tal de que presente un documento ajustado a derecho.

Art. 2.31. Cédulas de Garantía Urbanística.

1. El Ayuntamiento expedirá, en el plazo de un mes, Cédula de Garantía Urbanística respecto de aquellas parcelas urbanas edificables que no tengan pendiente la adquisición de excedente de aprovechamiento y tengan la condición de solar o, en su defecto, asuman la obligación de transformarla en solar dentro del plazo de un año.

2. La Cédula de Garantía Urbanística podrá ser solicitada por el propietario del terreno o bien por un tercero siempre que la solicitud esté conformada por el dueño y expresará tanto la disposición a edificar en el plazo de un año como, en su caso, la de urbanizar a que se refiere el apartado anterior.



Art. 2.32. Informes urbanísticos.

1. Se entenderán por informes urbanísticos las consultas que, por escrito y previas a la petición de licencias, podrán efectuarse sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyectos o croquis suficientes para su comprensión.

2. Igualmente se podrá solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector, así como sobre el aprovechamiento tipo aplicable al área de reparto en que se encuentre y el grado de adquisición de facultades urbanísticas. La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca, con referencia a la cartografía municipal. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes fuesen precisos para la consulta.

CAPITULO CUARTO: CONSERVACION DE LA EDIFICACION.

SECCIÓN PRIMERA: EL DEBER NORMAL DE CONSERVACIÓN.

Art. 2.33. Obligación de conservar.

1. Los propietarios de edificaciones, urbanizaciones, terrenos, jardines, carteles e instalaciones deberán conservarlas en estado que garantice su seguridad, salubridad, ornato público y decoro, en los términos del art. 86 L.R.A.U.; debiendo realizar, a tal fin, las obras de mantenimiento, reparación o reposición que resulten necesarias.

2. El deber normal de conservación exigible a la propiedad inmueble se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos de los arrendatarios según la legislación vigente.

3. El deber normal de conservación de la propiedad tiene como límite la realización de aquellas obras cuyo coste o características técnicas determinarían la ruina del inmueble si fueran precisas para la reparación de éste.

Art. 2.34. Condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. (2) (16)

1. Mediante Ordenanza Municipal podrán regularse con detalle las condiciones concretas de seguridad, salubridad y ornato que se deben observar en cada tipo de inmueble. En ausencia de ordenanza específica, dichas condiciones mínimas serán las siguientes:

a) **De seguridad:** las construcciones deberán mantenerse con cerramientos y cubiertas estancos al paso del agua y la humedad, contar con protección de su estructura contra la acción corrosiva de los elementos y de los agentes agresores. Conservar los materiales de revestimiento de fachadas y cobertura de modo que no ofrezcan riesgo de caída. También deberán contar con protección contra accidentes

mediante antepechos, barandillas y cerramientos en condiciones. Las instalaciones eléctricas y motores de elevación o presión para ascensores y agua, así como el pararrayos y las instalaciones de gas o calefacción si las hubiera, deberán cumplir la normativa de seguridad vigente. En el caso de edificios sin habitantes, éstos deberán quedar cerrados y preservados contra ocupaciones ilegales.

- b) **De salubridad:** se deberá mantener la aptitud de los inmuebles para el uso al que están destinados, en condiciones de limpieza que impidan su degradación y preservando el buen estado de las redes de servicio, de las condiciones de ventilación e iluminación y de las instalaciones de suministro y saneamiento. Además, deberán conservar en óptimo funcionamiento los elementos de reducción, depuración y control de emisiones de humos, partículas y sustancias nocivas.
- c) **De ornato:** se deberán mantener las fachadas limpias y bien pintadas reponiendo los materiales de revestimiento e imposta cuando sea preciso para adecuarla. En iguales condiciones se mantendrán los jardines, mobiliario y vallado, si los hubiere, y los demás elementos privativos en el interior o cerramientos visibles desde la vía pública.
- d) **De decoro:** los solares deberán ser mantenidos limpios de vegetación y restos de inmundicias, vallados con cerramiento permanente de 2,00 metros de altura. Estos vallados deberán tener adecuada presencia, consistencia y resistencia, cercando la alineación oficial. Deberá propiciarse el adecuado tratamiento de la superficie del solar para evitar el riesgo de accidentes.

Art. 2.35. Adecuación al ambiente de las obras sobre edificaciones.

Las edificaciones deberán construirse y mantenerse en condiciones ornamentales adecuadas al ambiente donde se ubiquen. El Ayuntamiento denegará, llegado el caso, licencia para la ejecución de obras o para la instalación de elementos visibles en las fachadas de los edificios si desvirtuaran o afearan el aspecto exterior de éstas o vinieran a resultar estéticamente inadecuadas al entorno circundante, pudiendo exigir la demolición de las ya existentes y la restitución del inmueble a su aspecto originario.

Art. 2.36. Ordenes de ejecución y límite del deber de conservación.

1. El cumplimiento de los deberes de conservación por la propiedad podrá requerirse mediante orden de ejecución dictada por el Ayuntamiento; la desobediencia de éstas dará lugar a la imposición de las sanciones legalmente previstas y a la ejecución municipal subsidiaria a costa del propietario o a la expropiación-sanción del inmueble.

2. No obstante, cuando la orden de ejecución excediere el límite del deber normal de conservación, el propietario tendrá derecho a que la Administración de la que emane la orden de reparar, financie o asuma aquella parte del coste de la reparación que exceda el exceso sobre el deber normal de conservación.



3. Las obras de reparación sujetas a este régimen, no incluirán en ningún caso las mejoras que incrementen el valor originario del edificio sin perjuicio de lo que, de mutuo acuerdo, puedan convenir la Administración y el interesado en orden a la mayor rentabilidad y perdurabilidad de la operación.

SECCIÓN SEGUNDA: DE LA RUINA DE LOS EDIFICIOS.

Art. 2.37. Definición de ruina.

1. Procederá la declaración del estado ruinoso de la edificación en los supuestos previstos por el art. 90 L.R.A.U.

2. Para la determinación del valor actual del edificio se tomará como base el coste de reconstrucción según módulos unitarios de obra de reconocimiento oficial aplicados a la superficie construida originaria del inmueble y ponderando los incrementos resultantes de las características constructivas de época no susceptibles de valoración unitaria por su difícil reproducción actual; sobre esta base debe aplicarse coeficiente deflactor por razón de antigüedad y, en su caso, de uso.

3. Para la cuantificación de los costes de reparación se atenderá exclusivamente a las obras tendentes a reponer el edificio a sus condiciones preexistentes y se evaluarán aplicando los módulos oficiales, antes referidos, a los elementos deteriorados.

4. No procederá la aplicación de coeficiente deflactor por razón de antigüedad, cuando este concepto no constituya un motivo de depreciación del inmueble dado su carácter monumental o su reconocido valor histórico.

Art. 2.38. Responsabilidad de la propiedad en caso de ruina.

La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les corresponden.

Art. 2.39. Consecuencias de la declaración de ruina.

1. La declaración de ruina comportará para los propietarios la obligación de demoler, total o parcialmente, el edificio siempre que éste no haya sido catalogado. Si se trata de un edificio protegido se procederá a su rehabilitación dentro del régimen legal concretado en estas Normas.

2. Cuando la ruina sea inminente se ordenará, de inmediato, el desalojo de los ocupantes adoptándose las medidas precisas para garantizar la seguridad de las personas y se seguirá lo dispuesto en el art. 93 L.R.A.U.

3. La declaración de ruina comporta la inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares e Inmuebles de Edificación Forzosa. Si se

trata de inmueble catalogado la inclusión se hará a efectos de su rehabilitación forzosa.



TITULO TERCERO: REGIMEN ESPECÍFICO DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO PRIMERO: DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL.

Art. 3.1. Definición.

Constituyen el Suelo No Urbanizable las áreas del territorio municipal que, conforme a lo establecido en el artículo 1 de la Ley 4/92 de la Generalitat Valenciana, y que ya sea por sus valores naturales, agrícolas, forestales, paisajísticos y ecológicos, o en razón del modelo territorial postulado, son así clasificadas al objeto de que permanezcan al margen del proceso de urbanización y preserven sus características naturales y/o su riqueza productiva.

Art. 3.2. Ámbito.

La delimitación en cuyo ámbito opera la clasificación del Suelo No Urbanizable viene reflejada con el código SNU en la documentación gráfica del Plan (planos Serie B). Igualmente quedan reflejados en dichos planos las zonas que corresponden a regulaciones diferenciadas en que se subdivide el Suelo No Urbanizable.

Art. 3.3. Régimen urbanístico del Suelo No Urbanizable.

1. El régimen básico de este suelo queda sujeto a lo establecido en la Ley 4/92, de 5 de Junio, de la Generalitat Valenciana, sobre Suelo No Urbanizable (D.O.G.V. del 17/6/92), debiendo entenderse el contenido del presente Título como determinaciones complementarias de dicha Ley.

2. Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que no comporten pérdida del valor inicial del terreno derivado del rendimiento rústico del que sea naturalmente susceptible.

3. El suelo no urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad. El contenido normal del derecho de propiedad en suelo no urbanizable viene determinado por el rendimiento agropecuario o natural del que fueran inicialmente susceptibles los terrenos, según la función social que corresponda a su explotación. En ningún caso y a ningún efecto cabrá reconocer expectativas urbanísticas al suelo no urbanizable.

4. Si un suceso natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una Zona de calificación determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar su calificación, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

Art. 3.4. Parcelaciones en suelo no urbanizable.

1. En el Suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas, que cumplirán las dimensiones mínimas fijadas por la legislación sectorial aplicable.

2. Toda parcelación en esta clase de suelo quedará sujeta a lo establecido en la Disposición Adicional Tercera de la Ley de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable; en particular en lo relativo a la inexcusable necesidad de actuar y obtener del Ayuntamiento la preceptiva licencia.

3. Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo. Se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes características:

- a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre. En especial, cuando los lotes resultantes solo puedan ser de utilidad para la edificación prohibida por estas Normas.
- b) Afectar fincas que dispongan de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales o disponga de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos metros de anchura, con independencia de que cuenten con encintado de acera.
- c) Afectar fincas con servicios de abastecimiento de agua para el conjunto de ellas, cuando sean canalizaciones subterráneas o con abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto teniendo estación de transformación común a todas ellas; cuando cuenten con red de saneamiento con recogida única, o cuando cualesquiera de los servicios discurra por espacios comunales.
- d) Existir publicidad, claramente mercantil, que dé a entender la pretensión de dar una utilización urbanística a los terrenos.
- e) Que la parcelación sea coetánea al encargo o redacción de proyecto o a la realización de cualesquiera actos de naturaleza privada o administrativa, tendentes a la edificación con vistas a un uso urbanístico prohibido para los terrenos.

4. La existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

Art. 3.5. Viviendas familiares en suelo no urbanizable. Núcleo de población.

En el suelo no urbanizable de las categorías SNUC y SNUPA. se permitirá la construcción de edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar con las condiciones siguientes:

- a) Deberán asentarse sobre parcelas de superficie no inferior a 10.000



metros cuadrados en SNUC y SNUPA., con una ocupación de parcela inferior al dos por ciento de su superficie.

b) Tan sólo podrá edificarse cuando en un círculo de 100 metros de radio con centro en la vivienda en cuestión, no concurren más de tres viviendas incluida aquella que pretenda realizarse.

c) Se sujetarán a una edificabilidad máxima de 0,04 m²/m² sobre parcela, con un máximo de dos plantas (incluida la baja) y 7 metros de altura máxima de cornisa. Por encima de la altura de cornisa se admitirán cubiertas inclinadas.

d) La vivienda deberá situarse a no menos de 200 metros de los suelos urbanos o urbanizables, respetando, en su caso, las distancias a los sistemas viarios que se establecen en la legislación sectorial de carreteras. En cualquier caso la edificación se situará a no menos de 10 metros del linde de la finca, pudiéndose ampliar en zonas o áreas colindantes sometidas a riesgos.

e) Deberá ajustarse a las condiciones establecidas en el art. 10 de la Ley sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, tramitándose la solicitud de acuerdo con lo previsto en el art. 8 de dicha Ley y en la Ordenanza Municipal correspondiente.

f) En el resto de suelo no urbanizable no se permite la construcción de nuevas viviendas pero sí el mantenimiento y reforma de las existentes.

Art. 3.6. División en zonas.

1. De acuerdo con lo establecido en el art. 1.3 apartados A) y B) de la Ley sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, el suelo No Urbanizable quedará dividido en las siguientes zonas de ordenación, cuya delimitación figura en los planos de la Serie "B":

- a) Suelo No Urbanizable Común (SNUC).
- b) Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola (SNUPA).
- c) Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística (SNUPP).
- d) Suelo No Urbanizable de Protección Ecológica (SNUPE).
- e) Suelo No Urbanizable de Protección de Riberas y Cauces (SNUPRC).
- f) Suelo No Urbanizable de Protección Vías Pecuarias (SNUPV)

Art. 3.7. Obras e instalaciones permitidas. (1)

1. En el suelo no urbanizable sólo se admitirán las obras e instalaciones a que se hace referencia en los apartados siguientes del presente artículo.

2. Sólo se admitirá la construcción de edificios destinados a vivienda familiar en las zonas SNUC y SNUPA. en las condiciones que se establecen al regularla específicamente en el capítulo segundo del presente Título.

3. En el suelo no urbanizable se permitirán las obras de restauración, acondicionamiento y reforma de edificios existentes destinados a vivienda unifamiliar cuando su tipología responda a la tradicional del lugar y tengan carácter aislado. Dichas obras se ajustarán a las limitaciones siguientes:

- No ocuparán más suelo que el correspondiente a las edificaciones antiguas, quedando prohibidas las ampliaciones.
- No se producirá aumento de la altura total del edificio ni de su volumen global edificado, aunque se permitirá el aumento de superficie útil entre planos de fachada cuando no redundara en demérito de los elementos propios o de interés presentes en el edificio o conformadores de su estructura arquitectónica tradicional.
- Los tratamientos de fachada se admitirán exclusivamente para la restitución de su carácter tradicional o para su integración en el ambiente paisajístico en la escena rural.

4. Las obras, instalaciones y servicios públicos que deban ejecutarse o instalarse en SNUC. o SNUPA., se ajustarán a lo previsto en el art. 7 de la Ley sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

5. Instalaciones complementarias vinculadas al uso agrario (riego por goteo o similar), en parcela mínima 2500 m², con una superficie máxima de 8m², altura máxima 3m, en SNUC, SNUPA. y SNUPP. Se justificarán mediante proyecto emitido por Técnico competente.

6. Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 2,50 m. Sólo podrán ser macizos hasta 1 m de altura a partir de la cual tendrán un tratamiento diáfano y ajardinado.

Art. 3.8. Construcciones que obtengan la declaración de interés comunitario (DIC). (14)

1. Mediante su declaración de interés comunitario y al amparo del art. 8.2 de la Ley sobre Suelo No Urbanizable, podrán establecerse las siguientes construcciones, usos o aprovechamientos:

- a) Actividades industriales y productivas; aunque únicamente en el suelo no urbanizable de Régimen Común situado en el paraje denominado "La Garrofera" de Alzira *y sin perjuicio de lo establecido en el apartado d).*
- b) Actividades turísticas, deportivas, recreativas, educativas, de ocio y esparcimiento y terciarias, excepto vertederos, los cuales, se permiten sólo de inertes.
- c) Actividades terciarias e industriales de especial importancia, en las condiciones reguladas por el art. 20 de la Ley sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana. Se admiten únicamente en el suelo no urbanizable situado en el paraje denominado "La Garrofera" de Alzira.
- d) Se permitirán las actividades de manipulación y comercialización de productos del sector primario en el suelo no urbanizable de protección agrícola, únicamente en el ámbito grafiado en el plano único de la serie B1, previo informe favorable de la Conselleria de Agricultura, en parcela no inferior a una hectárea y en todo caso con el 50 % libre de ocupación y dedicado al uso agrario. En este supuesto serán de aplicación los parámetros urbanísticos establecidos en el punto 3 de este artículo y no se permitirá el uso residencial y similar en el ámbito de zona DIC y en el



ámbito de influencia grafiado. Esta delimitación prevalece sobre lo establecido en el artículo 3.12 Zonas de Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola.

2. No se admitirán Declaraciones de Interés Comunitario en el suelo no urbanizable común de reserva de exclusión de dichas declaraciones (REIC).

3. Para la atribución de usos y aprovechamientos mediante DIC, deberán concurrir los siguientes parámetros en función del uso que se trate:

a) Actividades industriales y productivas.

Usos: los previstos en el art.26.2 de la Ley 10/2004 de 9 de diciembre.

- Superficie mínima: 10.000 m².
- Coeficiente máximo de edificabilidad: 0,3 m²t/m²s
- Coeficiente máximo de ocupación: Hasta el 50 % de la parcela. Dentro de esta superficie se computa la zona reservada a aparcamiento y viales interiores.
- Altura máxima: de la edificación principal, 7 metros. En caso de elementos auxiliares, que sirvan directamente al funcionamiento de la instalación, tales como chimeneas, torres, silos, etc., 10 metros, ambos computables desde la rasante natural del terreno.
- Tanto la edificación principal como los elementos auxiliares deberán tener un adecuado tratamiento paisajístico, justificado mediante estudio de integración paisajístico.
- Número máximo de plantas: 2. No podrán realizarse semisótanos y la altura del suelo de la planta baja sobre el terreno natural no podrá superar un metro de altura.
- Reservas de aparcamiento: Las previstas por las ordenanzas generales.
- Separación de la edificación a lindes de propiedad y caminos públicos: La separación a lindes de la propiedad vendrá determinada por la altura de la edificación y nunca inferior a cinco metros; la separación a eje de caminos o vías de acceso será de 15 metros. Dicha separación será superficie libre de ocupación y dedicado a uso agrario y forestal.
- Separación del perímetro de la parcela respecto del suelo clasificado como urbano y urbanizable: 1.000 m, excepto en el caso de ampliación de edificación emplazado en suelo urbano.
- Separación de la edificación a carreteras: conforme a la legislación reguladora según titularidad de la carretera y, en todo caso, superior a 30 m.
- Separación máxima entre edificaciones dentro de la misma parcela: 15 m como máximo.
- Separación a otras edificaciones preexistentes: 50 m en línea recta.
- Anchura mínima viales interiores: 6 m.
- Vallado de la finca: 4 m del margen del camino público y mediante pantalla vegetal como mínimo de 3 m de altura.
- Servicios urbanísticos:
 1. Debe dotarse del sistema de abastecimiento de agua potable, ya sea a través de la red municipal o mediante perforación debidamente autorizada.

2. Sistema de gestión de residuos: a través de gestor autorizado.
3. El vertido y depuración de las aguas residuales se realizará preferentemente mediante acometida a la red pública, debiendo correr por cuenta de promotor de la actividad incluso las ampliaciones de la red que fueran necesarias. De no ser posible la acometida a la red de alcantarillado, sólo se admitirá el vertido a cauce público con autorización del Organismo de Cuenca.

b) Actividades turísticas, recreativas, deportivas, de ocio y esparcimiento y terciarias en general.

Usos: los previstos en el art.19.2 de la Ley 4/92, de la G.V., de SNU.

Servicios Urbanísticos: acceso rodado con pavimento de calzada, abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica, depuración y vertido de aguas residuales y tratamiento y eliminación de residuos de todo tipo.

Superficie mínima: 10.000 m².

Coefficiente de edificabilidad: 0,1 m²/m².

Altura de cornisa: 7,00 m

Reserva de aparcamiento: Las previstas por las ordenanzas generales.

c) Actividades terciarias e industriales de especial importancia:

Se ajustarán a los parámetros establecidos en el art. 20.1 de la ley 4/92, de la G.V., de Suelo no Urbanizable.

Art. 3.9. Estaciones de Servicio en Suelo No Urbanizable.

En las bandas laterales de los elementos que integran la red primaria de comunicaciones y vías públicas en suelo no urbanizable, se podrán disponer estaciones de servicio para el abastecimiento de combustible para los vehículos automóviles y actividades complementarias, ajustadas al trámite y condiciones establecido en el art. 8.1 de la Ley sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, con las condiciones que se establecen a continuación:

- a) Sólo podrán ubicarse en las siguientes zonas o subzonas: SNUC y SNUPA.
- b) La superficie ocupable máxima de la Estación de servicio será de 4.000 metros cuadrados. La superficie cubierta no cerrada no será superior a 600 metros cuadrados y los elementos de cubrición se situarán a una altura libre no superior a 6 metros. Se admitirá asimismo edificación auxiliar, en una planta, destinada a oficinas, uso comercial, y almacén de la propia empresa y a servicios complementarios: lavado engrase, etc., dicha edificación auxiliar podrá ocupar una superficie no superior a 300 metros cuadrados y con una altura total máxima de 4,50 metros. La edificación deberá separarse un mínimo de 10 m. de lindes. Deberá dotarse de los medios de seguridad pertinentes para no interferir con las actividades agrícolas, en especial con la quema.
- c) Las estaciones de servicio dispondrán de vías de cambio de velocidad (carriles de aceleración/desaceleración) calculadas conforme a la



Normativa de Carreteras.

- d) Se deberá prever en el interior de la estación una zona de estacionamiento como mínimo para 10 vehículos tipo turismo, o su equivalencia en camiones, en espera de carga.
- e) Las salidas de las estaciones de servicio estarán retiradas, de cruces o enlaces de la carretera a la que accedan, una distancia mínima que, en cada caso concreto, se determinará en función de la intensidad de circulación, de modo que se garantice la seguridad del acceso.

Art. 3.10. Protección del Medio Ambiente.

1. Recursos naturales:

A. Recursos Hidrológicos:

- La realización de obras o actividades en los cauces públicos y sus márgenes se someterá a los trámites y requisitos exigidos en la legislación sobre esta materia.
- Queda prohibido el establecimiento de pozos, zanjas, galerías o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción por el terreno de aguas residuales que puedan producir la contaminación de las aguas superficiales o subterráneas.
- Aquellas construcciones o edificaciones que justifiquen la no posibilidad de la conexión a la red del alcantarillado municipal, deberá disponer de un sistema de depuración por oxidación total que asegure que cada una de las construcciones existentes y futuras, depure adecuadamente sus aguas residuales, dado el riesgo elevado de contaminación de acuíferos existentes en la zona.
- Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales y para usos residenciales en suelo no urbanizable, será necesario justificar debidamente la existencia de dotación de agua necesaria.
- Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, se exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a los mismos, para evitar la contaminación de las aguas superficiales o subterráneas.

B. Vegetación:

- La tala de árboles situados en masa arbórea, o aislados de carácter ornamental, queda sometida al requisito de licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas complementarias. - es obligatoria la autorización municipal mediante licencia, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas complementarias, para cualquier cambio sustancial de la estructura vegetal natural de una finca forestal, siendo necesaria la presentación de proyecto o memoria que especifique las actuaciones a realizar.
- Árboles y arbustos singulares: Los ejemplares arbóreos o agrupaciones de árboles que se consideren excepcionales por su belleza, longevidad, vinculación a un lugar o paisaje, especie o por cualquier otra circunstancia, se recogerán en un inventario o Catálogo de Árboles singulares del término municipal de Alzira. Las medidas de gestión y protección de ellos se desarrollarán mediante Ordenanza, teniendo la consideración, a los efectos, de Patrimonio de carácter etnológico,

Histórico, botánico, Paisajístico o cualquier otro que se determine. La administración velará por su conservación y mantenimiento.

C. Fauna:

- Se prohíben con carácter general las actividades que puedan comportar la destrucción o deterioro irreversible de la fauna silvestre de especies amenazadas tales como la destrucción de nidos y madrigueras, tráfico, manipulación y comercio de crías, huevos y adultos.
- Las cercas y vallados de carácter cinegético deberán solicitar la correspondiente licencia municipal, con el fin de preservar la fauna no cinegética.
- Las infraestructuras, y en especial los tendidos eléctricos, deberán incorporar medidas de protección de la fauna.

D. Protección atmosférica:

- Para la concesión de las correspondientes licencias urbanísticas y de apertura, se exigirá la justificación y adopción de medidas preventivas, que demuestren que la actividad propuesta no supera los límites de contaminación aplicables, ni por sí misma ni una vez sumada a las instalaciones existentes.

E. Protección de los suelos:

- Las solicitudes de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimientos de tierras en pendientes superiores al 15% cuando la altura sea mayor de 3 metros, y del 30% con carácter general, o que signifiquen una modificación de las pendientes actuales, deberán ir acompañados de las medidas necesarias para evitar impactos sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos, así como sobre el drenaje natural de las aguas.
- Las transformaciones agrarias que impliquen movimientos de tierras estarán sujetas al trámite de licencia urbanística.
- Las actuaciones en zonas con riesgo de erosión, deslizamiento o desprendimiento deberán ir acompañados de las medidas necesarias para modificar de manera negativa estos riesgos.
- Siempre que la realización de una obra vaya acompañada de la generación de taludes por desmonte o terraplén, será obligatorio la fijación de estos mediante repoblación vegetal con especies propias de la zona o elementos naturales. Excepcionalmente, cuando no existan otras soluciones, se podrán permitir las actuaciones de obra civil, siempre que sean tratadas mediante técnicas de integración paisajística.

F. Protección del paisaje:

- La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico, deberá realizarse de manera que se minimice su impacto sobre el paisaje natural o edificado. Para la concesión de licencias y autorizaciones necesarias, se valorará especialmente su ubicación en lugares de gran incidencia visual, tales como laderas, proximidad a monumentos o edificios y construcciones de interés histórico cultural, etc.
- Carteles de propaganda: La ubicación de carteles de propaganda y publicidad exterior se realizará de manera que se procure su integración sobre el ambiente urbano o el medio rural. Será preceptiva la



concesión de la correspondiente licencia municipal. Se prohíbe con carácter general la colocación de carteles de propaganda o la publicidad estática apoyada directamente o construida sobre elementos naturales del territorio, tales como roquedos, árboles, laderas, así como la que se apoye en o impida la visibilidad de monumentos o edificios y construcciones de carácter histórico-cultural. En estos casos, únicamente se admitirán los indicadores de carácter institucional relacionados con el uso público, que por su dimensión, diseño y colocación se adapten al entorno en el que se encuentran situados. Se delimitarán, además, los perímetros de emplazamiento de publicidad autorizados.

G. Protección de cuevas, simas y cavidades subterráneas:

De acuerdo con el artº 16 de la Ley 11/94 de 27 de Diciembre de Espacios Naturales, se prohíbe toda alteración o destrucción de las características físicas de las cuevas, simas y cavidades subterráneas, así como la extracción no autorizada de cualquier clase de materiales naturales y artificiales que hubiera en su interior, y la introducción de residuos y objetos de cualquier tipo que puedan alterar las condiciones existentes.

2. Regulación de actividades e infraestructuras:

A. Actividades extractivas y mineras: Queda prohibida toda actividad extractiva o minera en el término municipal de Alzira.

B. Actividades agrarias: Se prohíbe la ampliación de la actividad agraria en suelo de clasificación SNUPP o SNUPE, excepto en el caso de recuperación y puesta en explotación de los cultivos de secano, que no hayan pasado a tener la consideración de suelos forestales, según la Ley forestal 3/93, y que deberán continuar dedicándose a los cultivos propios de secano (olivo, algarrobo, almendro...).

La instalación de invernaderos, y similares, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrarias en zonas de valor paisajístico, deberán tener en cuenta medidas de integración paisajística, pudiendo prohibirse en caso de impacto paisajístico.

La ordenación de la ganadería extensiva en suelo de vocación forestal (SNUPP), requerirá previamente la aprobación de un Plan de Aprovechamiento Ganadero, que deberá ser aprobado por la Conselleria de Medi Ambient, y que incluirá acotamiento de las áreas susceptibles de explotación, Carga ganadera aplicable, etc.

La implantación o construcción de instalaciones destinadas a ganadería intensiva, se ajustarán, como mínimo a:

- Deberán contar como mínimo con sistema de depuración de residuos y emisiones.
- Integración paisajística.
- Declaración o Estimación de Impacto ambiental, en su caso.

Actividades forestales:

- Dentro del Suelo No Urbanizable, independientemente de su clasificación, se consideraran terrenos forestales los contemplados en el

artículo 1 del reglamento de la Ley 3/93, Forestal de la Comunidad Valenciana.

- Todas las actuaciones en terrenos forestales de acuerdo a esta definición, deberán incorporar medidas de gestión tendentes a la protección de riesgos de erosión, deslizamiento y desprendimiento, inundaciones y prevención de incendios forestales.
- Toda actuación en terrenos forestales quedan sujetos a licencia municipal.

Infraestructuras:

- A efectos de instalación de nuevas infraestructuras, la red viaria estatal, autonómica o local tienen la consideración de corredor de localización de infraestructuras, en un a franja de 100 metros de anchura a cada lado de la mediana. La realización, en su caso, de futuras actuaciones infraestructurales de carácter lineal tales como líneas eléctricas y de comunicaciones, gaseoductos o conducciones, debe dirigirse, con carácter prioritario, hacia estos corredores.
- La construcción de caminos rurales y caminos o pistas forestales o sus ampliaciones de plataforma o modificación de trazado, cuando no estén sometidas a Evaluación de impacto ambiental, precisarán de estimación de impacto ambiental siempre que discurran por terrenos forestales.
- Los depósitos de abastecimiento y riego de agua, en el caso de no estar sometidos a evaluación de impacto ambiental, incorporaran medidas de integración paisajística.
- La instalación de tendidos aéreos de telefonía o electricidad, se realizará con la previsión de dispositivos encaminados a impedir la colisión o electrocución de aves.
- Queda prohibida la plantación de árboles que signifiquen afección y la construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menor distancia de la establecida en la legislación vigente ($U =$ Tensión compuesta en KV), de la siguiente manera:
 - Edificios y construcciones, a $3'3 \text{ m} + U/100 \text{ m}$, con un mínimo de 5 m.
 - Bosques, arbolado natural y masa de arbolado natural (no sometido a explotación económica), $1'5 \text{ m} + U/100$, con un mínimo de 2 m.
- Se mantendrá una franja de seguridad a menos de 50 m a ambos lados de los líneas de alta tensión, donde deberá preservarse de actuaciones urbanísticas que impliquen viviendas de nueva construcción, limitándose su uso a cultivos, viales y otros usos similares que no impliquen uso doméstico.
- La instalación de sistemas de telecomunicaciones, en caso de afectar a zonas de valor paisajístico, deberá incorporar medidas de protección paisajística.

CAPITULO SEGUNDO: REGIMEN ESPECÍFICO DE LAS ZONAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

Art. 3.11. Zona de Suelo No Urbanizable Común (SNUC). (13)



1. El suelo no urbanizable común es aquel que no disponiendo de características naturales que recomienden su protección resulta innecesario para el desarrollo urbano a corto y medio plazo, aunque aquellas zonas situadas en el entorno urbano se preservan incluyéndose en la categoría de Reserva de Exclusión de Interés Comunitario (REIC).

2. El régimen de usos de esta zona será el siguiente:

A) USO DOMINANTE: Agrícola intensivo y extensivo (Nag).

B) USOS PERMITIDOS:

- Casetas para guardar aperos o maquinaria agrícola, parcela mínima de 5.000 m², superficie máxima de 16,00 m², altura máxima de 4,00 mts.
- Almacén (Alm) o instalaciones anexas destinadas a explotaciones agrícolas, forestales, cinegéticas, invernaderos y viveros siempre que estén relacionados directamente con la naturaleza y destino de la finca, no permitiéndose, en ningún caso, que impliquen transformaciones de productos. Parcela mínima 5.000 m², edificabilidad de 0,006 m²/m², altura máxima de cornisa 4 m.
- Dotacional: Uso asistencial (Das), uso educativo (Ded), espacio libre (Del), deportivo (Dep).
- Terciario: Comercial compatible con vivienda (Tco.1a).
- Industrial: Únicamente los vinculados a DIC fuera de la zona de REIC.
- Infraestructuras: Captación y depuración de agua (Din.1); tendidos de alta tensión y subestaciones (Din.2), con medidas de protección de la avifauna; saneamiento y estaciones depuradoras (Din 3); servicios centrales de telecomunicaciones (Din 5), únicamente instalaciones complementarias; estación de servicio (Din 6); dominio público hidráulico (Din 7).
- Uso rústico en el Medio Rural (N):Esparcimiento en el medio natural (Nes); Forestal (Nfo); Ganadero (Nga), únicamente en el suelo de esta clasificación localizado en la Garrofera de Alzira; con las siguientes particularidades:
 - Parcela mínima: 10.000 m.
 - Ocupación máxima parcela: 0,02 m²/m².
 - Altura máxima total: 7 m.
 - Distancia mínima a cualquier área residencial: 1.000 m.
- Aparcamiento (Par): Aparcamiento sobre superficie al aire libre (Par.1c).
- Residencial (R): Se autoriza únicamente la vivienda familiar aislada, (Run), según lo establecido en el artº 8 de la LSNU, con las siguientes condiciones:
 - Parcela mínima de: 10.000 m².
 - Ocupación máxima: 2% de la superficie total de la parcela.
 - Edificabilidad máxima de: 0,04 m²/m² sobre parcela, con un máximo de 2 plantas.
 - Altura máxima cornisa; 7 m.
 - Separación mínima a lindes: 10 m.
 - Ganadero (Nga): Explotaciones ganaderas no comerciales de pequeña capacidad en las que se alojan animales en número igual o menor de 8 cabezas (en conejos y aves de corral menor de 25). Los requisitos mínimos de las instalaciones serán los indicados en el RD

119/2010, de 27 de agosto del Consell, o la normativa que la sustituya. El resto de casos, únicamente en el suelo de esta clasificación localizado en la Garrofera de Alzira.

En Suelo No Urbanizable de Régimen Común del término municipal, se podrá establecer al amparo del Artº 8.2 de la LSNU, el siguiente uso:

c) Actividades turísticas, deportivas, recreativas, de ocio y esparcimiento y terciarias.

Mediante su declaración de interés comunitario y al amparo del Art. 8.2 de la LSNU, en el suelo No Urbanizable de régimen común de la Garrofera de Alzira, podrán establecerse las siguientes construcciones, usos o aprovechamientos.

b) Actividades industriales y productivas, Construcciones e instalaciones vinculadas a actividades industriales, que deban emplazarse en el Suelo No Urbanizable o que no sean propias de los Suelos urbano o Urbanizable.

d) Actividades terciarias e industriales de especial importancia, en las condiciones reguladas por el artº 20 de la LSNU.

C) USOS PROHIBIDOS: el resto.

3. Los ámbitos definidos entorno a los bienes o elementos de interés, de acuerdo con el art. 1 de la Ley del Suelo no Urbanizable 4/92 de 5 de junio tendrán una especial protección cultural. En estos ámbitos los usos permitidos serán los establecidos en el punto 2 de este artículo siendo de aplicación la ley 4/98 del Patrimonio Cultural Valenciano.

Art. 3.12. Zonas de Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola (SNUPA). (13)

1. Esta constituida por aquellos terrenos de elevada calidad agrícola, tanto por el uso actual predominante como por sus propias características edáficas. Se establece su protección con el fin de mantener su extensión y calidad.

2. El régimen de usos de esta zona será el siguiente:

A) USO DOMINANTE: Agrícola intensivo y extensivo (Nag).

B) USOS PERMITIDOS:

- Casetas para guardar aperos o maquinaria agrícola, parcela mínima de 5.000 m², superficie máxima de 16'00 m², altura máxima de 4,00 m.
- Almacén (Alm) o instalaciones anexas destinadas a explotaciones agrícolas, forestales, cinegéticas, invernaderos y viveros siempre que estén relacionados directamente con la naturaleza y destino de la finca, no permitiéndose, en ningún caso, que impliquen transformaciones de



productos. Parcela mínima 5.000 m², edificabilidad de 0,006 m²/m², altura máxima de cornisa 4 m.

- Dotacional.(D): Abastecimiento (Dab); cementerio (Dce); Deportivo (Dep), parking al aire libre (Par.2c) vinculado a Nes (esparcimiento en el medio natural).
- Infraestructuras: Captación y depuración de agua (Din.1); tendidos de alta tensión y subestaciones (Din.2), con medidas de protección de la avifauna; saneamiento y estaciones depuradoras (Din 3); servicios centrales de telecomunicaciones (Din 5), únicamente instalaciones complementarias; estación de servicio (Din 6); dominio público hidráulico (Din 7).
- Uso rústico en el Medio Rural (N): Esparcimiento en el medio natural (Nes); forestal (Nfo); Protección del medio natural (Nme).
- Residencial (R): Se autoriza únicamente la vivienda familiar aislada, (Run), según lo establecido en el artículo 8 de la LSNU, con las siguientes condiciones:
 - Parcela mínima de 10.000 m².
 - Ocupación máxima 2% de la superficie total de la parcela.
 - Edificabilidad máxima de 0,04 m²/m² sobre parcela, con un máximo de 2 plantas.
 - Altura máxima cornisa 7 m.
 - Separación mínima a lindes: 10 m.
- Ganadero (Nga): Explotaciones ganaderas no comerciales de pequeña capacidad en las que se alojan animales en número igual o menor de 8 cabezas (en conejos y aves de corral menor de 25). Los requisitos mínimos de las instalaciones serán los indicados en el RD 119/2010, de 27 de agosto del Consell, o la normativa que la sustituya. El resto de casos, únicamente en el suelo de esta clasificación localizado en la Garrofera de Alzira.

C) USOS PROHIBIDOS: El resto.

3. Los ámbitos definidos entorno a los bienes o elementos de interés, de acuerdo con el art. 1 de la Ley del Suelo no Urbanizable 4/92 de 5 de junio tendrán una especial protección cultural. En estos ámbitos los usos permitidos serán los establecidos en el punto 1 de este artículo siendo de aplicación la ley 4/98 del Patrimonio Cultural Valenciano.

Art. 3.13 Zona de Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística (SNUPP).

1. Esta categoría engloba aquellos suelos del término municipal de Alzira que, pese a la antropización que presentan o las afecciones que han sufrido, ofrecen un valor natural actual o potencial de carácter ecológico o paisajístico que es merecedor de su conservación, gestión y mejora.

2. El régimen de usos de esta zona será el siguiente:

USO DOMINANTE: Protección del medio natural (Nme) y esparcimiento (Nes)

USOS PERMITIDOS:

- Forestal (Nfo), de acuerdo a las siguientes condiciones:

- La extracción se realizará por el método de entresaca, no pudiendo suponer una reducción superior al 20% del número de ejemplares de porte arbóreo y siempre que la cobertura arbórea en dicha superficie sea mayor del 75%. En ningún caso se autorizará esta explotación cuando las pendientes medias en la zona en cuestión superen el 18%. Asimismo, la concesión de licencia de dicha actividad requerirá la presentación de un proyecto de explotación forestal, suscrito por técnico competente, que deberá ser aprobado previamente por el órgano autonómico correspondiente, previa a la solicitud de licencia municipal.
- Extracción de leñas.
- Extracción de plantas medicinales y aromáticas, frutos comestibles o de uso industrial.
- Hongos.
- Agrícola (Nag): Se permite el mantenimiento de los usos agrícolas ya existentes, no permitiéndose su ampliación ni su modificación de secano a regadío. Se autorizarán las instalaciones complementarias dentro de la zona existente destinada a uso agrícola, con las debidas medidas de integración paisajística.
- La Apicultura.
- Extracción de leñas.
- Extracción de plantas medicinales y aromáticas, frutos comestibles o de uso industrial.
- Hongos.
- Ganadería extensiva (Nga) sujeta a la acotación de las áreas susceptibles de explotación, carga ganadera asimilable y medidas para evitar el sobrepastoreo.
- Terciario (Tho2, Tre1), de carácter institucional vinculados al uso Esparcimiento en el medio natural (Nes).
- Dotacional: Espacios libres (Del).
Aparcamiento al aire libre (Par,2c), de carácter institucional vinculado al uso de Esparcimiento en el medio natural(Nes); se deberá integrar en el entorno, evitando el Impacto paisajístico.
- Deportivo (Dep) (alpinismo, senderismo, montañismo).
- Infraestructuras (Sujetas a la valoración de su incidencia ambiental, en caso de no estarlo a evaluación de impacto ambiental)
- Socio-cultural (Dsc) (vinculadas a las propuestas del Plan Especial Murta-Casella), así como propuesta de actividades científico culturales de carácter institucional destinadas a potenciar los valores naturales dentro del ámbito de este Suelo.
- Abastecimiento (Dab): vinculado a las Urbanizaciones enclavadas en este Suelo, así como a las posibles construcciones y edificaciones que se realicen dentro de los parámetros señalados. Su trazado deberá apoyarse en viarios y caminos existentes, debiendo incorporar medidas de prevención de incendios, protección de la fauna y protección paisajística.
- Únicamente se autorizarán las líneas de media y baja tensión que abastezcan a las urbanizaciones o núcleos habitados, los cuales se sitúan como enclaves dentro de este tipo de suelo. Su trazado deberá apoyarse en viarios y caminos existentes, debiendo incorporar medidas



de prevención de incendio, protección de la fauna y protección paisajística.

- Infraestructuras: Captación y depuración de aguas (Din.1); tendido a alta tensión y subestaciones (Din. 2), únicamente en una franja de 25 m a cada lado de la Carretera CV-50.

USOS PROHIBIDOS: Todos los demás.

3. Los ámbitos definidos entorno a los bienes o elementos de interés, de acuerdo con el art. 1 de la Ley del Suelo no Urbanizable 4/92 de 5 de junio tendrán una especial protección cultural. En estos ámbitos los usos permitidos serán los establecidos en el punto 2 de este artículo siendo de aplicación la ley 4/98 del Patrimonio Cultural Valenciano.

4. La apertura y ampliación de viales deberá ceñirse a trabajos de consolidación y mantenimiento, exceptuando medidas de prevención de incendios forestales u otras de similares características de prevención de daños a personas y bienes.

Art. 3.14. Zona de Suelo No Urbanizable de Protección Ecológica (SNUPE).

1. Este suelo se caracteriza por la existencia de ecosistemas, comunidades o elementos que por su rareza, importancia o vulnerabilidad merecen una especial protección.

2. El régimen de usos de esta zona será el siguiente:

A) USO GLOBAL O DOMINANTE: Protección del medio natural (Nme). Conservación del equilibrio natural o la mejora de las condiciones para favorecer la progresión ecológica, mantenimiento, mejora o conservación del medio natural.

B) USO COMPATIBLE: Mantenimiento integrado con el entorno de las instalaciones existentes, vinculadas al uso dominante.

C) USO PROHIBIDO O INCOMPATIBLE: Los demás.

3. Los ámbitos definidos entorno a los bienes o elementos de interés, de acuerdo con el art. 1 de la Ley del Suelo no Urbanizable 4/92 de 5 de junio tendrán una especial protección cultural. En estos ámbitos los usos permitidos serán los establecidos en el punto 2 de este artículo siendo de aplicación la ley 4/98 del Patrimonio Cultural Valenciano.

Art. 3.15. Zona de Suelo No Urbanizable de Protección de Riberas y Cauces (SNUPRC.)

1. Se define como Suelo No urbanizable de protección de Riberas y cauces (SNUPRC), a aquel que se vincula a los cauces de los ríos y barrancos, y a la zona de policía que establece la Ley de Aguas, por su importante valor natural, paisajístico y de prevención de riesgos.

En todos los cauces de ríos, barrancos, ramblas, etc, existentes en el término municipal, de acuerdo con lo señalado en la Ley de la Generalitat Valenciana 6/89, de 7 de Julio de Ordenación del Territorio de la Comunidad Valenciana, se establece una franja de protección de 20 metros a cada lado de los límites del cauce, los cuales quedarán libres de toda edificación.

- Queda prohibida la corta a hecho y el aprovechamiento maderero en los 5 primeros metros de la zona de protección. Se autorizarán las talas de conservación o vinculadas a obras de protección hidrológica, paso transversal de infraestructuras y la creación de adecuaciones naturalistas. Las actuaciones que se realicen en SNUPRC requerirán la Autorización y la licencia municipal. El proyecto técnico deberá recoger las incidencias medioambientales y las medidas correctoras.

2. El régimen de usos de esta zona será el siguiente:

A) **USO DOMINANTE:** Protección del medio natural (Nme). Mantenimiento, conservación y regeneración de la vegetación de ribera y de los cauces.

B) **USOS COMPATIBLES:**

- Agrícola (Nag), actividades de cultivo y explotación agraria.
- Dotacional (D): Abastecimiento (Dab); Espacio libre (Del); Deportivo (Dep).
- Infraestructuras: Captación y depuración de aguas (Din 1); Dominio público hidráulico (Din 7).
- Uso rústico en el medio natural (N): Esparcimiento en el medio natural (Nes); Forestal (Nfo).

C) **USOS PROHIBIDOS:** El resto.

3. Los ámbitos definidos entorno a los bienes o elementos de interés, de acuerdo con el art. 1 de la Ley del Suelo no Urbanizable 4/92 de 5 de junio tendrán una especial protección cultural. En estos ámbitos los usos permitidos serán los establecidos en el punto 2 de este artículo siendo de aplicación la ley 4/98 del Patrimonio Cultural Valenciano.

Art. 3.16. Zona de Suelo No Urbanizable de Protección Vías Pecuarias.

Las Vías Pecuarias- bienes de dominio público de la Generalitat Valenciana a su paso por todo el término municipal, deberán ser respetadas en todo su trazado y anchura acorde a lo dispuesto en la Ley 3/95, de 23 de Marzo, de vías pecuarias, quedando libres de obstáculos que puedan perturbar el tránsito normal de los ganados.

Las vías pecuarias tendrán la clasificación de Suelo No Urbanizable de Especial Protección en toda su anchura y trazado.

Las Vías pecuarias del término municipal de Alzira, y sus respectivas anchuras, de acuerdo con la Orden de 14 de Septiembre de 1977, del Ministerio de Agricultura, son:

- Vereda de Castilla.(Anchura legal, 20,89 m.)
- Vereda de Aragón a Guadassuar.(Anchura legal, 20.89 m.)



- Vereda de Gandía. (Anchura legal, 20,89 m).
- Vereda de los Frailes.(Anchura legal,20,89 m.)
- Colada de Vilella.(Anchura legal, 12 m.)
- Colada de Vistabella.(Anchura legal, 12 m.)
- Colada de Moncada.(Anchura legal, 12 m.)
- Colada de la Murta.(Anchura legal,8 m.)
- Vereda Real de Benimodo a Antella.(Anchura legal, 20 m)
- Vereda de Poblet.(Anchura legal, 20 m.)

CAPITULO TERCERO. REGIMEN ESPECÍFICO DEL SUELO NO URBANIZABLE AFECTO AL DOMINIO PÚBLICO

Art. 3.17. Régimen Específico del Suelo afecto al Dominio Público.

Al suelo no urbanizable incluido en zona de afección de dominio público, le será de aplicación la reglamentación específica del tipo de dominio público que le afecte (carreteras, ferrocarriles, hidráulico, etc...), debiéndose estar a las limitaciones de uso que de ello se deriven y a lo establecido en las presentes Normas respecto de cada una de las Zonas de Ordenanza en que se ubique.

TITULO CUARTO: REGIMEN GENERAL DE LA EDIFICACION

CAPITULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 4.1. Introducción.

1. El cumplimiento de las condiciones generales de la edificación reguladas en el presente Título, al igual que las condiciones particulares de Zona, son requisitos necesarios y condicionantes para que sea posible la edificación de una parcela aunque no condición suficiente para ello, ya que, además, deberán concurrir:

- a) En suelo urbano: que la parcela reúna o esté en condiciones de reunir la consideración de solar y que se respeten los edificios protegidos.
- b) En suelo urbanizable: que se haya programado la Unidad de Ejecución y se presten las cautelas y garantías legalmente exigibles.

2. Además de las condiciones de edificación regulados en las presentes Normas, serán también de aplicación las que, en su caso, se establezcan por el Ayuntamiento mediante las correspondientes Ordenanzas sobre la edificación.

Art. 4.2. Condiciones de la Edificación. (1) (2) (10) (16)

Las construcciones de nueva planta, sustitución, ampliación o reestructuración, deberán cumplir, en lo tocante a parámetros de la edificación y sin perjuicio de lo establecido en las condiciones particulares de la zona y en las ordenanzas municipales de la edificación, las siguientes condiciones:

- a) Condiciones de la parcela (de dimensiones, emplazamiento, ocupación y aprovechamiento).
- b) Condiciones de volumen y forma de los edificios (de altura y plantas, de construcción bajo rasante, de construcción sobre cornisa, de vuelos y de estética).
- c) Condiciones funcionales de la edificación (de iluminación y ventilación, de accesos y circulación interior, de seguridad y salubridad, de habitabilidad y calidad dotacional de los locales).
- d) Deberán contar con su reserva de aparcamientos.
- e) En los nuevos viales no se admitirán tendidos de instalaciones vistos grapeados en fachada, ni aéreos entre edificaciones en aquellos casos en los que sea ineludible la instalación de tendidos grapeados en fachada, se preverán las soluciones de diseño (ranuras, conductos, etc.) necesarias, no lesivas a la estética urbana, tendentes a la conveniente ocultación de los mismos. No obstante, y en función de insalvables dificultades técnicas, podrá regularse algunas excepciones mediante ordenanzas municipales específicas o informe técnico favorable en ausencia de las mismas.
- f) En zonas de uso dominante residencial, ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o ventilación tendrá elementos directamente visibles desde la calle, con la excepción en su caso de rejillas enrasadas con la fachada. En caso de existir, las salidas a fachada no se encontrarán a



PLAN GENERAL DE ALZIRA

menos de 2 m sobre el nivel de la acera, con las lamas convenientemente orientadas para evitar molestias a vecindario y viandantes, y distarán, al menos, 1,00 m de los huecos de otros sectores o propietarios, con una separación mínima de 1 m con respecto a la vertical salvo voladizos de la citada longitud.

Estas instalaciones deberán disponer, si producen agua de condensación, de la oportuna conexión interior con el desagüe del edificio, evitando en cualquier caso goteos y humedades en la vía pública.

Los edificios de nueva planta deberán incluir la preinstalación de aire acondicionado, debiendo prever para ello un espacio en la planta de cubiertas o en espacio técnico adecuado para las máquinas de condensación, las cuales, no serán visibles desde la vía pública.

- g) Los rótulos comerciales, entendiéndose como tal aquel de forma permanente o provisional dispone de una relación directa con la actividad o uso del inmueble o espacio en el que se ubica. Estos deberán cumplir las siguientes condiciones:

Se situarán en el plano de fachada, ubicándose en la parte superior de los huecos de la misma destinados a puertas, ventanas y balcones en una franja máxima de 40 cm, sin que por sus dimensiones menoscaben la ventilación o iluminación exigible.

Se deberán adecuar a las condiciones ambientales del entorno.

Una vez instalado el primer cartel en la fachada de un edificio de acuerdo con las presentes normas, los próximos que pretendan instalarse en el mismo deberán ser similares en cuanto al diseño, color y dimensiones.

Para la concesión de la licencia se exigirá la presentación de un proyecto en el que quede perfectamente definida la inclusión del elemento publicitario en el edificio.

- h) En edificios que contemplen viviendas adaptados para minusválidos, la altura máxima del casetón de la escalera y ascensor será de 4,50 metros sobre la altura de cornisa.
- i) Los locales en planta baja, mayores de 100 metros cuadrados de superficie útil resultantes de la construcción de edificaciones de nueva planta, obligatoriamente deberán disponer de una salida de humos a cubierta cuyo diámetro no será inferior a 25 cm.
- j) Se permiten las actuaciones de rehabilitación edificatoria en intervenciones que impliquen la necesidad de alterar la ordenación urbanística vigente para conseguir reducir al menos, en un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración de un edificio y que consistan en:

1) La instalación de aislamiento térmico, sistemas de tamizado de la luz solar o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, que no sobresalgan más de 15 cm de la fachada actual, así

como el cerramiento con acristalamiento sin perfileras de las terrazas ya techadas.

2) La instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas, como son las viseras livianas excéntricas o centradas sobre huecos arquitectónicos que no sobresalgan más de 35 cm del plano de fachada, o sistemas de probada eficacia en cubiertas.

3) La realización de las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables, en las fachadas o cubiertas cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio, al menos, en un 30 por ciento.

4) La realización de obras en zonas comunes o viviendas que logren reducir, al menos, en un 30 por ciento, el consumo de agua en el conjunto del edificio.

Lo expuesto anteriormente no será de aplicación para inmuebles declarados de interés cultural o sujetos a cualquier otro régimen de protección específica del mismo. En edificaciones no protegidas ubicadas en ámbitos urbanos con normativa específica de protección compositiva de fachadas, se buscarán soluciones innovadoras que permitan realizar las adaptaciones que sean precisas para mejorar la eficiencia energética y garantizar la accesibilidad, sin perjuicio de la necesaria preservación de los valores de protección ambiental del entorno urbano. En cualquier caso, deberán ser informadas favorablemente, por los servicios técnicos municipales de urbanismo.

CAPITULO SEGUNDO: CONDICIONES DE PARCELA.

SECCIÓN PRIMERA: DIMENSIONES DE LA PARCELA.

Art. 4.3. Parcela urbana.

Se entiende por parcela urbana toda porción de suelo susceptible de aprovechamiento urbanístico con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, de asegurar la unidad mínima de la edificación y de servir de referencia a su intensidad.

Art. 4.4. Vinculación entre edificación y parcela.

1. Las edificaciones preexistentes a la segregación parcelaria condicionan el aprovechamiento y demás condiciones de la edificación para los lotes resultantes.

2. Sólo procederá la segregación de fincas o parcelas en las que existiera edificación consolidada, cuando restara aprovechamiento bastante y sin consumir, para radicarlo en la porción segregada; pudiendo ésta, por sí sola o por simultánea agregación a colindantes, permitir la configuración, al menos de parcela mínima.



Art. 4.5. Segregación y agregación de parcelas.

1. Se considera ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación contraria a lo establecido en el presente Plan y en sus instrumentos de desarrollo.
2. Los notarios y registradores de la propiedad exigirán, para autorizar e inscribir respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de licencia de parcelación o declaración formal de su innecesariedad y que los primeros deberán testimoniar en el documento.
3. Se considerará **innecesaria** la licencia de parcelación para las segregaciones de fincas que se produjesen en los siguientes supuestos :
 - a) Cuando se segregue de una parcela edificable la porción de la parcela originaria destinada a viales o equipamientos públicos.
 - b) Cuando se opere una segregación para separar de una finca clasificada como suelo urbano la parte de la misma clasificada como suelo urbanizable o no urbanizable.
 - c) Cuando se segregue de una finca incluida parcialmente en una Unidad de Ejecución, la parte externa a dicha Unidad de Ejecución.
4. En ningún caso, se considerarán edificables los lotes resultantes de una parcelación que, sin licencia municipal, hubiere dado lugar a parcelas inferiores a la mínima. No obstante, podrá concederse licencia de edificación para parcela cuyas dimensiones no alcancen las mínimas si las circunstancias de consolidación del entorno no permitieran su agregación a parcelas colindantes.
5. La parcela mínima edificable se define en el presente Plan y en cada una de sus Zonas de Ordenanzas, en función de alguno o algunos de los siguientes parámetros: superficie, frente, forma y relación de sus lindes respecto a colindantes.

Art. 4.6. Definiciones y conceptos: lindes, medición de superficie, parcela máxima.

1. Lindes son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.
2. Son lindes frontales los que delimitan la parcela con la vía o el espacio libre público al que dé frente; son lindes laterales los restantes, llamándose testeros los lindes opuestos a los frontales.
3. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de los lindes de la misma cuando sea necesario por motivos urbanísticos.
4. La superficie de parcela se medirá por la proyección horizontal del área comprendida dentro de sus lindes.

Art. 4.7. Agregación obligatoria de parcelas.

1. Todas las parcelas deberán tener al menos un linde frontal.
2. Aquellas parcelas cuya agregación a las colindantes sea precisa para permitir que éstas tenga linde frontal, no serán edificables en tanto no se produzca dicha agregación. El cumplimiento de esta condición se exigirá ponderando las circunstancias de consolidación de la manzana.
3. Las dimensiones de las parcelas serán tales que en la franja entre cualesquiera líneas que intersecten en ángulo recto uno de sus lindes frontales, no exista ninguna parcela colindante sin salida a vía pública o espacio libre público. Si existiere parcela colindante en dicha situación la agregación parcelaria será obligatoria.
4. No serán edificables las parcelas cuyas colindantes quedaran inedificables por sí mismas o sin posible agregación con tercera no consolidada. Si las parcelas colindantes inedificables fuesen propiedad municipal se estará a lo dispuesto en la legislación de Régimen Local sobre venta o permuta a colindantes.

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE EMPLAZAMIENTO EN LA PARCELA.

Art. 4.8. Concepto y Aplicación.

Las condiciones de emplazamiento son las que determinan la posición de las construcciones dentro de la parcela, y se definen en las Ordenanzas particulares de Zona y, en su caso, en las Ordenanzas Municipales de la edificación que apruebe el Ayuntamiento.

Art. 4.9. Alineaciones

1. Son alineaciones las líneas que establecidas por el Plan o por los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, determinan los límites de la ordenación en planta, indicando que ninguna parte ni elemento de la edificación puede sobrepasarlas, salvo los cuerpos o elementos salientes que expresamente se autoricen y los sótanos permitidos. Las alineaciones señalan la separación entre las parcelas edificables y la red viaria pública y/o los espacios libres de uso público. Se encuentran grafiadas en los planos de la Serie C.
2. Para su interpretación y traslación al terreno se tomará como referencia la cota libre entre líneas dibujadas, tomando como referencia la edificación existente reflejada en la cartografía base del Plan, o aquellos hitos o puntos que resulten identificables. En los casos en que esta alineación exterior coincida con la línea de la edificación existente, se tomarán las porciones de coincidencia como referente prioritario para su fijación.



Art. 4.10. Rasante

1. Se denomina rasante a la cota tomada en una determinada alineación de la vía a la que dá fachada una parcela.
2. Se distinguen:
 - a) La línea de rasante que, establecida por este Plan o por los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, coincide con el perfil longitudinal de las vías públicas en su eje. De estar ejecutada la vía pública, y salvo indicación en contrario, se tomará el perfil existente.
 - b) Cota de rasante, que es la cota de nivel tomada en cualquier punto de la línea de rasante.

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

Art. 4.11. Superficie ocupable.

Se entiende por superficie ocupable, la porción de parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación sobre rasante.

Art. 4.12. Coeficiente de ocupación.

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.
2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la aplicación de este parámetro se obtuviere ocupación diferente de la derivada de otras condiciones de ocupación o emplazamiento, se tomará siempre la menor.
3. La proyección sobre el terreno de la parcela de los cuerpos salientes computará en su totalidad, a los efectos de la ocupación máxima de parcela.

Art. 4.13. Superficie libre de parcela.

Es la parte de parcela edificable en la que no se puede edificar sobre rasante como consecuencia de la aplicación de las condiciones de ocupación.

SECCIÓN CUARTA: APROVECHAMIENTOS SOBRE LA PARCELA

Art. 4.14. Superficie construida por planta.

1. Se entiende por superficie construida por planta la comprendida entre los límites exteriores del forjado de techo de cada una de las plantas de la edificación.

2. En el cómputo de la superficie construida por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso y uso públicos y las plantas bajas porticadas excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas.

3. Los voladizos en los que menos de un 50% de su perímetro esté abierto computarán por el 100% de su superficie, y por el 50% de la misma si más del 50% de su perímetro está abierto.

4. Esta superficie construida se define a efectos únicamente fiscales, de valoración o estadísticos y no se utilizará a los efectos del cálculo de edificabilidad de los arts. 4.18 y 4.19.

Art. 4.15. Superficie construida total.

Se entiende por superficie construida total la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen el edificio.

Art. 4.16. Superficie útil.

Se entiende por superficie útil de una pieza o de un local la comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de sus cerramientos: con el exterior, con otras piezas o locales del edificio o con otros edificios. Es superficie útil de una planta o del edificio, respectivamente, la suma de las superficies útiles de las piezas o locales que integran una planta o la totalidad del edificio. Las reglas para su cómputo serán las establecidas en las Normas HD-91 o en la normativa de V.P.O.

Art. 4.17. Edificabilidad.

Es el valor máximo total, expresado en metros cuadrados de techo, de la edificación sobre rasante que podrá realizarse en un terreno, mediante la aplicación de los parámetros geométricos (alineaciones, número de plantas, profundidades edificables, ocupación en planta, etc.) establecidos por el Plan y/o mediante coeficientes de edificabilidad.

Art. 4.18. Edificabilidad calculada mediante parámetros geométricos.

1. Cuando la edificabilidad venga establecida por las determinaciones geométricas del Plan, aquélla será el resultado de multiplicar la superficie máxima ocupable (por la edificación sobre rasante) por el número máximo de plantas (incluida la baja) permitido por el Plan para cada porción de la parcela.

Art. 4.19. Edificabilidad calculada a partir de coeficientes de edificabilidad.

1. Se expresa en metros cuadrados de forjado de techo construibles por cada metro cuadrado de parcela neta.

2. Los metros cuadrados de forjado de techo construibles máximos sobre cada parcela serán el resultado de multiplicar su superficie neta entre



lindes por el coeficiente de edificabilidad asignado por el plan a la zona de calificación urbanística en que se encuentre.

Art. 4.20. Cómputo de la edificabilidad.

1. A efectos de edificabilidad computable de los arts. anteriores, es indiferente el uso bajo techo, computando igual el utilizado para usos terciarios, residenciales, industriales o de locales técnicos o núcleos de acceso. Las escaleras computarán planta a planta por su proyección horizontal.

2. A efectos de cómputo de edificabilidad es indiferente que el espacio bajo techo esté abierto o cerrado, computando ambos de idéntica forma. Quedan exceptuados los espacios abiertos en planta baja como soportales, pasajes de accesos y uso público, y plantas bajas porticadas. Asimismo, no computarán las plantas bajas diáfanos bajo bloque de apartamentos si son de libre acceso.

3. El coeficiente de edificabilidad así definido se denomina coeficiente de edificabilidad neta o, simplemente, coeficiente de edificabilidad cuando se refiere a parcelas clasificadas como suelo urbano.

4. El coeficiente de edificabilidad global se aplica sobre la superficie total del ámbito que corresponda, que incluye la totalidad de los terrenos dentro de ese ámbito. Se utiliza exclusivamente para definir la edificabilidad global del Suelo Urbanizable.

5. El coeficiente de edificabilidad asignado no representa un derecho absoluto a la edificabilidad resultante, sino que queda supeditado a las condiciones de altura máxima, separación a lindes, escalonamiento de la edificación, etc., que prevalecerán, en todo caso, sobre el coeficiente establecido.

CAPITULO TERCERO: DE LOS LOCALES DE APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS.

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES BÁSICAS.

Art. 4.21. Dotación de aparcamiento. (10)

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. Sólo será obligatoria la reserva de plazas de aparcamiento en la primera planta sótano, siendo opcional en planta baja o en segunda planta sótano. Si no fuese posible la reserva obligatoria de la totalidad de las plazas de aparcamiento será de aplicación el canon sustitutorio vigente en esos momentos.

Art. 4.22. Plaza de aparcamiento. (2) (10) (16)

1. Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las siguientes dimensiones mínimas según el tipo de vehículo o usuario que se prevea:

Tipo de vehículo	Longitud	Anchura
Automóviles ligeros	5, 00 m.	2,50 m.

Aquellas plazas cuyo eje longitudinal esté dispuesto perpendicularmente a la calle desde la que acceden y algunos de sus lados mayores esté adosado a una pared, tendrán un ancho mínimo de 3 m. En el caso de que las plazas se sitúen longitudinalmente paralelas a la calle de circulación las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento serán de 5,50 x 2,40 m.

2. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos, debiéndose cumplir lo exigido en las normas DC-09 o norma de rango equivalente que las sustituya.

3. Los garajes no comunitarios, con acceso directo desde la vía pública, tendrán una dimensión mínima de 3x5 m. y una puerta de acceso de 2,70 m. libres.

Art. 4.23. Garajes y estacionamientos. (7)

1. En función del régimen de explotación del que sean susceptibles los locales de aparcamiento se distinguen en garajes y estacionamientos.

a) Se entiende por **Garaje** el lugar destinado a aparcamiento de vehículos que por sus características constructivas y funcionales no es susceptible, por sí mismo de hacer de su explotación el objeto de una actividad empresarial.

b) Se entiende por **Estacionamiento** el lugar destinado a aparcamiento de vehículos que por sus características constructivas y funcionales es susceptible de ser explotado mediante actividad empresarial encaminada a prestar al público en general servicios de aparcamiento en dicho lugar.

2. Podrán ubicarse unos y otros en:

- a) Plantas bajas o bajo rasante de los edificios.
- b) Edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas.



- c) Edificios exclusivos.
- d) El subsuelo de las parcelas calificadas como viales, espacios libres y jardines (DLL) y (DEL), equipamientos y dotaciones (DLE, DLC, DLD, DEE, DED) y servicios (DES, DLS), siempre y cuando la implantación de este uso no minore la calidad ni funcionalidad del uso o servicio público.

Las rampas de acceso al aparcamiento en el subsuelo podrán emplazarse, en superficie, sobre viales y parcelas dotacionales

Este nuevo uso diferenciado del subsuelo podrá ser de titularidad pública o ser susceptible de titularidad privada, previo expediente de desafectación demanial. En este segundo supuesto, el uso del subsuelo será lucrativo e independiente del uso y edificabilidad asignado a la superficie y vuelo.

El número máximo de plantas a construir en el subsuelo será de 3 plantas, si bien la viabilidad de la construcción de la segunda y tercera planta sótano estará supeditada al riesgo de inundabilidad, a la incidencia sobre el nivel freático y al estado de conservación de los edificios colindantes. Estos condicionantes deberán de ser debidamente valorados en el proyecto de edificación, con la previsión de las medidas correctoras pertinentes. Sin perjuicio de ello, a través de la licencia se podrá limitar, motivadamente, el número de plantas sótano a construir.

La existencia de patrimonio arqueológico enterrado, como elemento intrínseco del subsuelo, condicionara la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo, de manera que el proyecto de construcción respetara la preservación de dicho patrimonio.

La extensión y localización de la parcela dotacional, donde se implante el uso de aparcamiento privado en el subsuelo, será determinado por acuerdo plenario, previo o simultáneo a su desafectación.

La decisión que se adopte al respecto deberá valorar la idoneidad, tanto desde el punto de vista del interés social (que se pretende cubrir con la dotación de más plazas de aparcamiento) como desde el punto de vista de la viabilidad económica y técnica de la promoción y construcción del aparcamiento. En todo caso, deberá de respetarse y mejorarse la movilidad y accesibilidad peatonal al espacio dotacional.

Art. 4.24. Aparcamiento en los espacios libres.

1. No podrá utilizarse como aparcamiento al aire libre sobre el suelo de los espacios libres privados de parcela o patios de manzana, más superficie que la correspondiente al 50% de la porción de parcela destinada a aquellos.

2. En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie se procurará que este uso sea compatible con el arbolado, no autorizándose más obras o instalaciones que las de pavimentación.

SECCIÓN SEGUNDA: DOTACIÓN MÍNIMA DE APARCAMIENTOS.

Art. 4.25. Reservas obligatorias y canon de aparcamientos. (2)

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

2. Los edificios de nueva construcción deberán contar con las plazas de aparcamiento establecidas en cada zona de ordenación. Solo en el caso de que la superficie y forma geométrica de la parcela imposibilite la construcción de plazas de aparcamiento (o del número correspondiente), o se produzca un resultado perverso, se aplicará el canon. En el caso de solicitud de licencia de actividad o de cambio de titularidad de la misma, en edificios terminados y situados en el casco urbano, y que cumplan con el número de plazas de aparcamiento obligatorias por viviendas, el peticionario de licencia podrá, sustituir la construcción o habilitación de las plazas requeridas en los artículos siguientes, por el pago del canon de aparcamiento regulado en esta ordenanza, siempre que la dotación de las plazas conlleve la inviabilidad de la actividad o fuera netamente perjudicial para el desarrollo de la misma.

3. La dotación de aparcamientos en uso dotacional será:

- Dotacional escolar: 1 plaza/100 m² construidos.
- Rotacional cultural: 1 plaza/100 m² construidos, excepto si se trata de red primaria que será de 1 plaza/50 m².
- Dotacional deportivo: 1 plaza/100 m² construidos.
- Rotacional social: 1 plaza/50 m² construidos.

Art. 4.26. Dotación de aparcamientos en uso residencial.

Con carácter general, se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento de automóvil por vivienda.

Art. 4.27. Dotación de aparcamientos en uso industrial o de almacén.

1. En los locales de superficie superior a 200 m², se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie destinada a la actividad productiva o a almacén.

2. Los talleres de reparación de automóviles dispondrán de una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 30 metros cuadrados o fracción superior a 15 metros cuadrados de superficie útil de taller, con un mínimo absoluto de 3 plazas de aparcamiento.

Art. 4.28. Dotación de aparcamientos en usos comerciales.

1. Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados



de superficie de venta en las categorías Tco.1c, y Tco.2.

2. Para los comercios de la categoría Tco.3 se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 50 metros cuadrados de superficie construida bruta (incluidas zonas comunes) comercial no alimentaria y por cada 25 metros cuadrados de superficie construida bruta (incluidas zonas comunes) comercial alimentaria.

Art. 4.29. Dotación de aparcamientos en usos hoteleros.

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 100 metros cuadrados construidos totales o fracción superior a 50, o por cada 2 habitaciones si resultase número mayor. Se sujetarán en todo caso a la legislación específica en la materia.

Art. 4.30. Dotación de aparcamientos en oficinas.

En los locales de superficie superior a 300 m², se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie construida de oficina.

Art. 4.31. Dotación de aparcamientos en usos recreativos.

1. Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 20 metros cuadrados o fracción superior a 10 metros cuadrados de superficie útil en la categoría Tre.3.

2. En la categoría Tre.4 se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 5 personas de aforo, sin que pueda resultar una reserva inferior a una plaza por cada 25 m² de superficie útil.

3. Los bares con instalación musical y "pubs" se regirán, a este respecto por su normativa específica.

Art. 4.32. 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. 4.33. Dotación de aparcamientos en edificios protegidos.

En los edificios protegidos para los que se solicite licencia de intervención no será exigible la reserva de aparcamientos.

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES FUNCIONALES DE LOS LOCALES DE APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS.

Art. 4.34. Régimen de aplicación. (16)

Para todo local de aparcamiento será de aplicación lo establecido por la DC-09 y CTE para los aparcamientos de edificios de viviendas, sin perjuicio de lo que se disponga, en su caso, en la Ordenanza Municipal que regule los aparcamientos.

SECCIÓN CUARTA: REGULACIÓN DE LOS APARCAMIENTOS EN EL SUBSUELO DOTACIONAL. (3)

Art. 4.35. Definición. (3)

1. A los efectos de esta ordenanza, se entiende por aparcamiento la actividad de guarda o custodia de vehículos en lugares fuera de la vía pública o en el subsuelo de la misma, con independencia del carácter gratuito u oneroso de su explotación.
2. En función del uso de las plazas, los aparcamientos se considerarán como:
 - Estacionamientos. Cuando exista una rotación por períodos de tiempo inferiores al mes.
 - Garajes. Cuando no exista rotación en el uso de las plazas, o existiendo sea por períodos de tiempo iguales o superiores al mes. En el caso de aparcamientos de uso mixto, y siempre que en ellos existan zonas diferenciadas, se aplicarán los artículos de esta ordenanza en función del uso de cada zona.

Art. 4.36. Condiciones del local. (3)

En los aparcamientos para turismos el gálibo mínimo en todo punto será de 2,20, en los aparcamientos para camiones y autobuses el gálibo mínimo será de 4,60 m, excepto en los accesos en rampa que será de 4,75 m.

No obstante, lo dispuesto en el párrafo anterior, el gálibo podrá reducirse a 2,00 m en los aparcamientos para vehículos y a 4,20 m en los aparcamientos para camiones y autobuses en determinadas zonas de las plazas de aparcamiento para permitir la colocación de canalizaciones, conductos de ventilación, aparatos de iluminación u otros servicios, siempre que se encuentren debidamente señalizadas y que en los aparcamientos para turismos, no sea en las zonas donde los peatones deban circular bajo las mismas. La zona de la plaza de aparcamiento con gálibo restringido tendrá una anchura menor de 0,50 m medida desde el extremo opuesto al acceso a dicha plaza desde la calle de circulación. En todo caso, al menos el 15 por 100 de las plazas tendrán en toda su dimensión un gálibo de 2,20 m en aparcamientos para turismos y de 4,60 m en aparcamientos para camiones y autobuses.

Art. 4.37. Plazas de aparcamiento. (3) (16)



PLAN GENERAL DE ALZIRA

1. Las dimensiones de las plazas de aparcamientos para vehículos turismo serán como mínimo de 2,50 x 5,00, no admitiéndose dimensiones inferiores.
Aquellas plazas cuyo eje longitudinal esté dispuesto perpendicularmente a la calle desde la que acceden (plazas en batería) y alguno de sus lados esté adosado a una pared, tendrán un ancho mínimo de 3,00 m
En caso en que las plazas se dispongan longitudinalmente paralelas a la calle de circulación (plazas en cordón), las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento serán de 5,50 x 2,50 m.
2. Las dimensiones de las plazas de aparcamiento para minusválidos serán, como mínimo, de 3,30 x 5,00 m, debiendo tener garantizada su accesibilidad.
3. Las dimensiones de las plazas de aparcamiento para vehículos camión tipo y autobuses serán como mínimo de 3,50 x 12 m.
4. Las dimensiones de las plazas de aparcamiento para motocicletas y ciclomotores serán, como mínimo, de 1,50 x 2,20 m, debiendo tener un 20 por 100 de las plazas dimensiones mínimas de 1,50 x 2,50 m.
5. Las dimensiones de las plazas de aparcamiento para bicicletas serán, como mínimo, de 0,70 x 1,90 m, en el caso de aparcamiento sobre el suelo y de 0,70 x 1,20 m, en el caso de que estén colgadas.
6. Las dimensiones señaladas en los puntos anteriores se entienden libres de todo obstáculo.
7. Las plazas quedarán señaladas en el pavimento y deberán estar exentas de pilares, bajantes o cualquier elemento físico dentro del rectángulo mínimo establecido anteriormente.

Art. 4.38. Definición y dimensión de los accesos. (3)

A los efectos de la presente ordenanza se entiende como acceso al lugar de entrada y/o salida de vehículos a los locales de aparcamiento, y como dispositivo de control todo aquello que controle la entrada y/o salida a los locales de aparcamiento.

1. Una meseta horizontal o de pendiente máxima del 2 por 100, cuyas anchuras serán las indicadas en la tabla 1.

ACCESO CALLE	ANCHO DE MESETA	
	CALLE < 12 m.	CALLE ≥ 12 m.
Sentido único, ancho mínimo 3 m	4.00 m.	3.00 m.
Sentido doble, ancho mínimo 3 m	4.00 m.	3.00 m.
	6.00 m.	6.00 m.

La profundidad mínima de la meseta será de 5 m. El pavimento de la meseta deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar el trazado de ésta.

2. En los accesos a los aparcamientos para turismos se dimensionará el número total de dispositivos de control de manera que no haya más de tres por cada acceso. El ancho mínimo libre de paso en la zona de control será de 2,50 m.

En aquellos garajes para turismos en los que no exista dispositivo de control, y por lo tanto la entrada y salida pueda efectuarse sin detención, a los efectos de este artículo se considerará como si el acceso tuviese tres dispositivos de control.

3. En los aparcamientos para turismos el número de dispositivos de control será el siguiente:

- a) Hasta una capacidad máxima de 50 plazas se dispondrá, como mínimo, uno de entrada y otro de salida. El acceso podrá ser de doble sentido de circulación con un ancho mínimo de 3 m.
- b) Entre 51 y 300 plazas, ambas inclusive, se dispondrá, como mínimo, uno de entrada y otro de salida, independientes entre sí. Los accesos podrán ser de sentido único, de 3 m de ancho mínimo cada uno, o de doble sentido de 6 m de ancho mínimo.

4. En los aparcamientos para camiones y autobuses se dispondrá de un dispositivo de control de entrada y otro de salida independientes, con una anchura igual o mayor de 5 m, por cada 300 plazas o fracción de capacidad total del aparcamiento. Esta anchura podrá reducirse a 3,50 m a partir de una distancia de 10 m de la fachada del edificio.

5. En los aparcamientos para motocicletas, los accesos deberán disponer de una anchura mínima de 2 m, si son de sentido único de circulación y de 3 m si son de sentido doble.

6. En los aparcamientos para bicicletas el ancho mínimo de acceso será de 1,60 m.

7. Si las puertas se sitúan en línea de fachada, en su apertura no invadirán la vía pública.

8. Los accesos a los estacionamientos de turismos de cualquier número de plazas, a los garajes de turismos de más de 100 plazas y a los aparcamientos de camiones y autobuses de cualquier número de plazas, podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

- c) En lugares de escasa visibilidad.
- d) En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos.
- e) En lugares de concentración de peatones y, especialmente, en las paredes fijas de transporte público.

9. No se autorizarán accesos a estacionamientos de turismos y a aparcamientos de camiones y autobuses en calles peatonales.



10. No se autorizarán accesos a garajes de turismos de más de 100 plazas en calles peatonales cuando los accesos puedan efectuarse por otra calle no peatonal.

Art. 4.39. Accesos en edificaciones existentes. (3)

1. En los aparcamientos para turismos en patio de manzana, cuyas entradas y salidas se efectúen desde un edificio ya construido y que no resulte afectado en su fachada por la construcción del aparcamiento, las anchuras de los accesos indicados en el artículo 5.º podrán reducirse en función del ancho real de la puerta y/o la zona del edificio que sirva como acceso al aparcamiento, hasta un mínimo de 2,50 m cada uno.

2. En el caso de que la fachada del edificio deba mantenerse o reponerse en sus mismas condiciones por consideraciones urbanísticas, le será de aplicación al aparcamiento la reducción indicada en el párrafo anterior.

3. Si el aparcamiento estuviese comprendido en alguno de los puntos 1 y/o 2 anteriores de este artículo, y por razones de conservación de la estructura del edificio ya existente no se pudiese, en algún punto concreto, alcanzar el gálibo de 2,20 m, será admisible la reducción de dicho gálibo en ese punto a una luz libre no inferior a 1,90 m, debiendo ser señalizado mediante la señal reglamentaria y con una banda a trazos blancos y rojos el punto donde se reduce el gálibo.

Art. 4.40. Señalización de accesos. (3)

Los accesos de aparcamientos a la vía pública estarán dotados de las señales de circulación preceptivas para advertencia de peatones y vehículos.

Art. 4.41. Calles de circulación interior en el aparcamiento. (3)

En los aparcamientos para turismos, las calles de circulación interior estarán en función del ángulo «A» que forme el eje longitudinal de la plaza de aparcamiento con el eje de la calle.

En el caso de que el ángulo esté comprendido entre dos de los valores que se indican, se aplicará la normativa del ángulo inmediatamente superior.

Las calles de circulación interior serán, como mínimo, de las dimensiones que se indican en la tabla 2.

Angulo A	Ancho mínimo de calle Sentido doble	Ancho mínimo de calle Sentido único
90º	5,00 m.	Estacionamientos: 5,00 m. Garajes: 4,50 m.
60º	5,00 m.	4,00 m.
45º	5,00 m.	3,50 m.
30º	5,00 m.	3,00 m.

Angulo A	Ancho mínimo de calle Sentido doble	Ancho mínimo de calle Sentido único
0°	5,00 m.	3,00 m.

Tabla 2

1. En los garajes, las calles de circulación interior con doble sentido de circulación podrán tener un ancho mínimo de 4,50 m, siempre que no se dé servicio a través de ellas a más de 100 plazas.

2. En los aparcamientos para camiones y autobuses, las calles de circulación interior serán, como mínimo, de 5 m, cuando el ángulo que forme la plaza con la calle de circulación sea de 45°.

Para valores del ángulo referido diferentes de 45° se justificará por el proyectista los valores dados a los anchos de la plaza y de la calle de circulación.

3. En los aparcamientos para motocicletas, las calles de circulación interior tendrán un ancho mínimo de 2 m cuando sean de un solo sentido y de 3 m cuando sean de doble sentido de circulación.

4. Los garajes para turismos de menos de 120 m² de superficie total construida se considerará que no precisan calles de circulación interior, siendo directo el acceso a las plazas.

5. En los aparcamientos para turismos, se dispondrán, en su caso, las siguientes rampas de comunicación entre plantas, en función del número de plazas a que sirvan:

- a) Hasta 50 plazas, una rampa de doble sentido de circulación de 3 m de ancho mínimo.
- b) Entre 51 y 600 plazas, dos rampas de sentido único de 3 m de ancho mínimo o una rampa de doble sentido de 6 m de ancho mínimo.
- c) Para más de 600 plazas, se dispondrán dos rampas de sentido único de 3 m de ancho mínimo o una rampa de doble sentido de 6 m de ancho mínimo por cada 600 plazas o fracción.

6. Las calles de circulación interior que no den acceso directo a plazas de aparcamiento se considerarán, a efectos de anchura y radios, como accesos y deberán cumplir las condiciones de éstos.

Art. 4.42. Circulación en curva. (3)

Cuando un vehículo deba circular en curva, se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

1. Turismos. Los anchos mínimos de las calles, rampas y accesos serán los que resulten de la tabla 3, en función del radio interior de giro R1, medido según se indica en la figura 7. Para valores intermedios del radio interior R1 se interpolarán los correspondientes valores según la mencionada tabla 3.

R1	R2	R3	A	D
----	----	----	---	---

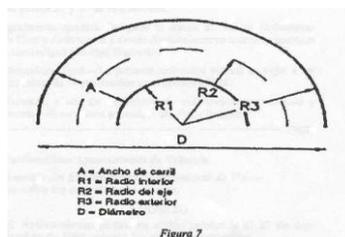


PLAN GENERAL DE ALZIRA

2,50 m. (min.)	4,62 m.	6,75 m.	4,25 m.	13,50 m.
3,00 m.	4,95 m.	6,90 m.	3,90 m.	13,80 m.
4,00 m.	5,80 m.	7,60 m.	3,60 m.	15,20 m.
5,00 m.	6,67 m.	8,35 m.	3,35 m.	16,70 m.
6,00 m.	7,60 m.	9,20 m.	3,20 m.	18,40 m.
7,00 m.	8,55 m.	10,10 m.	3,10 m.	20,20 m.
≥ 8,00 m. (min.)	-	-	3,00 m.	-

Tabla 3

El dimensionamiento de las rampas de doble sentido de circulación de 6 m de ancho mínimo se hará considerándolas como dos rampas de sentido único, debiendo cumplir cada una de ellas los anchos y radios indicados en la tabla 3.



En los garajes para turismos con una capacidad menor de 100 plazas, el radio mínimo de giro en las calles de circulación R4 será de 4,50 m, manteniéndose los valores mínimos para R1, R2 y R3 que se indican en la tabla 3.

2. Camiones y autobuses. Para los aparcamientos de camiones y autobuses se estudiará cada caso en concreto, de acuerdo con las características de los vehículos que vayan a utilizarlos.

Art. 4.43. Pendiente máxima en acceso. (3)

La pendiente en los accesos y rampas de comunicación entre plantas en los aparcamientos tendrá las siguientes limitaciones:

1. Turismos. Será, como máximo, del 16 por 100 para rampas rectas y del 12 por 100 para rampas curvas, medida por la línea media, con su correspondiente meseta junto al exterior.

2. Camiones y autobuses. No será superior al 7 por 100, dejando en el tramo final de la salida, junto al exterior, una zona en horizontal de 15 m; zona que se unirá con la rampa y la rampa con el suelo del local por medio de una curva circular de acuerdo de radio no inferior a 30 m.

Art. 4.44. Pendiente máxima en aparcamiento. (3)

La pendiente en las calles de circulación y zonas de aparcamiento estará comprendida entre el 1 por 100 y el 2 por 100. En aparcamientos situados bajo vía pública dicha pendiente podrá ser igual a la de la vía pública, admitiéndose una variación de + 1 por 100, no pudiendo en ningún caso ser inferior al 1 por 100.

Art. 4.45. Sentido de circulación en el interior de aparcamientos para turismos. (3)

En los estacionamientos para turismos sólo se permitirá que hasta un 10 por 100 de las plazas estén situadas en calles en fondo de saco.

Art. 4.46. Sentido de circulación en el interior de aparcamientos para camiones y autobuses. (3)

En los aparcamientos para camiones y autobuses con capacidad superior a 50 vehículos, las calles de circulación interior serán de sentido único, con un máximo del 10 por 100 de las plazas situadas en calles en fondo de saco.

Art. 4.47. Accesos de peatones, ventilación, sistema contra incendios e iluminación. (3)

Para el diseño y situación de los accesos de peatones, ventilación, sistemas contra incendios e iluminación se estará a lo establecido en la normativa específica vigente.

Los garajes cuya capacidad supere el doble de la reserva mínima de aparcamiento del edificio al que sirvan, deberán tener al menos un acceso peatonal independiente del acceso del edificio.

Artículo 4.48. Aparatos montacoches y plataformas giratorias. (3)

1. Se permite el empleo de aparatos montacoches en sustitución de rampas de acceso, siempre que se acredite, mediante estudio incorporado al proyecto, que el ritmo de entrada y salida al aparcamiento no sea inferior al normal. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 5.º respecto a la meseta junto al acceso, se considerará que el aparato montacoches cumple las funciones de la mencionada meseta.

2. De igual manera, se permitirá la instalación de plataformas giratorias siempre que sean estrictamente necesarias.

Art. 4.49. Aparcamientos automatizados. (3)

En los aparcamientos automatizados, las dimensiones de las plazas, gálibo, pasillos y demás características que afecten al movimiento de los vehículos podrán ser reducidas, en función de estudios específicos en los que se detalle el funcionamiento del sistema. A la vista del citado estudio, y si se cumplen suficientemente las condiciones de funcionamiento, se autorizará por el Ayuntamiento la licencia correspondiente.

Art. 4.50. Aplicación. (3)

No será preceptiva la aplicación de esta ordenanza en los siguientes



casos:

1. Edificios en construcción y proyectos que tengan concedida licencia de obras en la fecha de entrada en vigor de esta ordenanza.
2. Proyectos aprobados por las administraciones públicas o visados por colegios profesionales en la fecha de entrada en vigor de esta ordenanza, así como los que se presenten para su aprobación o visado en el plazo de tres meses a partir de dicha entrada en vigor.
3. Obras que se realicen conforme a los proyectos citados en el apartado 2 anterior, siempre que la licencia se solicite en el plazo de un año a partir de la entrada en vigor de esta ordenanza.

No obstante, los proyectos y obras a los que se refieren los apartados anteriores podrán ser adaptados en su totalidad a esta Ordenanza Especial de Aparcamientos.

CAPÍTULO CUARTO. DE LOS ELEMENTOS Y EQUIPOS DE LOS SISTEMAS DE TELECOMUNICACIONES (10)

SECCION PRIMERA: Condiciones generales de implantación.

Art. 4.51. Normas generales. (10)

1. En la determinación de los emplazamientos de los elementos y equipos de los Sistemas de telecomunicación objeto de la presente Ordenanza, se cumplirán las condiciones que específicamente se establecen en los títulos siguientes.

Cualquier otra instalación de Telecomunicación no regulada expresamente en esta Ordenanza, se ajustará a las disposiciones que se determinan para las instalaciones de características morfológicas o funcionales análogas.

2. En ningún caso se permitirán estas instalaciones sobre suelos destinados a zonas verdes, espacios libres o viales de uso público, ni en parcelas o edificios destinados a equipamientos con los que no tuvieran una relación expresa.

Art. 4.52. Minimización del impacto visual y sobre el medio ambiente. (10)

Las instalaciones deberán respetar, tanto por su composición y color, como por los materiales a emplear, el carácter del emplazamiento en que hayan de ubicarse y del ambiente en que se enclave. Para ello, se adoptarán las medidas necesarias prescritas por los Servicios Técnicos Municipales competentes para atenuar al máximo el posible impacto visual y conseguir la adecuada integración con el entorno.

Art. 4.53. Licencias e informes sectoriales. (10)

La tramitación de los expedientes de solicitud de licencias urbanísticas relativos a la instalación de los Sistemas de Telecomunicación se efectuará conforme establece el Título VI de esta Ordenanza.

Cuando sea obligatorio por las normas sectoriales de aplicación, la concesión de las licencias urbanísticas de estas actividades requerirá previo informe favorable emitido por los servicios competentes en materia medioambiental o de los órganos e instituciones competentes en materia de protección del patrimonio Histórico-Artístico y de la estética urbana.

Para la obtención de licencia de funcionamiento los operadores deberán acreditar la disposición de la autorización del Ministerio de Ciencia y Tecnología en aquellos casos en que sea necesaria conforme a la normativa estatal de aplicación.

SECCION SEGUNDA. INSTALACIONES PERTENECIENTES A TELEFONIA MOVIL, TELEFONIA FIJA CON ACCESO VIA RADIO Y CENTRALES DE COMMUTACION.

Estaciones Base situadas sobre cubierta de edificios.

Art. 4.54. Condiciones de instalación. (10)

1. La implantación de cada una de estas instalaciones se ajustará a lo establecido en la reglamentación sectorial específica de este tipo de instalaciones, distancias de protección y a la municipal que se detalla a continuación.

2. Las instalaciones se ubicarán de forma que, en la medida de lo posible, se impida su visión desde la vía pública y no dificulte la circulación por la cubierta.

3. La instalación de los mástiles o elementos soportes de antenas de telefonía se efectuara aplicando la tecnología más avanzada y el diseño que consigan el menor tamaño, la menor complejidad, la máxima reducción del impacto visual y ambiental, y dispongan de las condiciones de seguridad adecuadas.

4. Se cumplirán, en todo caso, las siguientes condiciones:

Se prohíbe la colocación de antenas sobre soporte apoyado en el pretil de remate de fachada de un edificio.

Los mástiles o elementos soporte de Antenas, apoyados en cubierta plana o en los paramentos laterales de torreones o cualquier otro elemento prominente de dicha cubierta, no deben ser accesibles o escalables por el público y cumplirán las siguientes reglas:

El retranqueo mínimo de cualquier elemento integrante de estas instalaciones respecto al plano de cualquier fachada exterior del edificio sobre el que se ubica será de 2 metros como mínimo.



La altura máxima sobre la cubierta o terraza plana del conjunto formado por el mástil o elementos soporte y las antenas en ningún caso dicha altura excederá de 8 metros.

El diámetro máximo del mástil o cilindro circunscrito al elemento soporte será de 6" (15,24 cm.)

El diámetro máximo del cilindro envolvente que circunscriba las distintas antenas y el elemento soporte no excederá de 120 cm., excluyendo los elementos de interconexión entre estaciones base.

Conforme dispone el artículo 7.b) del Real Decreto 1066/2001, se procurará instalar el sistema emisor de manera que el diagrama de emisión no incida sobre el propio edificio, terraza o ático.

El retranqueo mínimo de cualquier elemento integrante de estas instalaciones será de 15 metros respecto de cualquier otro edificio existente por encima de un plano horizontal situado 3 metros por debajo de las mismas.

Art. 4.55. Excepción. (10)

Excepcionalmente, las antenas podrán apoyarse sobre las cubreras de las cubiertas y sobre los vértices superiores o puntos de coronación de torreones o de cualquier otro elemento prominente de la cubierta, siempre que la instalación pretendida se integre satisfactoriamente en el conjunto, las antenas resulten armónicas con el remate de la edificación, ofrezca suficientes garantías de seguridad y no sea visible desde la vía pública.

Art. 4.56. Instalación de contenedores. (10)

En la instalación de Recintos Contenedores vinculados funcionalmente a una determinada Estación Base de Telefonía situados sobre cubierta de edificios o construcciones, se cumplirán las siguientes reglas:

- a) Su interior no será accesible al público, disponiendo de la oportuna señalización al efecto.
- b) En ningún caso la instalación comprometerá la seguridad estructural del edificio ni la de sus habitantes. En el proyecto técnico de construcción del recinto contenedor quedará justificada la resistencia estructural de la cubierta del edificio para soportar adecuadamente la construcción y peso de dicho recinto contenedor.
- c) La superficie de la planta no excederá de 25 m², y la altura máxima será de 3,5 metros.
Se situarán a una distancia mínima de 2 metros respecto de las fachadas exteriores del edificio o aquella distancia tal que impida su visibilidad desde la vía pública.

Art. 4.57. Protección especial. (10)

1. Corresponde a los Bienes de Interés Cultural, Bienes de Relevancia Local, edificios catalogados y sus entornos delimitados en los diferentes

instrumentos de planeamiento con niveles de protección incompatibles con el emplazamiento en ellos de este tipo de instalaciones.

Instalación de Antenas situadas sobre mástiles o estructuras soporte apoyadas sobre el terreno (situación exenta).

Art. 4.58. Localizaciones Autorizadas. (10)

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos siguientes, la instalación de antenas objeto de este Capítulo, sólo será admisible en los emplazamientos autorizados expresamente por el Ayuntamiento.

A estos efectos, el Ayuntamiento se reserva el derecho de disponer de emplazamientos en su término municipal para este tipo de instalaciones.

2. Los emplazamientos permitidos deberán ser conformes con las determinaciones urbanísticas en vigor y con las derivadas de la normativa sectorial de aplicación (medio ambiente, patrimonio histórico-artístico, seguridad del tráfico aéreo, costas, carreteras, protección de las vías públicas, etc.), por lo que no suponen un reconocimiento automático de la posibilidad de instalar en ellos los elementos y equipos de Telecomunicación a los que se refiere esta Ordenanza.

3. Con carácter general, en la implantación de estas instalaciones se cumplirán las condiciones de edificación exigibles según la zona en la que se encuentren. En cualquier caso, guardarán una distancia mínima de 15 metros a cualquier lindero de la parcela. La altura máxima total del conjunto formado por la Antena y su estructura soporte no excederá de 35 metros.

Art. 4.59. Condiciones específicas de implantación en suelo urbanizable. (10)

1. En el suelo comprendido en sectores o ámbitos ya delimitados con vistas a su desarrollo inmediato, en tanto no se haya aprobado el correspondiente planeamiento de desarrollo, podrá autorizarse la instalación de estaciones base de telefonía móvil con carácter provisional, que habrán de ser demolidas si derecho a indemnización alguna, cuando lo acordare la Administración urbanística. La autorización, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística e hipotecaria.

2. Serán de aplicación el resto de condiciones establecidas para el suelo no urbanizable sobre distancias y demás parámetros urbanísticos.

Art. 4.60. Zonas de vivienda unifamiliar. (10)

En zonas residenciales de baja densidad, únicamente se admitirá la implantación de estas instalaciones en la modalidad exenta, sin coexistir con edificación residencial, la altura de la misma no podrá rebasar los 25 metros sobre la rasante natural del terreno



Art. 4.61. Suelo No Urbanizable Rústico Común. (10)

1. Con carácter general, se permitirá la implantación de este tipo de instalaciones cuando, cumpliendo las condiciones previstas en la presente Ordenanza, resulte posible de acuerdo con las prescripciones establecidas respecto de los usos previstos y en las condiciones generales, salvo las referentes a la exigencia de parcela mínima, que resulten de aplicación según lo dispuesto en la normativa del suelo no urbanizable común del PGMO.

2. Para autorizar cualquier instalación que se pretenda en suelo no urbanizable deberá acreditarse no sólo la compatibilidad con los usos previstos y la observancia de la legalidad vigente, sino fundamentalmente la adopción de cuantas medidas resulten oportunas al objeto de garantizar la preservación del entorno natural y medioambiental, minimizando al máximo su impacto sobre el mismo.

3. Será necesario guardar una distancia mínima de 1.000 metros entre dos instalaciones de este tipo, adoptándose las medidas oportunas para reducir el impacto paisajístico. A estos efectos, y respetando en todo caso las condiciones establecidas en esta Ordenanza, se potenciará el posible uso compartido de infraestructuras.

Para poder autorizar un emplazamiento situado a una distancia inferior a la indicada, deberá justificarse expresamente su necesidad, así como la idoneidad del emplazamiento elegido, pudiendo ser condicionada su autorización al cumplimiento de especiales condiciones de implantación, especialmente de compartimentación, paisajística y de camuflaje.

Artículo 4.62. Polígonos industriales. (10)

1. En polígonos industriales de nueva creación o donde ya exista un planeamiento urbanístico, estas instalaciones se ubicarán en los espacios destinados en dicho planeamiento a equipamiento específico para los servicios generales del polígono industrial.

2. En polígonos industriales ya existentes donde lo previsto en el párrafo anterior no sea factible, en la ubicación de las instalaciones deberán respetarse, en la medida de lo posible, las distancias mínimas a linderos y demás normativa aplicable, colocándose el Recinto Contenedor adosado a las naves o edificaciones existentes y, con carácter general, deberán distar un mínimo de 100 metros de instalaciones similares.

TITULO QUINTO: REGULACION DE LAS DIFERENTES ZONAS DE ORDENACION URBANISTICA

CAPITULO PRIMERO: DIVISION DEL TERRITORIO EN ZONAS DE ORDENACION URBANISTICA.

Art. 5.1. Objeto.

1. La división del territorio municipal en Zonas de Ordenación Urbanística tiene por objeto diferenciar los terrenos según su destino en el conjunto de la ordenación establecida por el Plan. El destino de cada terreno se concreta por la asignación de usos, por las condiciones de parcelación y edificación permitidas y por las medidas de preservación del medio natural y cultural que se dan a cada zona, en función de sus aptitudes

2. Ciertas determinaciones o normas de una zona de ordenación urbanística pueden ser diferentes según el ámbito territorial en que se encuentre la parcela, a fin de adaptar más fielmente la normativa a la realidad urbanística existente en Alzira.

3. El régimen urbanístico así definido se entenderá sin perjuicio de legislaciones sectoriales de aplicación.

Art. 5.2. Zonas de Ordenación y Clases de Suelo.

1. Las zonas de ordenación son independientes de las clases de suelo. En tanto que las primeras constituyen ámbitos homogéneos sobre los que se regulan las condiciones físicas en que debe producirse la evolución de la ciudad y su territorio, las segundas son ámbitos de naturaleza jurídica en los que implícitamente se atribuye a los propietarios y a la administración un conjunto de derechos y deberes y unas pautas a las que deben sujetarse para su consecución

2. Las Zonas de Ordenación en el ámbito urbano afectan porciones de territorio en los que se proyectan intervenciones de naturaleza urbana, con independencia de que su clasificación sea la de Suelo Urbano o Urbanizable.

3. Las Zonas de Ordenación en el ámbito natural se dotan de normas que permiten la ordenación del Suelo No Urbanizable exigida por el art 17.D de la L.R.A.U., con arreglo a los criterios del art.1 de la LSNU.

4. La Zona de Ordenación de Red Primaria recoge el marcado carácter de elemento estructurador de la realidad física territorial que subyace en la configuración que le otorga el art.17.J de la L.R.A.U.

Art. 5.3. Zonas de Ordenación Urbanística. (16)

El territorio municipal de Alzira se divide en Zonas de Ordenación Urbanística conforme a lo previsto por el artículo 17.c de la L.R.A.U. cuya delimitación gráfica se señala en los Planos de la Serie C del Plan. Las Zonas resultantes son las siguientes:

ZONAS EN EL ÁMBITO URBANO (Suelos Urbanos y Urbanizables)

RESIDENCIAL

Histórico RHC/Z6



PLAN GENERAL DE ALZIRA

Unifamiliar:

Aislada	(RUA)
Hilera	(RUH)
Manzana	(RUM)
Plurifamiliar:	
Manzana	(RPM)
Bloque	(RPB)

INDUSTRIAL Y ALMACENAMIENTO

Ligero	(IAL)
Mediano	(IAM)
Pesado	(IAP)

TERCIARIO

Comercial	(TCO)
Hostelería	(THO)
Recreativos	(TRE)

ZONAS EN EL AMBITO NATURAL

(Suelo No Urbanizable)

SNU Común	(SNUC)
SNU de Protección Agrícola	(SNUPA)
SNU de Protección Paisajística	(SNUPP)
SNU de Protección Ecológica	(SNUPE)
SNU de Protección de las riberas y cauces	(SNUPRC)
SNU de Protección de las Vías Pecuarias	(SNUPVP)

ZONAS EN EL AMBITO DE LA RED PRIMARIA

Red Primaria de Comunicaciones y Vías Públicas.....	(DEV)
Red Primaria de Carril Bici	(DEV)
Red Primaria de Transportes	(DET)
Red Primaria de Espacios Libres y Jardines	(DEL)
Red Primaria de Equipamiento Escolar.....	(DEE)
Red Primaria de Equipamiento Cultural.....	(DEC)
Red Primaria de Equipamiento Deportivo	(DED)
Red Primaria de Servicios Públicos	(DES)
Red Primaria de Infraestructuras	(DEI)

CAPITULO PRIMERO: ZONAS EN EL AMBITO URBANO
SECCION PRIMERA: ZONA DE RESIDENCIAL HISTÓRICO, SUB-
ZONAS, ÁMBITO Y USOS

Art. 5.4. Definición. (1)

5.4.1. Ámbito. (16)

1.1. La zona de Centro Histórico está constituida por el área expresamente grafiada con este título en los planos de Ordenación Urbanística conforme a la grafía y abreviatura que se indican en la serie C1 a escala 1:1000 y serie C2 a escala 1:500

1.2. Abarca el área que ha servido de origen a la formación del núcleo urbano de Alzira y aunque desfigurado en parte, conserva una tipología de vivienda tradicional y un trazado de incuestionable valor histórico. Contiene la isla amurallada que fue el embrión de la ciudad, así como los barrios (también de época musulmana) de Santa María (en la salida hacia Valencia) y el arrabal de San Agustín. De posterior formación son la Alquería y el barrio de San Francisco.

Con motivo de la aprobación definitiva del Plan Especial de “La Vila”, el espacio urbano perteneciente a las subzonas definidas por el Plan General como RHC/Z1, RHC/Z2, RHC/Z3, RHC/Z4, RHC/Z5 y RHC/Z7, quedan anuladas y se regularán por la normativa urbanística específica de éste Plan Especial.

5.4.2. Subzona. (16)

2.1. Se establece una subzona para el ámbito del centro histórico

RHC/Z6: Barrios San Agustín, Santa María, San Francisco y “La Alquerieta”.

5.4.3. Zonas de prospección arqueológica.

3.1. En Cumplimiento de la normativa arqueológica municipal y del art. 62 de la Ley 4/98 de la Generalitat Valencia del Patrimonio Cultural Valenciano, la solicitud de la licencia de obras para todo acto de edificación y uso del suelo, tanto para obra pública como privada, deberá ir acompañada de un estudio previo sobre posibles afecciones arqueológicas, redactado por arqueólogo titulado con la supervisión del Arqueólogo Municipal.

Las actuaciones precisas para la elaboración del estudio previo serán autorizadas por la Conselleria de Cultura y Educación, que establecerá los criterios a los que se ha de ajustar la actuación.

El Ayuntamiento, para otorgar licencia, remitirá un ejemplar del estudio previo a la Conselleria de Cultura, que, a la vista del mismo, determinará la



necesidad o no de una actuación arqueológica o paleontológica a cargo del promotor de las obras.

Ámbitos de vigilancia arqueológica y etnológica.

En el recinto histórico de la ciudad, zonas urbanas indicadas y resto de yacimientos y elementos catalogados, las operaciones de movimiento de tierras, desarrollo de edificaciones y urbanización, traslado de elementos, o cualquier obra que suponga alteración del bien, estará condicionada al establecimiento de la posibilidad de investigación arqueológica e histórica previa a la licencia municipal. En el caso de existencia de restos o elementos de interés, se procederá a la paralización de las obras, con arreglo a las medidas de protección establecidas por la vigente Ley 4/1998 del Patrimonio Cultural Valenciano.

La protección de los yacimientos arqueológicos y zonas etnológicas catalogadas o en fase de estudio, dentro del término municipal se registrará por la siguiente normativa:

1ª. En los suelos en que existan yacimientos arqueológicos al descubierto y catalogados se prohíbe, por la legislación vigente, toda operación de desarrollo, incluyendo la edificación y las urbanización.

2ª. En los suelos en que se constaten yacimientos arqueológicos detectados en superficie con indicios o indicadores arqueológicos que permitan suponer la existencia de restos enterrados y ocultos, las operaciones de desarrollo estarán condicionadas a las investigación previa y sus resultados.

3ª. En los suelos que cuenten con yacimientos arqueológicos detectados, tan pronto se descubra su existencia se deberá ordenar por la Corporación Local o Autonómica la inmediata paralización de las obras con arreglo a las medidas de protección que establece la Orden que regula la realización de actividades arqueológicas en la Comunidad Valenciana de 1987.

4ª. En las zonas que se conserven estructuras o elementos etnológicos catalogados, se deberá estudiar la conveniencia de su conservación "in situ" o traslado al lugar adecuado.

5ª. En las zonas que se descubran bienes etnológicos no catalogados se deberá comunicar el hallazgo con el fin de valorar la inclusión en el catálogo.

Los ámbitos de vigilancia arqueológica y etnológica estarán sujetos a las siguientes medidas:

1. Control y seguimiento de los bienes catalogados, según su naturaleza, dependiendo de los conocimientos que de ellos se tienen (prospecciones, excavaciones, toponimia, fuentes orales, documentales, etc.), además de su grado de conservación y las

posibilidades de estudio y recuperación de los mismos, ampliando, en todo caso, la información disponible: fichas técnica, planimetría, fotografía, etc.

2. La concesión de licencia urbanística de cualquier índole, que comporte movimiento de tierras, o traslado o supresión del bien, estará sujeta a informe previo del Servicio municipal de Arqueología, acerca de la compatibilidad de la obra pretendida con la preservación de los restos arqueológicos o etnológicos que pudieran existir en el lugar, indicando las precauciones que deban adoptarse.

3. Si la emisión del informe precisan la realización de previas indagaciones o excavaciones en el terreno, a realizar por los servicios municipales, el propietario o interesado, deberá facilitar el acceso y estancia de los técnicos, enseres y vehículos municipales en la parcela durante el tiempo necesario para efectuar las labores. Se deberá entender suspendido el plazo en tanto se realicen los trabajos arqueológicos.

4. Si las excavaciones e indagaciones se pudieran efectuar al tiempo de realizar las obras particulares, sin presumible demérito para los posibles restos existentes, se propiciaría esta solución. En tal caso, el interesado vendrá obligado a señalar la fecha del inicio de las obras y a prestar su colaboración para facilitar el trabajo de los servicios municipales.

5. Si durante la ejecución de las obras autorizadas se produjeran hallazgos de interés, deberán interrumpirse aquellas el tiempo preciso para acometer indagaciones complementarias o para el examen y extracción de las muestras, así como, en su caso para poder dictaminar y resolver la adopción de las medidas reguladas en el artículo siguiente. La licencia se entenderá condicionada al pleno acatamiento de estas limitaciones.

3.2. Se establecen tres categorías diferentes según el grado de interés arqueológico, para las áreas grafiadas en el plano de ordenación Urbanística de la serie C2 a escala 1:500.

Los niveles de protección para los bienes catalogados se establecen según el siguiente baremo:

- Tipo 1: Integral. Máxima protección del yacimiento o elemento, incluyendo tipos 2 y 3.
- Tipo 2: Parcial. Protección de las partes que definen o componen el bien catalogado.
- Tipo 3: Ambiental. Protección del espacio que comprende su área de afección cultural.

3.3. Las zonas de prospección arqueológica que se definen para el ámbito de la Vila son:



- APA-E: Área que, por los indicios extraídos según estudios realizados sobre el desarrollo histórico de la trama urbana de la Vila, hace intuir la presencia de elementos de especial interés.
- APA-1: Abarca el área que afecta a las parcelas por donde, según planos históricos, podría situarse el trazado de la antigua muralla de la Vila.
- APA-2: Comprende la zona de estudio con menos indicios de elementos arqueológicos o históricos identificados.

Art. 5.11. Subzona, Residencial Histórico - RHC/Z6 (1) (4) (8) (16)

5.11.1. Ámbito.

1. La zona de Centro Histórico grafiada como RHC/Z6 viene definida en los planos de Ordenación Urbanística, dentro de la serie C1 a escala 1:1000.

2. Abarca el área del barrio de San Agustín (antiguo arrabal de la ciudad), así como de los barrios originados a partir de éste hacia Albalat y Sueca por el norte (barrio de la Alquerieta), Valldigna y Gandia por el este (barrio de Sant Francesc) y hacia Carcaixent.

5.11.2. Asignación de usos.

USO DOMINANTE: Residencial Unifamiliar.

Se admite en edificio exclusivo, 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.

USOS COMPATIBLES:

Son compatibles con el uso residencial, aquellos que no interfieran en el normal desarrollo de éste, en este sentido están autorizados los usos siguientes:

USOS PERMITIDOS:

- a) Uso comunitario social (religiosos), residencial plurifamiliar.
- b) 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 1b. Bajo espacio libre.
 - Par 1d. En edificio de uso exclusivo
- c) Tco.1a., Tco.1b y Tco.1d. Uso comercial compatible con la vivienda. Los Tco.1a y Tco.1b sólo podrán situarse en planta baja y sótano siempre y cuando estén conectados interiormente. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública o zaguán exterior.
- d) Tho.1. Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera. En edificios de uso exclusivo.

e) Tof. Oficinas, en edificio de uso exclusivo o en edificio de uso mixto, situándose en este último caso en una planta inferior a la que se ubiquen piezas habitables residenciales, a excepción de Tof 0 que podrá ubicarse de acuerdo con lo establecido en el artc. 6.5.3.a.

f) Tre.1. y Tre.2. Actividades recreativas. Se admiten en edificio de uso exclusivo o de uso mixto, situándose en este último caso en planta baja y primera siempre y cuando no se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja y estén conectados interiormente y deberán contar con accesos independientes y diferenciados desde la vía pública.

g) D. Dotacionales, excepto los expresamente prohibidos en el apartado siguiente.

USOS PROHIBIDOS:

- Dotacionales destinados a cementerio (Dce), tanatorios e infraestructuras (Inf).

- Quedan expresamente prohibidos los bares de ambiente musical, los de amenización musical, las discotecas y los locales similares.

- Otros usos prohibidos no expresamente señalados en este artículo, son todos los demás no calificados como compatibles.

5.11.3. Condiciones de la parcela.

3.1. Parcela mínima: Para ser edificables, las parcelas tendrán un frente de fachada a calle no inferior a 6 metros, una superficie mínima de 60 metros cuadrados, y se podrá inscribir en su interior un círculo de 5 metros de diámetro.

Quedan eximidas de la anterior de las condiciones aquellas parcelas que, sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren fuera de ordenación.

3.2. Alineaciones: Son las establecidas por los planos de ordenación. La edificación se dispondrá según la alineación del vial, no admitiéndose retranqueos en ninguna de las plantas.

3.3. Se podrá ocupar la totalidad de la parcela, siempre y cuando las edificaciones cumplan con las condiciones de habitabilidad de la Comunidad Valenciana vigentes. Queda prohibida toda edificación de tipo aislado.

5.11.4. Condiciones de volumen y forma. (4)

4.1. Alturas. El número de plantas de la edificación para cada parcela, es el que se determina en el correspondiente plano de ordenación.

4.2. Planta baja. 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



PLAN GENERAL DE ALZIRA

referencia de la acera en edificaciones unifamiliares y 3,50 en edificaciones plurifamiliares, ni a más de 3,50 metros en edificaciones unifamiliares y 4,00 en edificaciones plurifamiliares. En edificios en los que el primer forjado sobresalga de la alineación oficial de la fachada, este no podrá situarse a menos de 3,50 metros de la acera.

Se prohíbe la construcción de altillos o entreplantas.

Para el ámbito de la modificación puntual de la Plaza Mayor: en la zona correspondiente a los planos de ordenación grafiadas como III*(V): 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 de la acera en edificaciones unifamiliares y 3,50 en edificaciones plurifamiliares, ni a más de 3,50 metros en edificaciones unifamiliares y 4,70 en edificaciones plurifamiliares. En edificios en los que el primer forjado sobresalga de la alineación oficial de la fachada, este no podrá situarse a menos de 3,50 metros de la acera.

Plantas piso. Se establece una altura libre mínima entre forjados de 3 metros.

4.3. La altura de cornisa. La altura máxima de la línea cornisa y la altura de cumbrera permitida en función del número de plantas son las siguientes:

nº plantas	altura cornisa	Altura max. cumbrera
I	4,00 m	7,30 m
II	7,35 m	10,65 m
III	10,70 m	14,00 m
IV	14,05 m	17,35 m
V	17,40 m	20,70 m
VI	20,75 m	24,05 m

Se entenderá como línea de cornisa la línea de intersección del plano de fachada con el plano de la cara inferior del forjado de cubierta y altura de cornisa la distancia vertical tomada desde la cota 0 de la rasante de la vía pública, hasta la línea de cornisa.

La distancia máxima vertical entre la línea de cornisa del edificio y el plano horizontal de la cara superior del último forjado piso no superará los 0,60 m.

Para el ámbito de la modificación puntual de la Plaza Mayor: en la zona correspondiente a los planos de ordenación grafiadas como III*(V):

nº plantas	altura cornisa	altura máx. cumbrera
I	4,70 m	8,35 m
II	8,05 m	11,70 m
III	11,40 m	15,05 m
IV	14,75 m	18,40 m
V	18,10 m	21,75 m

nº plantas	altura cornisa	altura máx. cumbreira
VI	21,45 m	25,10 m

4.4. Tolerancia de altura en las plantas.

Se admiten edificaciones con menos plantas que las señaladas en los planos de ordenación, debiéndose realizar un mínimo de dos plantas incluida la baja.

4.5. Sótanos.

Se admiten hasta dos plantas sótano situadas dentro de la superficie ocupable, siempre que se tomen las medidas necesarias para que la edificación vecina no quede afectada. El uso de estas plantas podrá destinarse a aparcamiento.

4.6. Cubiertas.

La cubierta de la última planta podrá ser inclinada, con pendiente mínima del 25% y máxima del 46% y con cumbreira paralela a fachada.

Se permite la construcción de terrazas planas en cubierta, que obligatoriamente deberán asentarse sobre el plano horizontal de la cara superior del último forjado.

El diseño de las cubiertas será el tradicional de la zona, prohibiéndose expresamente las de faldones curvos o las de múltiples cumbreiras con faldones cortos. Cada faldón debe de partir de una cumbreira y desembocar en una cornisa o en un linde de parcela.

De utilizarse tejas en la cubrición de la cubierta, estas serán obligatoriamente de color paja.

4.7. Aprovechamiento bajo cubierta.

El espacio bajo cubierta podrá destinarse a uso residencial y a otros usos compatibles. En el supuesto de destinarse a uso residencial, deberá formar una unidad indivisible con la vivienda de la última planta y su acceso se realizará a través de ella.

4.8. Aleros y cornisas.

Se admiten aleros y cornisas cuyo saliente no exceda de 50 cm.

4.9. Cuerpos volados.

Únicamente se admiten balcones abiertos en calles de anchura superior a 4 metros y miradores cuando la calle sea superior a 6 metros.

La suma de las longitudes de los balcones en cada planta no superará el 50 % de la longitud de la fachada. El espesor del balcón no excederá de 15 cm y el saliente máximo se fija en 80 cm, para calles con ancho superior a 10 metros y 50 cm. para calles con un ancho inferior a 10 metros.

4.10. Retranqueos.

No se permitirán retranqueos en el muro de fachada.

5.11.5. Condiciones higiénicas y de calidad.



5.1. Iluminación y ventilación. Todas las viviendas serán exteriores, entendiéndose como tales aquellas que tienen todas sus piezas habitables exteriores y al menos una de ellas recae a la calle. A estos efectos los patios de parcela deberán tener iguales dimensiones mínimas que las establecidas para los patios de luces cerrados.

Todas las dependencias tendrán luz y ventilación directa a calle o patio, salvo el aseo que podrá tener chimenea de ventilación.

5.2. Patios.

Las dimensiones que deben cumplir los patios interiores, en función de la heterogeneidad de usos, se regirán por lo dispuesto en las normas de habitabilidad y diseño HD/ 91 o normativa posterior que la modifique.

5.11.6. Condiciones estéticas. (8)

6.1. Criterios para composición de fachadas.

Las jambas deberán tener un espesor mínimo de 25 cm.

La superficie total de huecos no debe exceder el 50% de la superficie total del paramento de fachada.

6.2. Materiales autorizados.

Los cuerpos de fachada podrán acabarse superficialmente con pinturas o estucos lisos sobre enlucido de mortero maestreado.

Se permite aplacado de piedra natural situado en una franja inferior de la fachada con una altura máxima de 1m.

Las tonalidades de color, texturas de los materiales, naturaleza de los oficios y acabados deben tender, en cada caso, a la adecuación mutua, evitando rupturas y/o confrontaciones de dudosa justificación. Se aconsejan los colores utilizados tradicionalmente en la arquitectura doméstica, preferentemente los ocres, almagras, amarillo cadmio, blanco marfil, verdes y azules.

6.3. Carpintería.

Las carpinterías de puertas, ventanas, celosías, contraventanas y persianas, serán preferentemente de madera vista en su color natural esmaltada en colores lisos utilizados en la arquitectura tradicional, preferentemente los marrones, verdes, azules y blanco; permitiéndose carpintería de pvc o metálica esmaltada en colores lisos, prohibiéndose expresamente los acabados anodizados.

5.11.7. Dotación de aparcamientos.

7.1. Obligación de reserva.

Quedan obligados a efectuar reserva de aparcamiento al menos para una plaza de aparcamiento por vivienda, situada en planta baja, todos aquellos que no estén exentos por las condiciones geométricas de parcela.

7.2. Condiciones geométricas de la parcela.

Las condiciones geométricas que debe cumplir una parcela para que en ella se pueda llevar a efecto la reserva de aparcamiento son:

1. La superficie de la parcela debe ser superior a 60 m².
2. La dimensión transversal mínima, incluidos los paramentos o de medianería de fachada, debe ser superior a 5m.
Tampoco se deberá llevar a efecto la reserva de aparcamiento en aquellas parcelas en donde sea imposible la maniobrabilidad de vehículos necesaria para acceder al garaje.

SECCION SEGUNDA: ZONA DE RESIDENCIAL UNIFAMILIAR SUBZONAS, ÁMBITO Y USOS

Art. 5.13. Ámbito y subzonas.

La Zona de Vivienda Unifamiliar está constituida por el área expresamente grafada con este título en los planos de Ordenación Urbanística conforme a la grafía y abreviatura que se indican en su leyenda a escala 1/1000.

Se diferencian las siguientes subzonas:

- a) RUA. Vivienda unifamiliar aislada
- b) RUH. Vivienda unifamiliar en hilera.
- c) RUM. Vivienda unifamiliar en manzana

SUBZONA DE RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA, RUA.

Art. 5.14. Ámbito.

La Zona de Residencial Unifamiliar Aislada, coincide básicamente con la zonificación de Ciudad Jardín del PGMOU de 1.985 y está constituida por el conjunto de áreas expresamente indicadas en los Planos de Ordenación Urbanística, conforme a la grafía y abreviatura que se indica en su leyenda y con un tipo de ordenación definida como edificación aislada en parcela.

Art. 5.15. Asignación de usos. Subzona de residencial unifamiliar aislada. RUA. (1)

USO DOMINANTE: Residencial unifamiliar con tipología aislada.

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% 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, excepto el Tco.1d que podrá ubicarse en edificio de uso mixto.
- 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.1a. Actividades de almacenamiento. En RUA tan sólo se admite la actividad Alm.1a, 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.
- g) Tof 0.

USOS PROHIBIDOS:

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

Art. 5.16. Condiciones de la parcela. (2) (16)

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. Se podrán conceder licencias de edificación en las parcelas de superficie menor si se

demuestra documentalmente que son parcelas segregadas con anterioridad a la aprobación inicial de la revisión y adaptación del Plan General de 1985 del que trae causa el presente precepto.

- 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 cien 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 3,00 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 cien de su longitud total, ni rebasará el 20 por cien del perímetro total de cada uno de los lindes laterales. Se permite la implantación de paelleros, 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 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.

3. Los cerramientos de parcela 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 abancalamiento 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.

Art. 5.17. Condiciones de volumen y forma de los edificios.(16)

1. Se establece un coeficiente de edificabilidad de 0,25 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% y el espacio bajo techo abierto el 50%. 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, con una altura de cornisa máxima de 7 metros, y 8 metros en parcelas de pendiente superior al 25%. La altura cornisa de la edificación medida sobre la rasante natural del terreno en parcelas de pendiente superior al 25 por cien no podrá superar los 9,5 m. La altura de coronación o máxima de la edificación no podrá exceder 1,5 m. la altura de cornisa.

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 1,5 metros sobre la altura de cornisa.
 - 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.

Art. 5.18. Dotación de aparcamientos.

Toda vivienda llevará anexa dos plazas de aparcamiento 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.

SUBZONA, RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA. RUH

Art. 5.19. Asignación de Usos. Subzona residencial unifamiliar en hilera RUH. (1)

USO DOMINANTE: Residencial unifamiliar.

Se admite en edificio exclusivo con tipología en hilera, 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.

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 por exigir tipologías edificatorias especializadas no coherentes 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. Se admitirá tan sólo en parcelas y/o edificios no protegidos, y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.
- b) Tco.1a. y Tco.1d. Uso Comercial compatible con la vivienda.



PLAN GENERAL DE ALZIRA

Los Tco.1a sólo podrán ubicarse en planta baja. 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.

- c) Tco.1b y Tco.1c. Uso Comercial compatible con la vivienda.
Tan solo se admiten estos usos, en edificio y parcela de uso exclusivo.
- d) Tho.1. Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.
Tan solo se admite este uso, en edificios de uso exclusivo.
- e) Tof. Oficinas, en edificio de uso exclusivo, excepto los Tof.0, que podrán ubicarse en edificio de uso mixto.
- f) Tre1. Actividades recreativas.
Se admiten en planta baja, siempre y cuando no 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.
- g) Alm.1a. Actividades de almacenamiento.
En RUH tan sólo se admite la actividad Alm.1a, en edificio y parcela de uso exclusivo, y vinculada a otro uso permitido.
- h) D. Dotacionales.
Excepto los expresamente prohibidos, se admiten en edificio de uso exclusivo.

USOS PROHIBIDOS:

- a) Residencial plurifamiliar, o unifamiliar no acorde con la tipología unifamiliar en hilera.
- b) Terciarios:
 - Edificios comerciales (Tco.2), edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).
 - Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo superior a 100 personas (Tre.2, Tre.3 y Tre.4), así como Tre.5.
- c) Industriales y almacenes:
 - Ind.1, Ind.2, Ind.3, Alm.2 y Alm.3
- d) Dotacionales:
 - Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a: cementerios (Dce), infraestructuras (Din), excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).

- e) Aparcamientos:
- Aparcamientos tipo Par.1b, Par.1d, Par.2 y Par.3

Art. 5.20. Condiciones de la parcela.

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 100 m². No se permitirán segregaciones que den origen a parcelas cuyas superficies y dimensiones sean inferiores a las establecidas en el presente artículo.
- b) Fachada: la parcela para ser edificable tendrá como mínimo 5 metros de longitud de fachada.
- c) Forma de la parcela: será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 4x15 metros uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la misma.
- d) Quedan excluidas de todas las anteriores condiciones aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación.

2. Parámetros de emplazamiento.

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el Plano correspondiente de este Plan General. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior y la profundidad edificable será la establecida en los planos correspondientes de este Plan General, liberando en la parte posterior de la parcela, una zona ajardinada privada.

Esta zona ajardinada, estará libre de todo tipo de edificación, solo podrá disponer de pavimento en un 20% de su superficie, y el vallado opaco del mismo no superará los 2,50 metros.

Art. 5.21. Condiciones de volumen y forma de los edificios. (1) (2) (10) (16)

1. Se establece un número máximo de plantas de 3 (tres) incluyendo la baja. La altura libre mínima entre forjados para uso residencial será de 3 metros.
2. Tolerancia de alturas. Se admitirá la construcción de edificios con una planta menos de las grafiadas en los planos de ordenación.
3. La altura de cornisa máxima de la edificación se establecerá en función del número de plantas de la edificación, siendo de 10,35 para los edificios de tres plantas, y 7,00 los de dos.
4. Construcciones por encima de la altura de cornisa del edificio:
 - a) Las cubiertas inclinadas se ejecutarán, adecuando su solución a las empleadas en los tipos tradicionales, permitiéndose piezas de la misma vivienda en el espacio bajo cubierta, la superficie de estas piezas computará a efectos de edificabilidad donde su altura libre sea superior



PLAN GENERAL DE ALZIRA

a 1,50 m. La cumbrera no podrá situarse a más de 3,50 m sobre la altura de cornisa. Los faldones se realizarán en planos de pendiente única no inferior al 25 por 100 ni superior al 75 por 100. Por encima de los faldones de cubierta, en una longitud de 4 m desde la fachada, no se admite ningún cuerpo de edificación (salvo lo que se establece en estas propias ordenanzas. Los faldones recayentes a la alineación exterior 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 m paralela a la alineación exterior.

b) 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 exterior.

5. Construcciones por debajo de la rasante.

Se autoriza la construcción de sótanos y semisótanos.

6. Planta baja.

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,00 metros sobre la cota de referencia, ni a más de 3,65 metros en edificios de uso dominante residencial.

b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros.

c) No se permite la construcción de entreplantas o altillos.

7. Cuerpos y elementos salientes.

a) Se admiten cuerpos volados a partir de la alineación exterior que podrán cerrarse total o parcialmente, a juicio del proyectista.

El vuelo máximo será igual o inferior al 7,5% del ancho de la calle, y nunca superior a 1 metro. Este deberá de separarse de la medianera cumpliendo las siguientes condiciones :

- Al menos 0.60 metros.

- 45º sexagesimales tomados desde la prolongación de la alineación exterior contigua.

b) No se admitirá ningún tipo de entrante en las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público, salvo las que por criterio del proyectista, se estimen necesarias para el diseño del portal de la vivienda en planta baja.

8. Chaflanes.

Se establece la obligatoriedad para los edificios en esquina de construir un chaflán recto perpendicular a la bisectriz del ángulo determinado por las alineaciones exteriores, con una longitud de 3.00 metros. Este chaflán resultante, se tomará a todos los efectos como alineación exterior de la parcela, no pudiendo los cuerpos volados superar el vuelo máximo medido desde esta alineación.

9. Patios de luces.

La dimensión y superficie mínima de los patios de luces, se ajustará a lo dispuesto en las Normas DC-09, o las que las sustituyan.,

Art. 5.22. Condiciones estéticas. (10) (16)

1. Las nuevas edificaciones se adecuarán con carácter general a la tipología modal del área, es decir, edificación entre medianeras sin retranqueos de fachadas, cubierta plana o inclinada y remate de cornisa en función del paramento de fachada.

2. La composición de fachada es libre y partirá del buen criterio del proyectista, salvaguardando el ornato público.

3. En operaciones de rehabilitación sin aumento de volumen, las condiciones para la actuación, serán las propias del edificio existente, con eliminación de elementos impropios.

Si en la rehabilitación, se modifica la distribución de la vivienda existente, la nueva propuesta deberá cumplir las Normas DC-09, incluso en lo referente a los patios de luces.

Art. 5.23. Dotación de aparcamientos.

Toda vivienda llevará anexa dos plazas de aparcamiento en su interior y le será de aplicación las condiciones de diseño de plazas de aparcamiento señaladas en las Ordenanzas Generales.

SUBZONA DE RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN MANZANA (RUM)

Art. 5.24. Asignación de Usos. Subzona de residencial unifamiliar en manzana (RUM). (1) (10)

USO DOMINANTE:

Residencial unifamiliar.

Se admite 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.

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 por exigir tipologías edificatorias especializadas no coherentes 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) Uso residencial plurifamiliar. Se admite en edificio de uso exclusivo entre medianeras, entendiéndose como tal aquel en que todas las plantas por encima de la baja se destinan a vivienda, pudiéndose destinar la planta baja a este mismo uso o a cualquiera de los autorizados en esta zona.

b) 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 1b. Bajo espacio libre
- Par 1c. Al aire libre sobre superficie libre de parcela. Se admitirá tan sólo en parcelas y/o edificios no protegidos, y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.
- Par 1d. En edificio de uso exclusivo.

c) Tco.1a y Tco.1d. Uso comercial compatible con la vivienda.

Los Tco.1a sólo podrán ubicarse en planta baja. 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

d) Tco.1b y Tco.1c. Uso Comercial compatible con la vivienda.

Tan solo se admiten estos usos, en edificio y parcela de uso exclusivo.

e) Tho.1. Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

f) Tof. Oficinas, en edificio de uso exclusivo, o en edificio de uso mixto donde deberán situarse siempre por debajo de las plantas residenciales, a excepción de Tof.0.

Se admiten en edificio de uso exclusivo de oficinas entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a locales de oficina (pudiendo también ubicarse en plantas semisótano y baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano).

g) Tre-1. Actividades recreativas.

Se admiten en planta baja, siempre y cuando no 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.

h) Ind.1. Locales industriales compatibles con la vivienda.

Sólo se admite Ind.1, con superficie total máxima de 200 m² y 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.

i) Alm.1. Actividades de almacenamiento.

En RUM se admite la actividad Alm.1a y Alm.1b, en planta baja o inferior en edificio de uso mixto, los locales de almacenamiento 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.

Asimismo se admite la actividad Alm.1c, si se ubica en edificio y parcela de uso exclusivo.

j) D. Dotacionales, excepto los expresamente prohibidos, en el apartado siguiente.

USOS PROHIBIDOS:

a) Residencial unifamiliar no acorde con la tipología unifamiliar en manzana.

b) Terciarios:

- Edificios comerciales (Tco.2), Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).
- Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo superior a 100 personas (Tre.2, Tre.3 y Tre.4), así como Tre.5.

c) Industriales y almacenes:

- Ind.2, Ind.3, Alm.2 y Alm.3

d) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a: cementerios (Dce), infraestructuras (Din), excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).

e) Aparcamientos:

- Aparcamientos tipo, Par.1d, Par.2 y Par.3

Art. 5.25. Condiciones de la parcela.

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 100 m². No se permitirán segregaciones que den origen a parcelas cuyas superficies y dimensiones sean inferiores a las establecidas en el presente artículo.
- b) Fachada: la parcela para ser edificable tendrá como mínimo 5 metros de longitud de fachada.
- c) Forma de la parcela: será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 4x15 metros, uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 ° sexagesimales con la misma.
- d) Quedan eximidas de todas las anteriores condiciones aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación.

2. Parámetros de emplazamiento.

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el Plano correspondiente de este Plan General.

La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior y la profundidad edificable será libre, salvo en patios de manzana, que deberá de ajustarse a lo establecido en los mismos.



Art. 5.26. Condiciones de volumen y forma de los edificios. (16)

1. Se establece un número máximo de plantas de 3 (tres) incluyendo la baja. La altura libre mínima entre forjados para uso residencial será de 3 metros.
2. Tolerancia de alturas. Se admitirá la construcción de edificios con una planta menos de las grafiadas en los planos de ordenación.
3. La altura máxima de la línea de cornisa y la altura total permitida en función del número de plantas son las siguientes:

Nº plantas	Altura cornisa (m)	ltura máx. cumbreira (m)
I	4,70	9,20
II	8,05	12,55
III	11,40	15,90

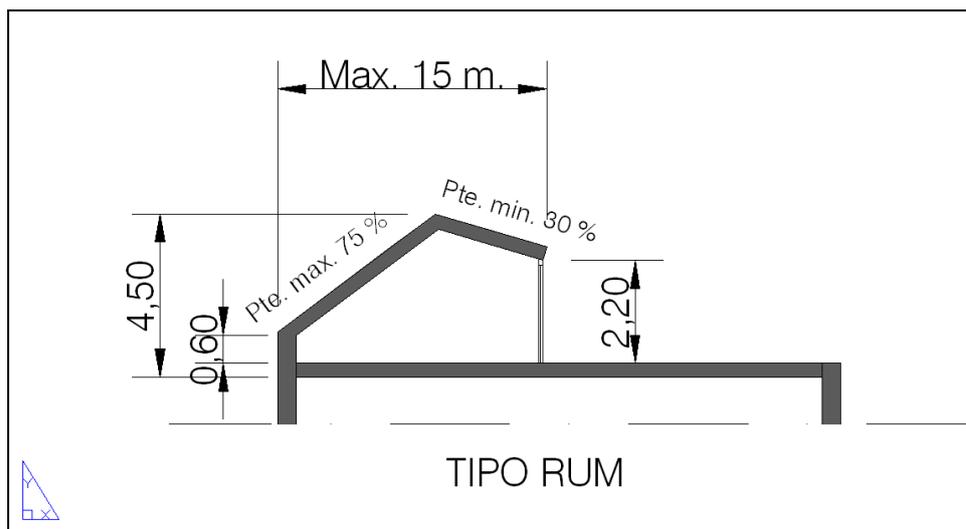
Se entenderá como línea de cornisa la línea de intersección del plano de fachada con el plano de la cara inferior del forjado de cubierta y altura de cornisa la distancia vertical tomada desde la cota 0 de la rasante de la vía pública, hasta la línea de cornisa.

La distancia máxima vertical medida sobre la cara superior del forjado que determina la altura de cornisa del edificio y el plano horizontal de la cara inferior del último forjado, no superará los 0,60 m

4. Construcciones por encima de la altura de cornisa del edificio:
 - a) Las cubiertas inclinadas se ejecutarán, adecuando su solución a las empleadas en los tipos tradicionales. La cumbreira no podrá situarse a más de 4,50 m. sobre la cara inferior del último forjado piso. Los faldones se realizarán en planos de pendiente única no inferior al 25 por 100 ni superior al 75 por 100. Por encima de los faldones de cubierta, en una longitud de 4 m. desde la fachada, no se admite ningún cuerpo de edificación (salvo lo que se establece en estas propias ordenanzas). Los faldones recayentes a la alineación exterior 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 m, paralela a la alineación exterior.

Caso de realizarse cubiertas inclinadas, se permitirá por encima de la altura de cornisa, piezas de la misma vivienda en el desván, en una franja de 15 m desde la alineación exterior. 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, todo ello según lo establecido en el punto anterior. 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.

En la vertiente contraria a la recayente a fachada dentro de esta franja de 15 m y para la ubicación de instalaciones o servicios domésticos, se autorizará hasta un 20 % de esta franja de la cubierta superior del edificio, del tipo azotea plana transitable, que deberá ubicarse en el plano contrario al de la fachada y nunca visible desde cualquier espacio público.



b) 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 exterior.

5. Construcciones por debajo de la rasante.

Se autoriza la construcción de sótanos, y de semisótanos.

6. Planta baja.

a) 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 4,70 metros. En edificios en los que el primer forjado sobresalga de la alineación oficial de fachada, este no podrá situarse a menos de 3,50 m. de la acera.

b) Se prohíbe la construcción de entreplantas o atillos.

7. Cuerpos y elementos salientes

a) Se admiten cuerpos volados a partir de la alineación exterior que podrán cerrarse total o parcialmente, a juicio del proyectista.

El vuelo máximo será igual o inferior al 7,5 por 100 del ancho de la calle, y nunca superior a 1 metro. Este deberá de separarse de la medianera cumpliendo las siguientes condiciones :

- Al menos 0,60 metros.

- 45° sexagesimales tomados desde la alineación exterior contigua.

b) No se admitirá ningún tipo de entrante en las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público, salvo las que por diseño del proyectista se estimen necesarias para el diseño del portal de la vivienda en planta baja.



- a) En los chaflanes el vuelo máximo permitido será el resultado de aplicar los criterios establecidos en el apartado "a" de este punto.

8. Chaflanes.

Se establece la obligatoriedad para los edificios en esquina de construir un chaflán recto perpendicular a la bisectriz del ángulo determinado por las alineaciones exteriores, con una longitud de 3 metros. Este chaflán resultante, se tomará a todos los efectos como alineación exterior de la parcela, no pudiendo los cuerpos volados superar el vuelo máximo medido desde esta alineación.

9. Patios de luces.

La dimensión y superficie mínima de los patios de luces, se ajustará a lo dispuesto en las Normas DC-09, o las que las sustituyan, y en todo caso una de las piezas de la vivienda, el estar o similar, deberá recaer a vía pública.

Art. 5.27. Condiciones estéticas. (16)

1. Las nuevas edificaciones se adecuarán con carácter general a la tipología modal del área, es decir, edificación entre medianeras sin retranqueos de fachadas, cubierta plana o inclinada y remate de cornisa en función del paramento de fachada.

2. La composición de fachada es libre y partirá del buen criterio del proyectista, guardando el ornato público.

3. En operaciones de rehabilitación sin aumento de volumen, las condiciones para la actuación, serán las propias del edificio existente, con eliminación de elementos impropios.

Si en la rehabilitación, se modifica la distribución de la vivienda existente, la nueva propuesta deberá cumplir las Normas DC-09, incluso en lo referente a los patios de luces.

Art. 5.28. Dotación de aparcamientos. (2) (10)

Toda vivienda llevará anexa una plaza de aparcamiento en su interior y le será de aplicación las condiciones de diseño de plazas de aparcamiento señaladas en las ordenanzas generales.

SECCION TERCERA: ZONA DE RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR

SUBZONAS, AMBITO Y USOS

Art. 5.29. Ámbitos y subzonas.

La Zona de Vivienda Plurifamiliar está constituida por el área expresamente grafiada con este título en los planos de Ordenación Urbanística conforme a la grafía y abreviatura que se indican en su leyenda a escala 1/1000.

Se diferencian las siguientes subzonas:

- a) RPM. Vivienda plurifamiliar en manzana.
- b) RPB. Vivienda plurifamiliar en bloque.

SUBZONA DE RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA, RPM.

Art. 5.30. Ámbito.

La subzona de residencial plurifamiliar en manzana, está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en los Planos de Ordenación Urbanística, correspondiente a las áreas de crecimiento urbano de Alzira, caracterizadas por un sistema de ordenación por alineación a vial, sobre el que se acomodan de forma indiferenciada diferentes usos y tipologías.

Art. 5.31. Asignación de usos. (1)

USO DOMINANTE: Residencial (Rpf)

En edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales.

USOS PERMITIDOS:

Se permite cualquier otro uso no incluido en el apartado 3 de este artículo 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) Uso Residencial Unifamiliar:

Se admite 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 la planta baja a este mismo uso, o a cualquiera de los autorizados en esta subzona.

b) Rcm Uso Residencial comunitario:

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal, aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales.

c) Tco.1. Uso Terciario Comercial compatible con la vivienda.



Excepto para Tco.1d sólo podrán ubicarse en planta baja. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública 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. Asimismo, y en las citadas condiciones, se admitirá la categoría Tco.1b en planta por encima y por debajo de la baja, siempre y cuando estén vinculadas a ésta, con mismo uso y titular, cuenten con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de uso.

d) Tco.2. Uso terciario comercial compatible en zona residencial.

Podrán ubicarse en planta baja y en edificio específico para este uso, con las limitaciones establecidas en el título 6. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

e) Tho.1. Hoteles, hostales y pensiones.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal, aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales.

f) Tof.2. Locales de oficina.

Se admiten, excepto Tof.0 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.

g) Tre. Actividades recreativas.

Se admiten los tipos Tre.1,y Tre.2, en planta baja y planta semisótano, salvo que 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.

Asimismo se admiten los tipos Tre.3, y Tre.4, en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en plantas semisótano y baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano).

h) 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. Su superficie total no excederá de 300 m².

i) 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. No se autorizan piezas habitables residenciales en planta baja, de existir previamente, éstas deberán quedar aisladas e independientes de este uso.

j) D. Dotacionales.

Se admiten en planta baja y plantas altas, debiendo contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos. Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.

k) Par.1 y Par.2. Aparcamientos de uso privado o público.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja.
- En plantas altas de uso exclusivo, sin posibilidad de compartir la planta con uso residencial.
- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 50% de dicha superficie libre.
- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos, salvo en edificios sometidos a cualquier nivel de protección.
- Si se ubica en edificio de uso mixto, las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por debajo de las destinadas al resto de usos no residenciales y a usos residenciales.

Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:

- Tco.3. Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario.
- Tho.2. Campamentos
- Tre.5.

b) Industriales y almacenes:

- Ind.2, Ind.3, Alm.2 y Alm.3.

c) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a: cementerios (Dce), infraestructuras (Din) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).

d) Aparcamientos:

- Aparcamientos expresamente vinculados al transporte de mercancías (Par.3).



Art. 5.32. Condiciones de la parcela. (16)

- a) La superficie mínima de parcela edificable será de 100 metros cuadrados.
- b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 8 metros de longitud.
- c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 8 x 10 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.
- d) Sin perjuicio de lo dispuesto en las Ordenanzas generales, no serán edificables, en tanto no se produzca la correspondiente regularización, aquellas parcelas en las que uno de sus lindes laterales se sitúe a menos de 4 metros de esquinas, chaflanes, encuentros y cualquier otro quiebro de la alineación exterior previsto por la ordenación.
- e) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo; y de la condición d) cuando limiten con edificación, que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo, en el linde lateral más próximo al quiebro de la alineación exterior.
- f) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 80 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

2. Parámetros de emplazamiento.

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en los planos de ordenación. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior (salvo lo dispuesto para los áticos). No obstante, la línea de edificación podrá quedar retirada de las alineaciones interiores que se señalen. Asimismo las fachadas interiores, recayentes a patios de manzana, podrán retirarse respecto de las alineaciones de fachada señaladas por el Plan.

Como norma general la profundidad edificable será la señalada en el plano de ordenación correspondiente. No obstante, en las zonas urbanas con parcelaciones antiguas (más de treinta años) y con la trama urbana consolidada por edificaciones, la profundidad edificable coincidirá con la de la parcela hasta un límite de 18 metros. En el supuesto de que la delimitación planimétrica de la profundidad edificable afecte a dos calles en esquina con diferente número de plantas generalizado en cada una de ellas, el número de plantas recayente a la calle mayor no se podrá trasladar a las parcelas de la calle con menor número de plantas, si las parcelas sobre la que se asiente la edificación no disponen de al menos cuatro metros de fachada recayente a la calle con mayor número de plantas.

En edificaciones en esquina en las que no exista definida planimétricamente la profundidad edificable de la calle con mayor número

de plantas respecto de la calle con menor número de plantas, la altura de cornisa de la primera se podrá trasladar a la segunda, hasta el doble del ancho de calle de menos plantas y con un límite de 18 metros.

Art. 5.33. Condiciones de volumen y forma de los edificios.(16)

1. Altura de cornisa. La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el plano de ordenación correspondiente, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 5,60 + 3,35 Np$$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros y Np el número de plantas, incluida la de ático, a edificar sobre la baja (es decir el señalado en los planos menos uno).

Se entiende como altura de cornisa (HC), la distancia vertical tomada desde la cota de referencia, hasta el plano horizontal inferior del forjado, o elemento que lo sustituya, de la última planta del edificio, incluida la planta ático.

De la aplicación de la fórmula se deduce el siguiente cuadro:

número de plantas	altura de cornisa en metros
3	12,35
4	15,65
5	19,00
6	22,35
7	25,70
8	29,05
9	32,40
10	35,75

El número de plantas (incluida la baja) sobre rasante que se señala en el párrafo anterior es el correspondiente a edificios de uso dominante residencial, en los cuales la altura libre mínima entre forjados para uso residencial será de 3 metros. Cuando el edificio sea de uso dominante no residencial se tomará como altura de cornisa máxima la señalada en el párrafo anterior para el número de plantas grafiado en el plano de ordenación, pero el número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta exigible para cada actividad, sin que en ningún caso pueda superar la altura máxima de cornisa establecida, ni el número de plantas.

2. Tolerancia de alturas.

En inmuebles de uso residencial plurifamiliar, oficinas u hotelero, solo se admitirá la construcción de edificios con una planta menos de las grafiadas en los planos de ordenación. En edificaciones para viviendas unifamiliares el número mínimo de plantas deberá ser de dos.



3. Chaflanes.

Se establece la obligatoriedad en planta baja para los edificios en esquina de construir un chaflán recto perpendicular a la bisectriz del ángulo determinado por las alineaciones exteriores, con una longitud de 3.00 metros. Este chaflán resultante, se tomará a todos los efectos como alineación exterior de la parcela.

4. Tratamiento de la última planta.

En las subzonas en que el número de plantas grafiado sea superior a tres, la última permitida por el planeamiento deberá retranquearse del plano vertical cuya traza coincida con la alineación exterior, al menos 2 metros para formar una planta ático.

Los áticos deberán retirarse 2 metros, como mínimo respecto de los planos de fachada, coincidentes con la alineación exterior, del edificio recayentes a vial o espacio libre público.

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

- a) Se admitirán cubiertas inclinadas, con la limitación establecida en las ordenanzas generales de edificación de las presentes normas. La cumbre no podrá situarse a más de 4,50 m. sobre la altura de cornisa del edificio. Los faldones se realizarán en planos de pendiente única no inferior al 30% ni superior al 100%. Se prohíbe la construcción de cubiertas curvas. Ningún cuerpo de edificación podrá rebasar los faldones de la cubierta, salvo la construcción de antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 2 metros la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados singulares, que en ningún caso, podrán rebasar los 3,50 metros sobre la altura de cornisa del edificio. El espacio bajo cubierta podrá utilizarse preferentemente para la ubicación de instalaciones y accesos a cubierta. Sólo podrá destinarse a usos residenciales cuando forme una unidad con la vivienda de la última planta y su acceso se realice a través de ella.
- b) De realizarse áticos en la última planta, los faldones de la cubierta inclinada no podrán construirse en la franja de retiro de 2 metros desde la alineación exterior, salvo un alero de 50 cm. de vuelo máximo sobre la fachada del ático; en otro caso los faldones recayentes a la alineación exterior deberán llegar hasta fachada sin ningún hueco en su ejecución dentro de la franja de 3 metros, salvo los correspondientes a patios interiores sirvientes de dos o más plantas.
- c) Dentro de la franja de retranqueo de dos metros en áticos, se autorizarán antepechos, marquesinas arquitectónicas, barandillas y remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 3 metros la altura del plano de piso del ático, salvo con ornamentos aislados singulares, que en ningún caso, podrán rebasar los 3,50 metros dicho plano.
- d) Se permitirán las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones que deberán situarse a no menos de 3 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior.

6. Edificaciones bajo rasante.

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales de la edificación de estas Normas.

7. Planta baja.

- a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,00 metros sobre la cota de referencia de la acera, ni a más de 5,60 metros. En edificios en los que el primer forjado sobresalga de la alineación oficial de fachada, este no podrá situarse a menos de 3,50 m. de la acera.
- b) Se admite la construcción de altillos. Debiendo estar retranqueados 3 m del plano de fachada y no tener acceso directo desde el exterior. En el supuesto de existir construcciones cuyos altillos no cumplan con esta exigencia, para su legalización será necesario adquirir este exceso de aprovechamiento del Registro Municipal de Aprovechamientos.

8. Construcciones en patio de manzana.

En los patios de manzana, si se diesen, la altura máxima del plano superior del forjado de techo no podrá superar la del forjado de techo de la planta baja.

Por encima del forjado de techo de las plantas bajas en estos patios tan sólo se admitirán los siguientes elementos:

- a) Los faldones de las cubiertas planas.
- b) Los elementos de separación entre terrados con una altura máxima de 2,00 metros.
- c) Las barandillas de protección.
- d) Una capa de tierra de hasta 40 cm. de espesor cuando se previese un tratamiento ajardinado.
- e) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.

9. Cuerpos y elementos salientes.

- a) Sobre la alineación exterior solo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:
 - a1) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho inferior a 6 metros:
 - Aleros de cubierta inclinada con una longitud máxima de vuelo de 45 cm.
 - Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.
 - a2) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho de 6 a menos de 9 metros:
 - Balcones con una longitud máxima de vuelo del 7,5% del ancho de la calle y como máximo de 60 cm.



PLAN GENERAL DE ALZIRA

- Balconadas con una longitud máxima de vuelo del 7,5% del ancho de la calle y como máximo de 60 cm.
 - Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm.
 - Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.
- a3) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho no inferior a 9 metros:
- Balcones con una longitud máxima de vuelo del 7,5% del ancho de la calle y como máximo de 150 cm.
 - Balconadas con una longitud máxima de vuelo del 7,5% del ancho de la calle y como máximo de 150 cm.
 - Miradores con una longitud máxima de vuelo del 7,5% del ancho de la calle y como máximo de 150 cm.
 - Aleros con una longitud máxima de vuelo de 90 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 115 cm.
 - Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.
- b) Sobre la alineación de fachada (señalada en los planos de ordenación) recayente a patio interior de manzana sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:
- b1) En cualquier caso:
- Aleros de cubierta inclinada, con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
 - Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.
- b2) En patios de manzana en los que pueda inscribirse como mínimo un círculo de 10 metros de diámetro entre alineaciones de fachada:
- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
 - Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
 - Terrazas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
 - Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

10. Cambios de alturas.

En los cambios de régimen de alturas (salvo los que definen el patio de manzana) señalados por el plan, la edificación cumplirá las siguientes condiciones:

- a) Cuando el linde lateral sea coincidente con la línea de cambio de altura o se halle en la franja de edificación de menor altura, podrá edificarse con las alturas asignadas por el plan hasta el límite señalado en el plano de ordenación urbanística, siempre con tratamiento de fachada exterior.
- b) Cuando el linde lateral se halle en la franja de edificación de mayor altura y a menos de 5 metros de la línea de cambio de altura, no podrá

edificarse, por encima de la menor de las alturas, el volumen comprendido entre el linde y la línea de cambio de altura.

- c) La fachada transversal del edificio de mayor altura podrá retirarse respecto de la línea de cambio de alturas hasta un máximo de 5 metros a lo largo de la profundidad edificable, fuere cual fuere la diferencia de alturas.
- d) En cualquier caso y sea cual sea la configuración del parcelario, el paramento que materialice el cambio de alturas deberá tener tratamiento de fachada.

11. Patios de luces.

La dimensión y superficie mínima de los patios de luces se ajustará a lo dispuesto en las Normas DC-09, o las que las desarrollen o sustituyan, y en todo caso, una de las piezas de la vivienda, el estar o similar, deberá recaer a vía pública.

Art. 5.34. Dotación de aparcamientos.

1. En edificios de viviendas plurifamiliares, será de aplicación la dotación mínima de plazas de aparcamiento de una plaza por vivienda.
2. En el supuesto de que una parcela no pueda cumplir con la reserva de aparcamiento exigible, esta dotación deberá trasladarse o sustituirse, según se establezca reglamentariamente.
3. Los locales de aparcamiento, situados en cota diferente a la de la calle, dispondrán de un descansillo previo de acceso a vía pública, de 5 metros de profundidad (contados de la alineación exterior) para el control del vehículo.

La maniobra de cierre de las puertas de los accesos a los locales de aparcamiento, no revasará, en ningún caso, la alineación exterior.

SUBZONA DE RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUE. RPB

Art. 5.35. Ámbito.

La subzona de residencial plurifamiliar en bloque, está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en los Planos de Ordenación Urbanística, correspondiente a las áreas de crecimiento urbano de Alzira, caracterizadas por un sistema de ordenación de edificación en bloque aislado, sobre el que se acomodan de forma indiferenciada diferentes usos y tipologías.

Art. 5.36. Asignación de usos. Subzona residencial plurifamiliar en bloque (RPB). (1)

USO DOMINANTE: Residencial .

USOS PERMITIDOS:

Se permite cualquier otro uso no incluido en el apartado 3 de este artículo 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) Rcm Uso Residencial comunitario

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal, aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales.

b) Tco.1. Uso terciario comercial compatible con la vivienda.

Excepto Tco.1d., sólo podrán ubicarse en planta baja. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública 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.

c) Tco.2. Uso terciario comercial compatible en zona residencial.

Podrán ubicarse en planta baja y en edificio específico para este uso, con las limitaciones establecidas en el título 6. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

d) Tho.1. Hoteles, hostales y pensiones.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal, aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales.

e) 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). Excepto Tof.0. 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.

f) Tre. Actividades recreativas.

Se admiten los tipos Tre.1,y Tre.2, en planta baja y planta semisótano, salvo que 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.

Asimismo se admiten los tipos Tre.3, y Tre.4, en edificio de uso exclusivo, entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en plantas semisótano y baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano).

g) 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. Su superficie total no excederá de 300 m².

h) 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. No se autorizan piezas habitables residenciales en planta baja, de existir previamente, éstas deberán quedar aisladas e independientes de este uso.

i) D. Dotacionales.

Se admiten en planta baja y plantas altas, debiendo contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos. Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.

j) Par.1 y Par.2. Aparcamientos de uso privado o público.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja.
- En plantas altas de uso exclusivo, sin posibilidad de compartir la planta con uso residencial.
- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 50% de dicha superficie libre.
- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos, salvo en edificios sometidos a cualquier nivel de protección.
- Si se ubica en edificio de uso mixto, las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por debajo de las destinadas al resto de usos no residenciales y a usos residenciales.

SE PROHÍBEN:

a) Uso Residencial Unifamiliar.

Se prohíbe en edificio exclusivo, entendiéndose como tal, aquel en que todas las plantas por encima de la baja se destinan a vivienda unifamiliar.

b) Terciarios:

- Tco.3. Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario.
- Tho.2. Campamentos.



- Tre. 5.

c) Industriales y almacenes:

- Ind.2, Ind.3, Alm.2 y Alm.3.

d) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a: cementerios (Dce), infraestructuras (Din) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).

f) Aparcamientos:

- Aparcamientos expresamente vinculados al transporte de mercancías (Par.3).

Art. 5.37. Condiciones de la parcela. (2)

La superficie mínima de parcela edificable será la del bloque, establecida por la alineación exterior de la parcela definida como tal en los planos de ordenación, excepto aquellas parcelas que procedan de reparcelaciones anteriores a la entrada en vigor de estas normas. La actuación sobre la misma será única, si bien su ejecución podrá realizarse en fases.

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en los planos de ordenación. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior.

Art. 5.38. Condiciones de volumen y forma de los edificios. (16)

1. Altura de cornisa.

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

$$Hc = 5,80 + 3,35 Np$$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros y Np el número de plantas, a edificar sobre la baja (es decir el señalado en los planos menos uno).

Se entiende como altura de cornisa (HC), la distancia vertical tomada desde la cota de referencia, hasta el plano horizontal inferior del forjado, o elemento que lo sustituya, de la última planta del edificio.

De la aplicación de la fórmula se deduce el siguiente cuadro:

Nº de plantas	Altura de cornisa	Altura máxima
I	5,80 m	10,30 m
II	9,15 m	13,65 m
III	12,50 m	17,00 m
IV	15,85 m	20,35 m
V	19,20 m	23,70 m
VI	22,55 m	27,05 m
VII	25,90 m	30,40 m
VIII	29,25 m	33,75 m

Nº de plantas	Altura de cornisa	Altura máxima
IX	32,60 m	37,10 m
X	35,95 m	40,45 m

El número de plantas (incluida la baja) sobre rasante que se señala en el párrafo anterior es el correspondiente a edificios de uso dominante residencial, en los cuales la altura libre mínima entre forjados para uso residencial será de 3 metros. Cuando el edificio sea de uso dominante no residencial se tomará como altura de cornisa máxima la señalada en el párrafo anterior para el número de plantas grafiado en el plano de ordenación, pero el número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta exigible para cada actividad, sin que en ningún caso pueda superar la altura máxima de cornisa establecida, ni el número de plantas.

2. Tolerancia de alturas.

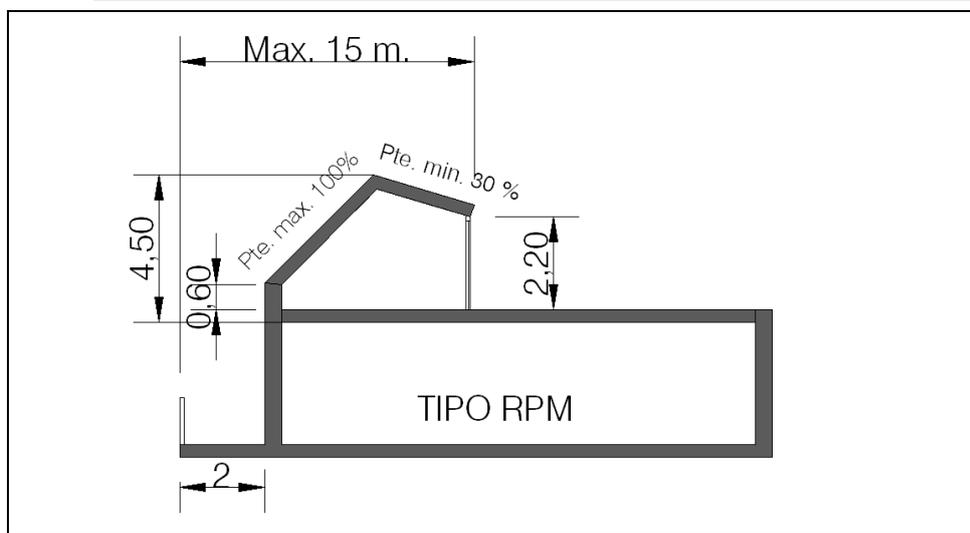
No se admitirá la construcción de edificios con menos plantas de las grafiadas en los planos de ordenación.

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

- a) Se admitirán cubiertas inclinadas, con la limitación establecida en las ordenanzas generales de edificación de las presentes normas. La cumbrera no podrá situarse a más de 4,50 m sobre la altura de cornisa del edificio. Los faldones se realizarán en planos de pendiente única no inferior al 30 por 100 ni superior al 100 por 100. Ningún cuerpo de edificación podrá rebasar los faldones de la cubierta, salvo la construcción de antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 2 metros la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados singulares, que en ningún caso, podrán rebasar los 3,50 metros sobre la altura de cornisa del edificio. El espacio bajo cubierta podrá utilizarse preferentemente para la ubicación de instalaciones y accesos a cubierta en una franja de 15 m desde la alineación exterior. Sólo podrá destinarse a usos residenciales cuando forme una unidad con la vivienda de la última planta y su acceso se realice a través de ella. En la vertiente contraria a la recayente a fachada dentro de esta franja de 15 m y para la ubicación de instalaciones o servicios domésticos, se autorizará hasta un 20 % de esta franja de la cubierta superior del edificio, del tipo azotea planta transitable, que deberá ubicarse en el plano contrario al de fachada y nunca visible desde cualquier espacio público.



PLAN GENERAL DE ALZIRA



- b) Se permitirán las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones que deberán situarse a no menos de 4 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior.

4. Edificaciones bajo rasante.

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las ordenanzas generales de la edificación.

5. Planta baja.

- a) 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 de la acera, ni a más de 5,80 metros. En edificios en los que el primer forjado sobresalga de la alineación exterior, este no podrá situarse a menos de 3,50 m. de la acera.
- b) Se admite la construcción de altillos, debiendo estar retranqueado 3 metros del plano de fachada y no tener acceso directo desde el exterior. En el supuesto de existir construcciones cuyos altillos no cumplan con esta exigencia, para su legalización será necesario adquirir este exceso de aprovechamiento del Registro Municipal de Aprovechamientos.

6. Cuerpos y elementos salientes.

- a) Sobre la alineación exterior solo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:
- a1) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho inferior a 20 metros:
- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 120 cm.
 - Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 120 cm, y sin que superen en longitud los tres cuartos de la longitud de cada fachada del edificio.
 - Miradores con una longitud máxima de vuelo de 120 cm, y sin que superen en longitud los tres cuartos de la longitud de cada fachada del edificio.

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo podrá ser de 85 cm.
 - Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.
- a2) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho no inferior a 20 metros:
- Balcones con una longitud máxima de 150 cm.
 - Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 150 cm, y sin que superen en longitud los tres cuartos de la longitud de cada fachada del edificio.
 - Miradores con una longitud máxima de vuelo de 150 cm, y sin que superen en longitud los tres cuartos de la longitud de cada fachada del edificio.
 - Aleros con una longitud máxima de vuelo de 90 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo podrá ser de 115 cm.
 - Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

Art. 5.39. Dotación de aparcamientos.

En edificios de viviendas plurifamiliares, será de aplicación la dotación mínima de plazas de aparcamiento de una plaza por vivienda.

SECCION CUARTA: ZONA INDUSTRIAL.

Art. 5.40. Ámbito

La Zona Industrial está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en los Planos de Ordenación Urbanística.

Art. 5.41. Asignación de usos. (1) (2) (6) (10) (12) (16)

Para todas las zonas (a excepción de la subzona IAL/Z1)

Uso dominante:

Industrial (Ind) y almacenamiento (Alm) en todas las categorías definidas en el título 6.

Usos permitidos:

Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 3, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante Industrial o de almacenes asignado a esta zona:

- a) Tco. Uso terciario comercial en todas las categorías definidas en el título 6.
 Podrán ubicarse en planta baja y en edificio específico para este uso, con las limitaciones establecidas en el título 6. Si se ubican en edificio de uso



mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación independientes y diferenciados de los del resto de usos.

b) Tof. Locales de oficina.

c) Tre. Actividades recreativas. Uso terciario recreativo en todas las categorías definidas en el Título 6.

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

d) D. Dotacionales.

Se admiten en planta baja y plantas altas, debiendo contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos. Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.

e) Par.1 , Par.2, y Par.3. Aparcamientos de uso privado o público.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja.
- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela.
- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos, salvo en edificios sometidos a cualquier nivel de protección.
- Si se ubica en edificio de uso mixto, las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por debajo de las destinadas al resto de usos no residenciales.

f) Tho.

g) Din.11. Instalaciones generadoras de Energía renovable (solar fotovoltaica, eólica, geotérmica, etc.)

h) Sanitario. En las manzanas con referencia catastral 30831 y 30835, identificadas como IAL#

Usos Prohibidos:

Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por industria, que no podrá superar los 120 m² construidos.

b) Dotacionales:

Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a: cementerios (Dce), y educativo (Ded) religioso (Dre) y sanitario (Dsa) excepto en IAL# parcelas catastrales 30831 y 30835) y mutuas laborales

o centros de alto rendimiento y centros de formación vinculados a actividades industriales.

Art. 5.41. Asignación de usos Subzona industrial IAL/Z1 (calle Comercio).

USOS PERMITIDOS: Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado B) salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante Industrial o de Almacenes asignado a esta zona:

a) Ind.1 y Ind.2: Industrial compatible con la vivienda.

b) Alm.1 y Alm.2: Almacenamiento compatible con la vivienda.

c) Tco. Uso terciario comercial en todas las categorías definidas en el título 6.

Podrán ubicarse en planta baja y en edificio específico para este uso, con las limitaciones establecidas en el título 6. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación independientes y diferenciados de los del resto de usos.

d) Tof. Locales de oficina.

e) Tre. Actividades recreativas. Uso terciario recreativo en todas las categorías definidas en el Título 6.

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

e) D.Dotacionales.

Se admiten en planta baja y plantas altas, debiendo contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos. Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.

g) Par.1, Par.2, y Par.3. Aparcamientos de uso privado o público .

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja.
- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela.
- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos, salvo en edificios sometidos a cualquier nivel de protección.
- Si se ubica en edificio de uso mixto, las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por debajo de las destinadas al resto de usos no residenciales.

h) Tho.



B) USOS PROHIBIDOS:

Se prohíben expresamente los siguientes usos:

- a) Ind.3 y Alm.3
- b) Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por industria, que no podrá superar los 120 m² construidos.
- c) Dotacionales: Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a: cementerios (Dce), y educativo (Ded) religioso (Dre) y sanitario (Dsa), excepto mutuas laborales o centros de alto rendimiento y centros de formación vinculados a actividades industriales.

Art. 5.42. Condiciones de la parcela. (1)

1. Las parcelas para ser edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Superficie mínima: La superficie mínima de una parcela para ser edificable será de 500 metros cuadrados.
- b) Fachada mínima: Deberá de disponer como mínimo, de 10 metros.
- c) Forma de la parcela: Será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 10 x 25 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 75 grados sexagesimales con la alineación exterior.
- d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.
- e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 75 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

2. Parámetros de emplazamiento.

La ocupación máxima de parcela por la edificación, será del 80%.

Art. 5.43. Condiciones de volumen y forma de los edificios. (1) (2) (16)

- a) El número máximo de plantas se establece en tres.
- b) La edificabilidad máxima será de 0,80 m² techo/m² suelo, de parcela neta.
- c) La altura máxima de la edificación será de 12 metros, considerándose como tal, la del elemento más alto que forme parte permanente de ella, salvo para el caso de edificios singulares en cuanto a forma y volumétrica, en cuyo caso se establecerá en 16 metros.
Podrán construirse elementos auxiliares que sirvan directamente al funcionamiento de la instalación, tales como chimeneas, torres, silos, etc. con una altura máxima sobre la cota de referencia de 18 metros.

Para el caso de industrias que requieran la implantación de nuevas tecnologías la altura máxima se establece en 30 m, destinándose únicamente a almacenamiento. Se deberán incluir medidas

compensatorias si ello supone un incremento de la edificabilidad y la solución técnica permitirá la integración de la edificación en el entorno. En este supuesto el exceso de aprovechamiento deberá adquirirse del Registro Municipal de Aprovechamientos.

d) Se permite la construcción de plantas sótano y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las ordenanzas generales. Estas no computarán en la edificabilidad máxima de la parcela.

e) No se autorizará la construcción de entreplantas.

f) Se permite la construcción de altillos cuya superficie máxima no excederá del 50 por 100 de la superficie construible, y no computarán a efectos de edificabilidad. Deberá separarse 3 m de la fachada de la edificación recayente a vía pública.

g) Se admite la edificación adosada a lindes de parcela, salvo que se abran huecos en la medianería, en cuyo caso dicho hueco deberá de retranquearse al menos tres metros, medidos en la perpendicular de ésta.

h) No se permiten cuerpos salientes sobre la alineación exterior excepto remates de cubiertas o marquesinas, con una altura mínima de 4,50 metros sobre la rasante y, en todo caso, no excederá del ancho de la acera.

e) Se permitirá la conexión entre parcelas mediante pasarelas a través de viales a una altura no inferior a 8 m y con una ocupación máxima en planta no superior a 5 metros.

Art. 5.44. Condiciones estéticas de la edificación. (10)

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

b) Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias, deberán ofrecer asimismo, un nivel de acabado digno y que no desmerezca de 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.

d) El cerramiento o vallado de las parcelas, podrá ser macizo hasta una altura de 3 m sobre la rasante del viario en sus lindes frontales y de esa misma altura sobre la rasante natural del terreno en los lindes laterales, siendo el tratamiento en fachada acorde con el ornato público.



Art. 5.45. Dotación de aparcamientos.

Será de aplicación la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada en el régimen general de la edificación.

SECCION QUINTA: ZONA TERCIARIA.

Art. 5.46. Ámbitos y subzonas.

La zona terciaria está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafadas con este título en los Planos de Ordenación Urbanística.

Conforme a la gráfica y abreviatura que se indican en su leyenda a escala 1/1000.

Se diferencian las siguientes subzonas:

- a)TC2. Terciario Comercial de Grado 2.
- b)TC3. Terciario Comercial de Grado 3.

SUBZONA DE TERCARIO COMERCIAL TC2

Art. 5.47. Ámbito.

Estará constituida por el conjunto de áreas que se grafan en los Planos de Ordenación y cuyo código de identificación es TC2.

Art. 5.48. Asignación de usos. (10)

USO DOMINANTE:

Tco.2. Uso Terciario Comercial de Grado 2.

USOS COMPATIBLES:

Se permitirán, salvo que se manifiesten claramente incompatibles con el uso dominante, los siguientes usos:

Tco.1. Uso Terciario Comercial de Grado 1.

Podrán ubicarse en edificio de uso mixto y en edificio específico para este uso, con las limitaciones establecidas en el capítulo 10 y siempre que el uso característico de la parcela sea el terciario comercial en grado 2. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación independientes y diferenciados de los del resto de usos si los hubiese.

Tho.1. Uso Hotelero en su categoría 1.

Se admiten en edificio de uso mixto o de uso exclusivo hotelero.

Tof. Locales de oficina.

Se admiten en edificio de uso mixto o de uso exclusivo de oficinas y siempre que el uso característico de la parcela sea el Tco.2.

Tre. Actividades recreativas.

Se admiten en edificio de uso mixto o de uso exclusivo de actividades recreativas y siempre que el uso característico de la parcela sea el Tco.2.

D. Dotacionales.

Se admiten en edificio de uso mixto o de uso exclusivo dotacional y siempre que el uso característico de la parcela sea el Tco.2.

Par. Aparcamientos de uso privado o público, en todas sus categorías.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja.
- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos.
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela.
- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos, salvo en edificios sometidos a cualquier nivel de protección.

Din.11. Instalaciones generadoras de Energía renovable (Solar Fotovoltaica, Eólica, geotérmica, Etc.)

USOS INCOMPATIBLES:

Se prohíben expresamente los siguientes usos:

R. Residencial, excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por industria, que no podrá superar los 120 m² construidos.

Tco.3. Uso terciario Comercial de Grado 3.

Art. 5.49. Condiciones de la parcela.

5.49.1. Las parcelas para ser edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) **Superficies mínimas:** La superficie mínima de una parcela para ser edificable será de 1.200 metros cuadrados.

b) **Fachada mínima:** Deberá disponer como mínimo, de 20 metros.

c) **Forma de la parcela:** Será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 20 x 40 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 75 grados sexagesimales con la alineación exterior.

d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.



e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 75 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

5.49.2. Parámetros de emplazamiento.

La ocupación máxima de parcela por la edificación, será del 60%.

Art. 5.50. Condiciones de volumen y forma de los edificios. (2)

- a) El número máximo de plantas se establece en dos.
- b) La edificabilidad máxima será de 0,65 m² techo/m²-suelo, de parcela neta.
- c) La altura máxima de la edificación será de 12 metros, considerándose como tal, la del elemento más alto que forme parte permanente de ella, salvo para el caso de edificios singulares en cuanto a forma y volumétrica, en cuyo caso se establecerá en 16 metros.
No obstante, podrán construirse elementos auxiliares que sirvan directamente al funcionamiento de la instalación, tales como chimeneas, torres, silos, etc, con una altura máxima sobre la cota de referencia de 18 metros.
- d) Se permite la construcción de plantas sótano con las determinaciones que se establecen en las ordenanzas generales. Estas no computarán en la edificabilidad máxima de la parcela.
- e) No se autorizará la construcción de entreplantas.
- f) Se permite la construcción de altillos, cuya superficie máxima no excederá del 50 por 100 de la superficie construible, y no computarán a efectos de edificabilidad. Deberá separarse 3 m de la fachada de la edificación recayente a vía pública
- g) Se admite la edificación adosada a lindes de parcela, salvo que se abran huecos en la medianería, en cuyo caso dicho hueco deberá de retranquearse al menos tres metros, medidos en la perpendicular de ésta.
- h) No se permiten cuerpos salientes sobre la alineación exterior, excepto remates de cubiertas o marquesinas, con una altura mínima de 4,50 metros sobre la rasante y, en todo caso, no excederá del ancho de la acera.

Art. 5.51. Condiciones estéticas de la edificación.

- a) Los parámetros de fachada recayentes a vía pública, así como los parámetros laterales y/o medianeros deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.
- b) Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las construcciones, deberán ofrecer asimismo, un nivel acabado digno y que

no desmerezca de 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.

Art. 5.52. Dotación de aparcamientos.

Será de aplicación la regulación determinada en el capítulo 13 de las presentes Normas.

SUBZONA DE TERCIARIO COMERCIAL TC3

Art. 5.53. Ámbito

Estará constituida por el conjunto de áreas que se grafían en los Planos de Ordenación y cuyo código de identificación es TC3.

Art. 5.54. Asignación de usos. (10)

USO DOMINANTE:

- Tco.3. Uso Terciario Comercial de Grado 3.

USOS COMPATIBLES:

Se permitirán, salvo que se manifiesten claramente incompatibles con el uso dominante, los siguientes usos:

- Tco.1. Uso Terciario Comercial de Grado 1.

- Tco.2. Uso Terciario Comercial de Grado 2.

- Tho.1. Uso Hotelero en su categoría 1.

Se admiten en edificio de uso mixto o de uso exclusivo hotelero.

- Tof. Locales de oficina.

Se admiten en edificio de uso mixto o de uso exclusivo de oficinas y siempre que el uso característico de la parcela sea el Tco.3.

- Tre. Actividades recreativas.

Se admiten en edificio de uso mixto o de uso exclusivo de actividades recreativas y siempre que el uso característico de la parcela sea el Tco.3.

- D. Dotacionales.

Se admiten en edificio de uso mixto o de uso exclusivo dotacional y siempre que el uso característico de la parcela sea el Tco.3.

- Par. Aparcamientos de uso privado o público, en todas sus categorías.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja.



PLAN GENERAL DE ALZIRA

- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos.
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela.
- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos, salvo en edificios sometidos a cualquier nivel de protección.
- Din .11. Instalaciones generadoras de Energía renovable (Solar Fotovoltaica, Eolica, Geotérmica, etc.)

USOS INCOMPATIBLES:

Se prohíben expresamente los siguientes usos:

- R. Residencial, excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por industria, que no podrá superar los 120 m² construidos.

Art. 5.55. Condiciones de la parcela.

5.55.1. Las parcelas para ser edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Superficies mínima: La superficie mínima de una parcela para ser edificable será de 5.000 metros cuadrados.
- b) Fachada mínima: Deberá disponer como mínimo, de 50 metros.
- c) Forma de la parcela: Será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 20 x 40 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 75 grados sexagesimales con la alineación exterior.
- d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.
- e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 75 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

5.55.2. Parámetros de emplazamiento.

La ocupación máxima de parcela por la edificación, será del 50%.

Art. 5.56. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

- a) El número máximo de plantas se establece en dos.
- b) La edificabilidad máxima será de 0,50 m² techo/m²suelo, de parcela neta.

c) La altura máxima de la edificación será de 12 metros, considerándose como tal, la del elemento más alto que forme parte permanente de ella.

No obstante, podrán construirse elementos auxiliares que sirvan directamente al funcionamiento de la instalación, tales como chimeneas, torres, silos, etc, con una altura máxima sobre la cota de referencia de 18.00 metros.

d) Se permite la construcción de plantas sótano con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales. Estas no computarán en la edificabilidad máxima de la parcela.

e) No se autorizará la construcción de entreplantas.

f) Se admite la edificación adosada a lindes de parcela, salvo que se abran huecos en la medianería, en cuyo caso dicho hueco deberá de retranquearse al menos tres metros, medidos en la perpendicular de ésta.

g) No se permiten cuerpos salientes sobre la alineación exterior.

Art. 5.57. Condiciones estéticas de la edificación.

a) Los parámetros de fachada recayentes a vía pública, así como los parámetros laterales y/o medianeros deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.

b) Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las construcciones, deberán ofrecer asimismo, un nivel acabado digno y que no desmerezca de 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.

Art. 5.58. Dotación de aparcamientos.

Será de aplicación las regulaciones determinadas en el capítulo 13 de las presentes Normas.

CAPITULO TERCERO: ZONAS EN EL AMBITO NATURAL.

Art. 5.59. Zonas en el ámbito natural.

Se estará a lo dispuesto en el Título Tercero: Régimen específico del Suelo No Urbanizable.



CAPITULO CUARTO: ZONAS EN EL AMBITO DE LA RED PRIMARIA

Art. 5.60. Ámbito.

Los elementos y reservas de suelo pertenecientes a la Red Primaria del artículo 17.1.j) de la L.R.A.U. están constituidos por las áreas expresamente grafiadas con este título en los planos de ordenación del Plan.

Art. 5.61. Elementos de la Red Primaria.

El Plan diferencia, en función del régimen de usos que les asigna, los siguientes tipos y categorías:

Red Primaria de Comunicaciones y Vías Públicas.

Red Primaria de Transportes

Red Primaria de Espacios Libres, Parques Públicos y Jardines.

Red Primaria de Equipamientos.

Red Primaria de Servicios Públicos.

Red Primaria de Infraestructuras. (Cultural, Deportivo, Escolar).

Art. 5.62. Usos. (1)(10)(15)

1. Los usos globales o dominantes en cada categoría de Red Primaria, son los siguientes:

- a) Primaria de comunicaciones y vías públicas (DEV): Uso de comunicaciones (Dcm).
- b) Primaria de transportes (DET): Uso de comunicaciones (Dcm)
- c) Primaria de espacios libres, jardines y parques públicos (DEL): Uso dotacional de espacios libres (Ucl).
- d) Primaria de equipamiento y dotaciones (DEE, DEC, DED): Uso dotacional educativo, cultural y deportivo (Uce, Ucc y Ucd).
- e) Primaria de servicios públicos (DES): Uso dotacional de servicio urbano (Dsr) y uso de cementerio (Ucce).
- f) Primaria de infraestructuras básicas y servicios (DE): Uso de infraestructuras (Din).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos en cada una de las categorías de red primaria antes descritas:

- a) Primaria de comunicaciones y vías públicas (DEV). Los que prohíban la Ley y el Reglamento de carreteras o normas equivalentes.
- b) Primaria de transportes (DET). Se estará a lo dispuesto en las condiciones específicas.
- c) Primaria de espacios libres, jardines y parques públicos (DEL):
 - Residencial (R).
 - Terciarios (T), excepto instalaciones recreativas (Tre.1).
 - Edificios y locales industriales (Ind).
 - Almacenes (Alm).

- Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a: abastecimiento (Dab), cementerio (Dce), defensa y fuerzas de seguridad (Ddf), e infraestructuras (Din).
 - Aparcamiento (Par), excepto Par.1b.
- d) Primaria de equipamiento y dotacional educativo (DEE) cultural (DED) y deportivo (DED).
- Residencial plurifamiliar (Rp) y Residencial unifamiliar (Ru).
 - Edificios y locales comerciales de categorías Tco.1b, Tco.1c, Tco.2 y Tco.3.
 - Hotelero (Tho).
 - Recreativos (Tre). Todas las categorías, excepto la Tre.1.
 - Uso industrial (Ind). Todas las categorías.
 - Dotacionales del tipo Uce e infraestructuras (Din), excepto Din.3 y Din.4 y Din 11.
 - Almacenes (Alm.3) y el resto, salvo los vinculados al uso dominante.
- e) Primaria de servicios públicos urbanos (DES) – (Dsr).
- Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por parcela.
 - Terciarios (T), excepto Tof.
 - Edificios y locales industriales (Ind.2 e Ind.3).
 - Almacenes (Alm.3).
- f) Primaria de servicios públicos urbanos (DES) – (Uso cementerio)
- Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por parcela.
 - Terciarios (T), excepto Tof y TCO-1a: floristería, funeraria, exposición y venta de lápidas, tanatorio y crematorio, exclusivamente en las edificaciones existentes..
 - Edificios y locales industriales (Ind.2 e Ind.3).
 - Almacenes (Alm.3).
- g) Primaria de Infraestructuras básicas y servicios (DE). Se prohíbe todos los usos salvo el dominante de la instalación.

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con los usos dominantes asignados a cada tipo y categoría de sistema general.

Art. 5.63. Condiciones de carácter general.

1. Las condiciones de volumen y forma de la edificación se adecuarán a las de las edificaciones colindantes de la manzana en la que se inserten.



2. En los casos en los que los elementos de red primaria ocupen parcelas aisladas, las condiciones de parcela, de volumen y forma serán las resultantes de las condiciones que se establecen en el artículo siguiente.

Art. 5.64. Condiciones específicas. (11)

1. Comunicaciones y vías públicas (DEV).

a) La red viaria fundamental se desarrollará a través de la formulación de proyectos de obras o proyectos de urbanización. Dichos proyectos no podrán alterar la categoría funcional básica que el Plan les asigna, viniendo obligados al mantenimiento de los elementos, no estrictamente viarios, que quedan incorporados en el diseño, tales como los espacios libres (Bulevares) o soluciones de cruces (glorietas o rotondas).

b) Se estará a lo dispuesto en la legislación y normativa estatal y autonómica de aplicación a los tramos de las respectivas redes viarias que atraviesen el término municipal, en suelo no clasificado como urbano o urbanizable, siendo lo previsto en el presente Plan General, respecto de ellas, de carácter subsidiario respecto de los proyectos promovidos por la Administración del Estado o la Generalitat Valenciana, sin perjuicio del cumplimiento de lo estipulado en el apartado a) anterior. En suelo urbano o urbanizable será de aplicación preferente lo dispuesto en el presente Plan.

c) Podrá admitirse, en red viaria pública de titularidad municipal, la ubicación de puestos de suministro de carburantes, y la ejecución de aparcamientos subterráneos en régimen de concesión administrativa o mera autorización.

d) El Ayuntamiento podrá efectuar los pasos a desnivel de vehículos y peatones que sean convenientes para la adecuada ordenación de la circulación.

2. Transportes (DET):

a) Se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial de aplicación y, en concreto, a lo establecido en la Ley de Ordenación de los Transportes terrestres y normativa de desarrollo.

b) El sistema ferroviario comprende:

La zona de dominio público: constituida por una banda de terreno que en ningún caso debe reducir el límite exterior de esta a menos de 8 m. (5 en el caso de suelo urbano) medias desde la --- exterior de la explanación que en dirección más al carril.

La zona de viales ferroviarios: constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.

La zona de instalaciones ferroviarias: constituida por los terrenos que sirven de soporte a talleres, muelles almacenes, y, en general de cualquier instalación directamente relacionada con la explotación del ferrocarril.

La zona de servicio ferroviario: constituida por los terrenos ocupados por los andenes, estaciones y demás equipamientos que permitan la utilización del servicio por los ciudadanos.

c) Condiciones generales de uso:

Se regulará por la legislación específica citada.

Respecto de las nuevas edificaciones, o la ampliación o mejora de las existentes, el uso de los terrenos se regulará por lo dispuesto en los párrafos siguientes.

c1) Zona de viales ferroviarios:

No se podrá edificar en la zona de viales otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los vehículos del sistema, tales como casetas de protección, señalización, etc,...

c2) Zona de Instalaciones ferroviarias:

En esta zona podrán construirse edificios con uso industrial, de almacenes o de servicio terciario directamente vinculados al servicio del funcionamiento del sistema ferroviario; viviendas familiares para la custodia de las instalaciones; residencias comunitarias para los agentes del ferrocarril y equipamientos para el uso del personal del servicio.

Su edificabilidad no será superior a 0,70 m²/m² con una ocupación máxima en planta del 50%.

c3) Zona de servicio ferroviario.

Podrán construirse edificios para la prestación del servicio público tales como naves de estación y servicios terciarios complementarios, así como los destinados a la atención del usuario.

Su edificabilidad no superará la cuantía de 1 m²/m² La ocupación máxima en planta de la parte edificada será del 50% de la parcela.

d) Aparcamiento.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento en las zonas de instalaciones ferroviarias y de servicios ferroviario, al menos, por cada 100 m² construidos, y como mínimo 50 plazas.

e) Condiciones de desarrollo.

Para el desarrollo de actuaciones urbanísticas complejas tanto en la zona de instalaciones ferroviarias como en la zona de servicio ferroviario, deberá ser aprobado un Plan Especial, salvo actuaciones puntuales necesarias y urgentes que sean interiores y no afecten al entorno de las zonas calificadas o estén de acuerdo con los proyectos y planes existentes para éstas. Estas excepciones se desarrollarán mediante proyecto de urbanización o edificación.

f) Limitaciones al uso de los terrenos colindantes con el ferrocarril.

Las ordenaciones que se prevean sean cruzadas por la línea férrea, o resulten colindantes con la misma, regularán el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas en el Título VIII, Policía de ferrocarriles, del RD 1211/90 de 28 de septiembre, y distinguiendo a estos efectos entre las zonas de dominio público, servidumbre y afección. Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, medida siempre



desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril, es la que se indica a continuación:

- Zona de dominio público: explanación más 8 metros desde la arista exterior de la explanación.
- Zona de servidumbre: desde la zona de dominio público hasta 20 m. de la arista exterior de la explanación.
- Zona de afección: desde la zona de servidumbre hasta 50 m. de la arista exterior de la explanación.

En suelo urbano las distancias a la arista exterior de la explanación son 5 m. para la zona de dominio público, 8 m. para la zona de servidumbre y 25 m. para la zona de afección.

En puentes, viaductos, túneles y otras obras de fábrica, se medirán borde de la explanación.

En las estaciones, estas distancias se medirán desde borde de la explanación.

Las limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos en cada una de estas zonas, se estarán a las permitidas por la LOTT.

g) Otras condiciones de las ordenaciones colindantes.

Las ordenaciones que se prevea que sean cruzadas por las vías férreas, o inmediatas a ella, regularán la edificación y el uso y ordenarán el suelo, respetando las limitaciones impuestas por la legislación específica ferroviaria y por la normativa ferroviaria de este Plan.

En ellas, la inedificabilidad a que se refiere el apartado anterior, podrá ser ampliada o reducida respecto a áreas o sectores determinados, siempre que se respeten, en todo caso, las limitaciones impuestas por la empresa titular de la línea y previa autorización de la Administración competente.

Las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar, a su cargo, las lindes con éste o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes.

La construcción de nuevas urbanizaciones o equipamientos, cuyo acceso conlleve la necesidad de cruzar una vía férrea, implicará la obligación de construir un cruce a distinto nivel y, en su caso, la supresión del paso a nivel existente, siendo el coste de tal construcción y supresión de cuenta del promotor de la urbanización o equipamiento (artículo 287.10 del Reglamento de la LOTT).

3. Espacios Libres, jardines y parques públicos (DEL).

Se autorizan los siguientes usos:

- Reforestación con especies autóctonas.
- Creación de senderos peatonales y carriles bici.
- Instalación de mobiliario urbano ligero y adaptado al ambiente natural, para facilitar el uso público del parque.
- Usos deportivos, recreativos y de esparcimiento, sin que las construcciones vinculadas a este uso puedan exceder de 300 m² construidos por cada 6.000 m² o fracción superior a 2.000 m².

En todo caso el 50% de la superficie debe destinarse a la plantación de especies vegetales."

4. Equipamientos y dotaciones educativos (DEE) culturales, (DEL) y deportivas (DED).

Se establecen como condiciones de la edificación las siguientes:

- a) Coeficiente de ocupación máxima: 70%.
- b) Coeficiente de edificabilidad neta: 1,0 m²/m²
- c) Número máximo de plantas: 3.

5. Servicios Públicos Urbanos (DES).

Las condiciones de edificabilidad de los Servicios Urbanos se adecuarán a sus usos y características singulares, no debiéndose superar una ocupación máxima de parcela del 70% con instalaciones y/o edificaciones, debiendo quedar el resto como espacios ajardinados o arbolados con efecto de barrera visual. La distancia mínima a lindes laterales y frontales será de 8 m., debiendo tener esta banda libre tratamiento ajardinado con árboles que formen adecuada barrera visual. Se exceptúan de estas reglas las parcelas de superficie inferior a 1.000 m² que podrán tener una ocupación de parcela del 100%.

Para las edificaciones e instalaciones deportivas no se permitirá una ocupación de más del 80% de la superficie total, con un máximo de una planta sobre rasante si se proyecta edificación cerrada o bajo cubierta, debiendo dedicarse el área no deportiva a espacios ajardinados y arbolados.

6. Infraestructuras Básicas y Servicios (DE).

La edificabilidad y condiciones de ocupación de parcela serán las necesarias para la función que tienen asignada. Las infraestructuras de nueva creación con destino a abastecimiento de aguas o depuración de aguas residuales deberán crear una banda arbolada de 8 m. de anchura a lo largo del perímetro de la instalación, a fin de reducir su impacto en el paisaje.

CAPITULO QUINTO: LAS DOTACIONES DE CARACTER LOCAL.

Art. 5.65. Ámbito.

Las dotaciones de carácter local están constituidos por las áreas expresamente grafiadas con este título en los Planos correspondientes.

Art. 5.66. Usos.

El régimen de usos, para cada tipo y categoría de equipamiento local, será idéntico al establecido para los de red primaria equivalentes, salvo las condiciones reguladas para ciertos sistemas locales que se detallan en el artículo siguiente.

Art. 5.67. Tipos y categorías de dotaciones de carácter local.

El Plan diferencia, en función del régimen de usos asignables, los siguientes tipos y categorías:

- a) Espacios Libres y jardines (DLL).
- b) Equipamientos y dotaciones (DLE, DLC Y DLD).
- c) Servicios (DLS).



d) Infraestructuras (DLI).

Art. 5.68. Condiciones de carácter general.

Con carácter general, las condiciones de volumen y forma de la edificación se adecuarán a las del entorno, sin superar las alturas de la manzana en que, en su caso, se inserten, debiéndose cumplir en todo caso las condiciones que se establecen en el artículo siguiente.

Art. 5.69. Condiciones específicas. (16)

Serán de aplicación, en su caso, las establecidas para las categorías de elementos de red primaria, con las precisiones que se establecen a continuación.

a) Espacios libres y jardines (DLL). En los jardines de más de 1.000 m² se admitirá la instalación de módulos de servicio (quioscos, mantenimiento, etc.) con una superficie construida máxima de 20 m² por unidad y con una unidad como máximo por cada 2.000 m² de jardín o fracción superior a 500 m². En los jardines de superficie superior a 6.000 m² se podrán realizar instalaciones deportivas (exclusivamente pistas deportivas) hasta en un 10% de su superficie y hasta un porcentaje máximo del 5% construcciones en planta baja de hasta 300 m² construidos por cada 6.000 m² de jardín o fracción superior a 2.000 m², con destino al mantenimiento y utilización de aquellas y como locales de ocio (club social, instalaciones hosteleras). En los DLL de más de 20.000 m² las instalaciones deportivas al aire libre podrán ocupar hasta un 70% de su superficie, admitiéndose las construcciones antes citadas en proporción equivalente.

En las porciones de contacto entre los jardines y la edificación se preverá una franja de 5 metros de ancho cuyo tratamiento permita el acceso ocasional de vehículos de urgencia a las edificaciones, con las condiciones de entorno mínimas que se establecen en la Normativa vigente de protección de incendios.

b) Equipamientos y dotaciones (DLE, DLC, y DLD). Se establecen como condiciones de la edificación las siguientes:

- Coeficiente de edificabilidad neta: 1,0 m²t/m²s
- Número máximo de plantas: El característico de la zona donde se sitúe.
- El 20%, como mínimo, de la superficie total de la parcela deberá destinarse a espacios ajardinados y arbolados, quedando el resto para usos deportivos. En ningún caso se podrá edificar sobre patios de juego, jardines o áreas libres de centros escolares existentes en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan General, salvo que se garantice, como mínimo, un estándar resultante de 0,80 m² de suelo de espacio libre por cada metro cuadrado de techo construido, una vez realizada la nueva construcción.

c) Servicios (DLS). Los suelos destinados a dotaciones locales de Servicios públicos podrán destinarse en virtud de los requerimientos funcionales del entorno a cualquiera de las siguientes categorías:

- Deportivo
- Socio-cultural
- Sanitario-asistencial
- Administrativo-Institucional
- Mercado
- Religioso

Los Servicios Públicos de sistema local cumplirán las siguientes condiciones:

Para las edificaciones aisladas se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 1,20 m²t/m²s, el número máximo de plantas será de tres y la máxima altura de cornisa de 12 metros. Se exceptúa de esta altura de cornisa máxima la edificación de categoría SP-6 (religioso) con destino a templos.

Para edificaciones que forman parte de una manzana, la edificabilidad será la de la zona y la altura de cornisa será la de las edificaciones colindantes, en caso de que estas edificaciones no coincidan en su altura de cornisa, se tomara la mayor de las dos.

Se exceptúa de la aplicación de los anteriores parámetros el DLS-2, destinado específicamente a la construcción de un Palacio de Justicia, en cuyo caso será de aplicación:

- Edificabilidad neta sobre parcela: 4 m²t/m²s.
- Altura máxima: 5 plantas
- Ocupación máxima parcela: 100 %
- Máxima altura de cornisa: 21 m.
- Calificación: Dotacional de servicios públicos.
- Sótanos y semisótanos: Se permiten y no computan.
- Construcciones por encima de la altura de cornisa: Se permite la construcción de una pantalla fónica con una altura de 3'50 medida desde la cubierta del edificio.

d) Infraestructuras (DLI). Los suelos calificados como dotación local de infraestructuras destinados a albergar estaciones de servicio de carburantes cumplirán las siguientes condiciones:

- Podrán instalarse cubiertas abiertas en un porcentaje del 50% de la superficie total de la parcela. Adicionalmente podrá construirse, en una sola planta, un 15% de la misma para instalaciones cerradas.
- La máxima altura de cornisa de la cubierta será de 8 m. y la de la edificación cerrada, de 4.50 m., debiendo ser su cubierta plana.
- La edificabilidad máxima cerrada por instalación será de 400 m². La edificación se separará de lindes de parcela un mínimo de 6 m. Podrán admitirse usos comerciales de categoría Tco.1a, de almacén de categoría Alm.1 e industriales de categoría Ind.1.
- La ordenación de la parcela preverá las entradas, esperas y salidas de vehículos en condiciones adecuadas de seguridad y visibilidad.

e) Aparcamientos (DLA). Se establecen como condiciones de edificación



las siguientes:

1. Los usos globales o dominantes son los siguientes:

a) Aparcamiento de uso privado o público.

2. Se prohíben los siguientes usos:

a) Residencial plurifamiliar y unifamiliar en todas sus versiones.

b) Terciario: Comercial. Hotelero. Oficinas y recreativo en todas sus categorías excepto para el dotacional de aparcamiento privado.

c) Industrial y Almacenamiento, en todas sus categorías.

d) Dotacionales, excepto los permitidos, en la zonificación urbana en la que se encuentre.

3. Condiciones de la parcela.

La superficie mínima de la parcela será de 250 m². Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán como mínimo 10 m de longitud.

La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 10X15 m. cuyo lado menor coincida con la alineación exterior y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80º sexagesimales con la alineación exterior.

4. Condiciones de volumen y forma de los edificios

a. Número máximo de plantas

El nº de plantas será el de la manzana en la que se sitúe la parcela. En el caso de que la parcela ocupe la totalidad de la manzana, se igualará el número de plantas a la edificabilidad de las manzanas colindantes siendo estas de edificación residencial, comercial o industrial. Se permitirá la redacción de un estudio de detalle de toda la manzana no pudiéndose incrementar la altura de cornisa ni el aprovechamiento objetivo.

b. Altura de la cornisa

La altura máxima de cornisa de la edificación, se establece en función del número de alturas del entorno correspondiente a la zona de ordenación en la que se encuentre.

Se entiende como altura de la cornisa la distancia vertical tomada desde la cota de referencia hasta el patio horizontal inferior del forjado o elemento que lo sustituya de la última plantas del edificio.

c. Edificación bajo rasante

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales de Edificación.

d. Planta baja.

- a) La cara inferior del forjado de techo de planta baja no podrá situarse en ningún caso a menos de 3'00 metros sobre la cota de referencia de la acera, ni a menos de 5'60 m. En los edificios en que el primer forjado sobresalga de la alineación exterior, este no podrá situarse a menos de 3'50 m de la acera.
- b) Se admite la construcción de altillos, debiendo estar retranqueados 3 m del plano de fachada, formando parte de la planta baja y no tener acceso directo desde el exterior.

5. Condiciones técnicas

Las plazas de aparcamiento así como las calles de circulación de los vehículos en el citado aparcamiento cumplirán la normativa sectorial aplicable.

CAPITULO SEXTO: SUELO DOTACIONAL DE DOMINIO Y USO PRIVADO

Art. 5.70. Suelo dotacional de dominio y uso privado.

1. El suelo dotacional de dominio y uso privado está constituido por dotaciones de red primaria y locales, que el Plan recoge como de dominio y uso privado.

2. Les serán de aplicación, en todo caso, el mismo régimen de usos y las mismas condiciones para la edificación que se prevén para las construcciones e instalaciones públicas de similar naturaleza.

TITULO SEXTO: CONCEPTO Y CLASIFICACION DE LOS USOS.

CAPITULO PRIMERO: INTRODUCCIÓN.

Art. 6.1. Contenido.

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



CAPITULO SEGUNDO: CLASIFICACION DE LOS USOS.

SECCIÓN PRIMERA: SEGÚN SU ADECUACIÓN.

Art. 6.2. Uso dominante, permitido, complementario y prohibido.

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

a) **Uso Global o Dominante:** es aquel que define el destino genérico de cada Zona.

b) **Uso Permitido o Compatible:** es aquel cuya implantación es admitida por el planeamiento al no ser considerada contradictoria con el uso dominante en la Zona.

c) **Uso Complementario o Exigible:** es aquel que en virtud de las determinaciones de la legislación urbanística vigente o de las del propio Plan General y los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, deba, necesariamente, acompañar al uso Global previsto, así como, en su caso, a los usos permitidos, en la proporción que se establezca en relación a ellos.

d) **Uso Prohibido o Incompatible:** es aquel cuya implantación no es permitida por el planeamiento.

e) **Uso Transitorio o Provisional:** es aquel que, no estando prohibido por el planeamiento, se establece por un período de tiempo determinado, revocable a voluntad de la administración actuante

Art. 6.3. Relación entre la clasificación de usos y la normativa sobre actividades calificadas. (1)

1. En las presentes Normas, las referencias a la normativa de actividades calificadas deberán entenderse referidas a la Ley 3/1.989 de Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana (DOGV nº 1.057 de 4 de Mayo de 1.989), así como al Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas aprobado por Decreto 54/1.990 (DOGV nº 1.288 de 20 de Abril de 1.990).

2. Para cada categoría de uso del presente Plan General se señala el grado correspondiente, de 1 a 5, estableciéndose las oportunas equivalencias con el Nomenclator (Anexo I del citado Decreto). La interpretación de los grados se realizará de acuerdo con lo establecido en el Anexo II de dicho Decreto.

3. Las actividades, sea cual sea su tipo, que deban ubicarse en edificios en que existe o pueda existir uso residencial se admiten, exclusivamente, con los siguientes grados:

- Molestas	grados 1 y 2
------------	--------------

- Nocivas e insalubres	grados 1 y 2
- Peligrosas	grado 1

4. Las actividades, sea cual sea su tipo, que deban ubicarse dentro de zonas de Ordenación Urbanística de uso dominante residencial, aún cuando se implanten en edificios de uso exclusivo, se admiten solamente con los siguientes grados:

- Molestas	grados 1, 2 y 3
- Nocivas e insalubres	grados 1 y 2
- Peligrosas	grados 1 y 2

5. Lo establecido en los anteriores apartados 3 y 4 debe entenderse sin perjuicio de otras limitaciones de carácter urbanístico (superficie máxima, accesibilidad, etc.) que se imponen en otros artículos de este Título.

6. Por otra parte, consideradas a los presentes efectos como anexas al uso correspondiente, las limitaciones de peligrosidad establecidas en los apartados 3 y 4 no regirán para los depósitos e instalaciones de G.L.P. para autoconsumo, siempre y cuando queden reguladas y satisfagan su reglamentación específica.

SECCIÓN SEGUNDA: SEGÚN SU FUNCIÓN

Art. 6.4. Uso Residencial (R)

1. Es aquel que se desarrolla en los edificios destinados al alojamiento permanente de las personas.

2. Se distinguen los siguientes usos residenciales:

a) Ru. Uso Residencial Unifamiliar. En cada unidad parcelaria se edifica una sola vivienda en edificio aislado o agrupado horizontalmente, con acceso independiente y exclusivo.

b) Rp. Uso Residencial Plurifamiliar. En cada unidad parcelaria se edifican dos o más viviendas, pudiendo disponer de accesos y otros elementos comunes.

c) Rcm.- 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.

Art. 6.5. Uso Terciario (T). (16)

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



1. Tco. Uso Comercial. Comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo de forma ajena al establecimiento y prestación de servicios a particulares, del tipo peluquerías o gabinetes de estética.

Se distinguen los siguientes usos comerciales:

a) Tco.1. Uso Comercial compatible con la vivienda.

Comprende aquellas actividades comerciales independientes inocuas o calificadas, correspondientes a los grupos 641 al 645, 647 y 648, del Nomenclator, con grado máximo 2 en cualquier calificación.

Se distinguen las siguientes categorías:

- Tco.1a. Locales comerciales independientes con superficie de venta no superior a 200 m².
- Tco.1b. Locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 200 m² y no superior a 800 m².
- Tco.1c. Locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 800 m² y no superior a 1.500 m².
- Tc.1.d. Locales de prestación de servicios a particulares, ocupando dependencia o dependencias de viviendas, que no puedan implicar alteraciones sistemáticas y significativas de la ocupación del edificio, lo que excluiría actividades por ejemplo del tipo de los locutorios.

b) Tco.2. Uso Comercial de compatibilidad limitada en zonas residenciales.

Comprende aquellas actividades comerciales independientes, o agrupadas con accesos y elementos comunes, de superficie de venta mayor de 1.500 m² e inferior a 3.000 m² calificadas con grados 1, 2 ó 3, correspondientes a los grupos, 641 al 648, del Nomenclator. Estas actividades en función de su tamaño, condiciones de accesibilidad y servicio, pueden situarse en edificio exclusivo de uso comercial o bien en edificio de uso mixto.

c) Tco.3. Uso Comercial limitado a Zonas de uso dominante terciario.

Comprende aquellas actividades comerciales que operando bajo una misma firma comercial, o agrupadas con accesos y elementos comunes, bajo la tipología de gran centro comercial o hipermercado, alcanzan una superficie total de venta superior a 3.000 m², calificados con grados 1, 2 ó 3, correspondientes al grupo 648 del Nomenclator.

Los locales destinados a uso comercial (Tco) dispondrán de los siguientes servicios sanitarios en función de su área de ventas: hasta los primeros 100 metros cuadrados, un inodoro y un lavabo; por cada 400 metros cuadrados adicionales o fracción superior a 200 metros cuadrados se aumentará un inodoro y un lavabo, separándose en este caso para cada sexo. A partir de 200 metros cuadrados, los servicios citados serán independientes de los que se requieran según normativa de seguridad e higiene en el trabajo, cumpliendo las características fijadas en ella.

La altura mínima libre de las zonas de acceso al público será de 2,5 m en caso de existir altillos, estos se retranquearan al menos 3 m de fachada, satisfaciéndose la citada altura mínima citada bajo y en el mismo según el uso.

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

a) Tho.1. Hoteles, hostales y pensiones. No pertenecen a esta categoría de uso los apartahoteles (grupo 661 del Nomenclator).

b) Tho.2. Campamentos de turismo de uso colectivo, campamentos privados, campamentos juveniles, centros y colonias de vacaciones escolares, y similares. (grupo 669 del Nomenclator).

3. Tof. Uso de Oficinas. Locales destinados a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado.

a) Tof.0. Locales de uso oficinas, ocupando dependencia o dependencias de viviendas, como consultas médicas o despachos profesionales, con superficie máxima afecta a la actividad de 60 metros cuadrados.

Sin perjuicio de lo marcado por la normativa de seguridad e higiene en el trabajo se dispondrán los siguientes servicios sanitarios: hasta los primeros 100 metros cuadrados de superficie útil de actividad de la oficina, un inodoro y un lavabo; por cada 400 metros cuadrados más o fracción superior a 200 metros cuadrados, se aumentará un inodoro y un lavabo, separándose en este caso para cada sexo.

La altura mínima libre de las zonas de acceso al público será de 2,5 m. en caso de existir altillos, estos se retranquearán al menos 3 m de fachada, satisfaciéndose la citada altura mínima citada bajo y en el mismo según el uso.

4. Tre. Uso Recreativo comprende las actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general, que se realizan en edificios, locales e instalaciones tales como: salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de reunión, discotecas, restaurantes, bares, bares con instalación musical o pubs, salas de fiestas, salas de juegos, instalaciones para la exhibición lucrativa de actividades deportivas, parques de atracciones, etc, correspondiente a los grupos 963, 969 y 651 al 653 del Nomenclator, así como inocuas.

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

a) Tre.1. Si el aforo no excede de 100 personas y con grado de calificación 1 ó 2.



- b) Tre.2. Si el aforo excede de 100 personas y no es superior a 300, con grado de calificación 1 ó 2.
- c) Tre.3. Si el aforo excede de 300 personas y no es superior a 1.000 con grado de calificación 1 ó 2.
- d) Tre.4. Si el aforo excede de 1.000 personas con grado de calificación 1, 2 ó 3.
- e) Tre.5. Bares con ambiente musical, pubs, discotecas y similares.

En cualquier categoría se estará a lo expuesto en la normativa referente al uso.

5. Se podrán tramitar y aprobar Ordenanzas Municipales de regulación de usos terciarios con objeto de ampliar, matizar o pormenorizar los usos establecidos en estas Normas.

En su caso, los humos y olores provenientes de cocina, así como las salidas de ventilación general y aseos, discurrirán por conductos independientes entre sí y con respecto a los del resto del edificio en que pueden ubicarse, vertiendo a 2 m sobre toda edificación en círculo de radio 20 m y centro el conducto.

En el caso de cocinas, previamente a su vertido al conducto vertical, los humos habrán sido desprovistos de grasas mediante el correspondiente filtrado, adoptándose los medios de recogida, características o situación previstas en la vigente CTE-DB-SI para cocinas industriales, disponiendo de un sistema de captación localizada compuesto por: campana de captación, filtros de grasas, ventilador, conductos y chimenea..

Excepcionalmente, para vertidos de gases no procedentes de cocina y cuando lo antes indicado no fuera posible, se podrán admitir vertidos a fachada, introduciendo los elementos de filtrado y depuración para que no trasciendan molestias, y de tal forma que los huecos correspondientes se sitúen a un mínimo de 3 m sobre el suelo, y disten al menos 1,5 m de los de otros sectores o propietarios, con una separación mínima de 1 m con respecto a la vertical.

En los casos debidamente justificados, en los que no pueda instalarse una chimenea a cubierta de la edificación, por causas técnicas o legales, y cuando se trate de cocinas a gas o planchas eléctricas con poca carga contaminante y pequeños volúmenes de extracción, podrá admitirse el vertido de humos sin necesidad de chimenea condicionada a la instalación de un eficaz sistema de depuración, de forma que se vierta aire limpio. En estos supuestos deberá complementarse el filtro de grasas con filtros o sistemas de eliminación de olores (filtros de carbono activado, hidrodepuradores, filtros electrónicos, generadores de ozono). De tal forma que los huecos correspondientes se sitúen a un mínimo de 3 m sobre el suelo, y disten al menos 1,5 m de los de otros sectores o propietarios, con una separación mínima de 1 m con respecto a la vertical.

En cualquier caso será obligatorio el vertido a través de la chimenea, no permitiéndose el vertido a fachada cuando se utilicen combustibles como

leña, carbón o cuando la potencia de los elementos de cocción de la cocina sea igual o superior a 20 kW.

El vertido de aire debidamente filtrado no se podrá realizar ni a patios libres ni a patios de manzana.

Con el fin de garantizar la continuidad en el grado de eficacia del sistema de depuración de humos éste deberá limpiarse y renovarse periódicamente, suscribiendo a tal efecto el correspondiente contrato de mantenimiento con una empresa especializada.

Art. 6.6. Uso Industrial (Ind) (1)

1. Comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos.

2. Se distinguen los siguientes usos industriales:

a) Ind.1. Uso Industrial compatible con la vivienda

Comprende aquellas actividades industriales compatibles con la vivienda, que pueden ubicarse en edificios de uso mixto, a ubicar necesariamente en planta baja, y que corresponden a los grupos 319, 330, 419, 420, 421, 423, 428, 435, 441, 442, 451, 452, 453, 455, del 461 al 468, 474, 475, 482, 491 al 495 y 671 al 679 del nomenclator, así como los semejantes en cuanto a repercusión medioambiental. Se admiten, bajo calificación molesta, nociva o insalubre en grados 1 y 2 y bajo calificación peligrosa en grado 1. La superficie máxima admisible de locales afectos a la actividad industrial es de 1.000 m². Los locales de superficie superior a 400 m² deberán tener acceso desde calle con ancho igual o superior a 12 m.

b) Ind.2. Uso Industrial enclavado en Zonas Residenciales

Comprende aquellas actividades industriales que por no considerarse incompatibles de forma explícita en algunas Zonas Residenciales en las que se ubican, se puedan autorizar en ellas con las medidas correctoras correspondientes. Corresponde a actividades industriales que deben desarrollarse en edificio independiente del uso residencial, aisladas o junto a otros usos industriales o terciarios en edificios de usos mixtos. Incluye exclusivamente los grupos 255 al 495 y del 671 al 679 del Nomenclator, y se admite con grado 3 en calificación molesta, con grado 3 en calificación nociva e insalubre y con grado 2 en peligrosa. Los locales de superficie superior a 400 m² deberán tener acceso desde calle con ancho igual o superior a 12 m. y los de superficie mayor de 2.000 m² desde calle con ancho igual o superior a 20 m. Cuando la superficie de locales supere los 6.000 m² será obligatoria la presentación de un estudio de tráfico que garantice la correcta integración y funcionamiento del transporte requerido para la actividad industrial.

c) Ind.3. Uso Industrial de índice alto

Comprende aquellas actividades industriales no incluidas en las categorías Ind.1 e Ind.2 y a las incluidas pero que tengan grado 4 y 5 en calificación molesta y hasta grado 4 en calificación insalubre, nociva o



peligrosa. Este tipo de actividades industriales sólo pueden implantarse en Zonas Industriales (polígonos industriales).

Art. 6.7. Uso Almacén (Alm)

1. Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes o productos, así como las funciones propias de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios del Uso Terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.

2. Se distinguen los siguientes usos de Almacén:

a) Alm.1. Uso Almacén compatible con la vivienda

Comprende aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje no calificadas y aquellas calificadas con grado 1 y 2 como actividades molestas, insalubres o nocivas y con grado 1 como peligrosas, que por no considerarse incompatibles con las viviendas pueden autorizarse en edificios de uso mixto en planta baja e inferiores, con las medidas correctoras que, en su caso, se establezcan.

Corresponde a los grupos 611 al 619 del Nomenclator.

Cabe distinguir:

- Alm.1a. Con superficie total no superior a 300 m²
- Alm.1b. Con superficie total igual o mayor de 300 m² y no superior a 600 m², y vía de acceso de ancho exigido no inferior a 7 metros
- Alm.1c. Con superficie total igual o mayor de 600 m² y no superior a 1.000 m², y vía de acceso de ancho exigido no inferior a 12 metros

b) Alm.2. Uso Almacén enclavado en Zonas Residenciales

Comprende aquellas actividades de almacenamiento que por no considerarse incompatibles de forma explícita en algunas Zonas Residenciales en las que se ubican, se puedan autorizar en ellas en edificios de uso exclusivo, con las medidas correctoras correspondientes. Incluye aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje correspondientes a los grupos 611 al 619 del Nomenclator, calificadas con grado 3 como actividad molesta y con grados 1 ó 2 como actividad insalubre nociva o peligrosa, y/o de superficie superior a 1.000 m².

c) Alm.3. Uso Almacén de índice alto

Comprende las actividades de depósito, guarda o almacenaje correspondientes al resto de actividades de comercio al por mayor y almacenamiento (Agrupación 61 del Nomenclator) no incluidas en las categorías Alm.1 y Alm.2, o a las incluidas pero con grados superiores a las admitidas en las citadas categorías Alm.1 o Alm.2.

Art. 6.8. Uso Dotacional (D) .(16)

Comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios, necesarios para su esparcimiento, educación, enriquecimiento cultural, salud, asistencia, bienestar y mejora de la calidad de vida.

Se distinguen los siguientes usos dotacionales:

De comunicaciones, de espacios libres, educativo, deportivo, socio-cultural, sanitario, asistencial, administrativo, de abastecimiento, religioso, de servicio urbano, de cementerio, de infraestructuras, y de defensa y fuerzas de seguridad.

A) Ucl. 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) Uso de Equipamiento comunitario:

- a) Uce. Uso escolar. 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.,) Así como centros residenciales de integración y acogida de menores.
- b) Ucd. Uso Deportivo. Comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte.
- c) Ucc. Uso Cultural. 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.
- d) Ucsa. Uso Sanitario. Comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, excluidos los que se presten en despachos profesionales.
- e) Ucas. 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.
- f) Ucad. Uso Administrativo. Comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de los de sus Organismos autónomos. Se excluyen las actividades desarrolladas, en los recintos que les son propios, por los cuerpos y fuerzas de seguridad de ámbito supramunicipal, y las realizadas en las instalaciones sanitario-asistenciales vinculadas a la Seguridad Social.
- g) Ucr. Uso Religioso. Comprende las actividades destinadas a la celebración de los diferentes cultos.
- h) Ucsr. Uso de Servicio Urbano. 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.
- i) Ucce. Uso de Cementerio. Comprende las actividades destinadas al enterramiento o incineración de restos humanos.



C) Dini. Uso de Infraestructuras:

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

- a) Din1. Captación y depuración de agua para uso doméstico, industrial y comercial.
- b) Din2. Tendidos de alta tensión y subestaciones de alta a media tensión.
- c) Din3. Saneamiento y estaciones depuradoras de aguas residuales.
- d) Din4. Tratamiento y eliminación de residuos sólidos.

- e) Din5. Servicios centrales de telecomunicaciones.
- f) Din6. Estaciones de servicio de suministro de carburantes.
- g) Din7. Actividades vinculadas a los cauces de corrientes naturales que constituyan áreas de Dominio público hidráulico.
- h) Din8. Gaseoducto y suministro domiciliario de gas.
- i) Din9. Carreteras.
- j) Din0. Ferrocarril
- k) Din11. Instalaciones generadoras de energía renovable (solar fotovoltaica, eólica, geotérmica, etc.)

Art. 6.9. Uso de Aparcamiento (Par)

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

2. Se distinguen los siguientes:

- a) Par.1. Aparcamiento para uso privado, de vehículos en cualquiera de las ubicaciones siguientes
 - Par.1a. Planta baja, semisótano o sótanos bajo edificación en altura
 - Par.1b. Edificaciones autorizadas bajo los espacios libres privados, y en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo los espacios libres públicos
 - Par.1c. Al aire libre sobre superficie libre de parcela
 - Par.1d. En edificio de uso exclusivo
- b) Par.2. Aparcamiento para uso público, de vehículos en cualquiera de las ubicaciones siguientes:
 - Par.2a. Planta baja, semisótano o sótanos bajo edificación en altura
 - Par.2b. Edificaciones autorizadas bajo los espacios libres privados, y en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo los espacios libres públicos
 - Par.2c. Al aire libre sobre superficie libre de parcela
 - Par.2d. En edificio de uso exclusivo
- c) Par.3. Aparcamiento expresamente vinculado a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías excepto los que se requieran para furgonetas de menos de 3,5 Tm. que quedan asimiladas a la categoría Par.2. No incluye esta categoría los aparcamientos o estaciones de autobuses de transporte colectivo de viajeros ubicados en vía pública o espacios libres.

3. En aparcamientos de gran superficie distribuidos en varias plantas que ocupen gran parte de una manzana, y con el objeto de no desertizar el espacio urbano colindante, se permitirán como compatibles los usos Tco.2 y Tre.3 cuyas superficies en conjunto no superen el 50 % de la total superficie prevista para el uso aparcamiento Par.

Art. 6.9. Uso de Aparcamiento (Par)

1. Comprende las actividades directamente vinculadas a la guarda y depósito de vehículos.
2. Se distinguen los siguientes:
 - a) Par.1. Aparcamiento para uso privado, de vehículos en cualquiera de las ubicaciones siguientes
 - Par.1a. Planta baja, semisótano o sótanos bajo edificación en altura
 - Par.1b. Edificaciones autorizadas bajo los espacios libres privados, y en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo los espacios libres públicos
 - Par.1c. Al aire libre sobre superficie libre de parcela
 - Par.1d. En edificio de uso exclusivo
 - b) Par.2. Aparcamiento para uso público, de vehículos en cualquiera de las ubicaciones siguientes:
 - Par.2a. Planta baja, semisótano o sótanos bajo edificación en altura
 - Par.2b. Edificaciones autorizadas bajo los espacios libres privados, y en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo los espacios libres públicos
 - Par.2c. Al aire libre sobre superficie libre de parcela
 - Par.2d. En edificio de uso exclusivo
 - c) Par.3. Aparcamiento expresamente vinculado a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías excepto los que se requieran para furgonetas de menos de 3,5 Tm. que quedan asimiladas a la categoría Par.2. No incluye esta categoría los aparcamientos o estaciones de autobuses de transporte colectivo de viajeros ubicados en vía pública o espacios libres.

Art. 6.10. Usos Rústicos en el medio Natural (N)

Se distinguen los siguientes:

1. Nag. Uso Agrícola:
Comprende las actividades de cultivo y explotación agrícola.
2. Nga. Uso Ganadero:
Comprende las actividades destinadas a la explotación pecuaria.
3. Nfo. Uso Forestal:
Comprende las actividades destinadas a la explotación forestal.
4. Nex. Uso Extractivo:
Comprende las actividades de extracción de áridos y otros minerales mediante la explotación de canteras, lechos fluviales, minas, etc.



5. Nes. Uso de Esparcimiento en el medio natural:

Comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, vinculadas al medio natural.

6. Nme. Uso de Protección del Medio natural:

Comprende las actividades destinadas a la protección, preservación y mantenimiento de las características propias del medio natural.

Art. 6.11. Resumen de los usos. (1) (10)

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

Alm	Almacén
Alm.1	Almacén compatible con la vivienda
Alm.1a	Superficie no superior a 300m ²
Alm.1b	Superficie igual o mayor de 300m ² y no superior a 600 m ²
Alm.1c	Superficie igual o mayor de 600 m ² y no superior a 1.000 m ²
Alm.2	Almacén no prohibido en zonas residenciales de superficie superior a 1.000 m ²
Alm.3	Almacén de índice alto
D	Dotacional
Ucad	Administrativo
Ucas	Asistencial
Ucce	Cementerio
Ucsr	Servicio Urbano
Uce	Escolar
Ucl	Espacio libre
Dfs	Fuerzas de seguridad
Ucd	Deportivo
Ucr	Religiosos
Ucsa	Sanitario
Ucc	Cultural

Din	Infraestructuras
Din.1	Captación y depuración de agua
Din.2	Tendidos de alta tensión y subestaciones de alta a media tensión
Din.3	Saneamiento y estaciones depuradoras de aguas residuales
Din.4	Tratamiento y eliminación de residuos sólidos
Din.5	Servicios centrales de telecomunicaciones
Din.6	Estaciones de servicio de carburantes
Din.7	Dominio público hidráulico
Din.8	Gaseoducto y suministros de gas.
Din.9	Carreteras
Din.10	Ferrocarril
Din.11	Instalaciones generadoras de energía renovable.
Ind	Industrial
Ind.1	Industrial compatible con la vivienda
Ind.2	Industrial no prohibido en zonas residenciales
Ind.3	Industrial de índice alto
N	Uso rústico en el medio Natural
Nag	Agrícola
Nes	Esparcimiento en el medio natural
Nex	Extractivo
Nfo	Forestal
Nga	Ganadero
Nme	Protección del medio natural
Par	Aparcamiento
Par.1	Aparcamiento para uso privado



- Par.1a En Planta baja, semisótano o sótano
- Par.1b Bajo espacios libres privados o públicos
- Par. 1c Al aire libre
- Par.1d En edificio de uso exclusivo
- Par.2 Aparcamiento para uso público
- Par.2a En planta baja, sótano o semisótano
- Par.2b Bajo espacios libres privados o públicos
- Par.2c Al aire libre
- Par.2d En edificio de uso exclusivo
- Par.3 Aparcamiento vehículos de transporte público
- R Residencial
- Rcm Residencial comunitario
- Rp Residencial plurifamiliar
- Ru Residencial unifamiliar
- T Terciario
- Tco Comercial
- Tco.1 Comercial compatible con la vivienda
- Tco.1a Superficie de venta no superior a 200 m²
- Tco.1b Superficie de venta igual o mayor de 200 m² y no superior a 800 m²
- Tco.1c Superficie de venta igual o mayor de 800 m² y no superior a 1.500 m²
- Tco.1d Prestación de servicios en dependencias de vivienda
- Tco.2 Comercial de compatibilidad limitada en zonas residenciales y superficie de venta igual o mayor de 1.500 m² y no superior a 3.000 m²
- Tco.3 Comercial limitado a zonas de uso dominante terciario y superficie de venta mayor de 3.000 m²

Tho	Hotelero
Tho.1	Hoteles, hostales, pensiones
Tho.2	Campamentos
Tho.3	Turismo rural
Tof	Oficinas
Tof.0	Oficinas en dependencias de viviendas
Tre	Recreativo
Tre.1	Aforo no superior a 100 personas
Tre.2	Aforo mayor de 100 y no superior a 300 personas
Tre.3	Aforo mayor de 300 y no superior a 1.000 personas
Tre.4	Aforo mayor de 1.000 personas
Tre.5	Bares, con ambiente musical, pubs, discotecas y similares



TITULO SÉPTIMO: DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINAL.

DISPOSICION TRANSITORIA PRIMERA

En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 58.6 L.R.A.U., se establece el siguiente régimen transitorio para la edificación existente con anterioridad al presente Plan y no plenamente conforme con sus directrices:

a) Situación 1. Afecta a aquellas construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad al Plan y que, con licencia o sin ella, resulten **manifiestamente incompatibles** con sus determinaciones.

Sólo se permitirán en ellos obras de reparación, entendiéndose por tales las pequeñas reparaciones que exija el mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad, ornato e higiene que establezca el Plan o las Ordenanzas Municipales que, en su caso, las regulen.

b) Situación 2. Afecta a aquellas construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad al Plan y que, con licencia o sin ella, resulten **no plenamente compatibles** con sus determinaciones, entendiéndose por ello que aún cuando no se encuentren adaptadas al Plan en todas sus condiciones, la falta de adaptación no reviste tal relevancia que pueda considerarse incluido en la "situación 1", conforme a lo establecido en la disposición transitoria 2ª.

Consecuentemente la construcción podrá considerarse dentro de ordenación hasta el momento en que concluya su vida útil, se produzca su sustitución voluntaria o se operen en ella obras de reforma de trascendencia equiparable a la reedificación o a su reestructuración total. Se permitirán obras de reforma e incluso de ampliación siempre que las mismas cumplan las condiciones establecidas por el presente Plan.

DISPOSICION TRANSITORIA SEGUNDA

A los efectos de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera, se declaran en "Situación 1":

- Los edificios e instalaciones que ocupen terrenos calificados como viales, zonas verdes, espacios libres o reservas de suelo con destino a equipamiento comunitario, salvo que el edificio o instalación, por sus características arquitectónicas, sea reutilizable al servicio de dicho equipamiento comunitario.

- Los edificios que por exceso de volumen o por su conformación, atendido el lugar donde se encuentren ubicados, atenten contra el patrimonio histórico-artístico o contra espacios naturales protegidos.

- Las instalaciones fabriles calificadas que se encuentren en entornos residenciales donde constituyen uso prohibido, en tanto no sea posible paliar el daño o peligro que puedan causar a la población circundante por aplicación de medidas correctoras.

DISPOSICION TRANSITORIA TERCERA

A los efectos de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera, se

declaran en “Situación 2”

- Los edificios cuyas características arquitectónicas no estén adaptadas a alguna de las condiciones establecidas por este Plan, sea cual sea la clase de suelo sobre la que están ubicados y aún cuando la falta de adaptación afecte a la ausencia de reserva de aparcamientos, al régimen de alturas por exceso (excepto lo establecido en la Disposición Transitoria 2ª), a la edificabilidad máxima sobre parcela, al régimen de usos (salvo lo establecido en la Disposición Transitoria 2ª), o a la profundidad edificable.

- Las instalaciones fabriles que, lícitamente ubicadas en suelo urbano o urbanizable pero constituyendo uso prohibido por el nuevo planeamiento, puedan paliar el daño o peligro que comporten para la población residente mediante aplicación de medidas correctoras.

DISPOSICION TRANSITORIA CUARTA

Las viviendas en suelo no urbanizable común y de protección agrícola existentes a la entrada en vigor de este Plan, con independencia de que se hayan construido con licencia o careciendo de ella, y siempre que no estén en “Situación 1”, conforme a lo establecido en la Disposición Transitoria Primera, podrán regularizar su situación y obtener Cédula de Habitabilidad siempre que, en el plazo máximo de un año, desde la entrada en vigor del Plan se dotasen de sistema de depuración de aguas residuales.

DISPOSICION TRANSITORIA QUINTA (1)

Los usos y actividades existentes a la entrada en vigor del plan que no resultasen compatibles con sus determinaciones, podrán continuar desempeñándose o funcionando sin necesidad de adaptación al mismo en tanto no estuviesen incluidos en la “Situación 1”.

DISPOSICION TRANSITORIA SEXTA

La reserva obligatoria de aparcamientos no será exigible a los edificios existentes con anterioridad al presente Plan, en tanto no medie reestructuración total o sustitución del inmueble.

DISPOSICION TRANSITORIA SEPTIMA

Queda prohibido el aumento de volumen sobre edificios existentes, salvo cuando tenga por objeto su adaptación al planeamiento para paliar defecto de volumen; en estos casos la ampliación deberá ajustarse al régimen de edificación derivado del Plan, incluida la exigencia de reserva obligatoria de aparcamientos.

DISPOSICION FINAL DEROGATORIA

Quedan derogados todos los instrumentos de planeamiento aprobados para este municipio en desarrollo o modificación del antiguo Plan General, sin perjuicio de que, en ciertos casos, parte de sus determinaciones o la



Ajuntament d'Alzira

PLAN GENERAL DE ALZIRA

totalidad de las mismas sean asumidas por esta revisión en los términos regulados en las presentes Normas Urbanísticas.

Alzira, enero de 2002

Los Arquitectos Municipales

Cristina Martínez Algarra

Daniel Ruiperez Cortijo

RELACIÓN DE MODIFICACIONES DEL PLAN GENERAL QUE AFECTAN A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

(1): Texto redactado de acuerdo con la modificación puntual del Plan General aprobada por la Comisión Territorial de Urbanismo el 15/11/2005 (BOP nº 294 de fecha 12/12/2005 y BOP nº 75 de fecha 29/03/2006).

(2): Texto redactado de acuerdo con la modificación nº 2 de las Normas Urbanísticas del Plan General aprobado por el Pleno el 31/01/2007 (BOP nº 45 de 22/02/2007).

(3): Modificación del Plan General, aprobada por el Pleno de 28/11/2007, denominada Modificación Subsuelo nº 1 (BOP nº 309 DE 29/12/2007): ORDENANZA REGULADORA DE LA ACTIVIDAD DE APARCAMIENTO EN TERRENOS DOTACIONALES DE LA VÍA PÚBLICA.

(4): Modificación puntual del Plan General Plaza Mayor aprobada por el Pleno de 27/02/2008 (BOP nº 64 de 15/03/2008). Ver Plano del Plan General, serie C1; hoja nº 9 de julio 2008.

(5): Modificación del Plan General “manzana delimitada por las calles María Moliner, Prior Morera, Dolores Ibarruri y Gabriela Mistral”, aprobada por el Pleno de 28/05/2008 (BOP nº 149 de 24/06/2008).

(6): Modificación puntual del Plan General “calle Comercio”, aprobada por la Comisión Territorial de Urbanismo el 25/09/2008 (BOP nº 302 de 19/12/2008).

(7): Modificación Plan General “desafección subsuelo dotacional (2)”, aprobada por el Pleno de 29/10/2008 (BOP nº 288 de 3/12/2008).

(8): Modificación Plan General aprobada por el Plano de 29/10/2008 (BOP nº 288 de 3/12/2008).

(9): Modificación puntual del Plan General aplicable al DLS-2, aprobada por el Pleno de 29/04/2009 (BOP nº 121 de 23/05/2009).

(10): Modificación puntual del Plan General nº 7/09, aprobada por el Pleno de 25/11/2009 (BOP nº 298 de 16/12/2009).

(11): Modificación puntual del Plan General nº 9, aprobada por la Comisión Territorial de Urbanismo de 28/05/2010 (BOP nº 146 de 22/06/2010).

(12): Modificación del Plan General nº 2/2011, aprobada por Resolución de Alcaldía nº 24 de 10/05/2011 (BOP nº 129 de 02/06/2011).

(13): Modificación del Plan General nº 3/2011, aprobada por Pleno de 29/06/2011 (BOP nº 176 de 27/07/2011).

(14): Modificación puntual nº 1/10 del Plan General, aprobada por la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio ambiente el 23/07/2012



(BOP nº 202 de 24/08/2012).

(15): Modificación puntual nº 2/2014 del Plan General, aprobada por el Pleno de 30/04/2014 (BOP nº 128 de 31/05/2014).

(16): 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).