

Trascripción de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alzira

Se reproducen íntegramente las normas urbanísticas de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alzira, de aplicación en el Plan Parcial de Mejora, remitiéndose a aquél en todo aquello que no se modifique por las presentes:

## **NORMAS DE EDIFICACIÓN.**

### **SUB ZONA DE RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA. RUA.**

#### **Artículo 5.14. Asignación de usos.**

A) USO DOMINANTE: Residencial unifamiliar con tipología aislada: aislada-pareada.

B) 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.

c) Tho.1. Hoteles, hostales y pensiones.  
En RUA tan sólo se admite en edificio y parcela de uso exclusivo.

d) Tre. Actividades recreativas.  
En RUA tan sólo se admite la actividad Tre.1 en edificio y parcela de uso exclusivo.

e) Alm.1. Actividades de almacenamiento.  
En RUA tan sólo se admite la actividad Alm.1 en edificio y parcela de uso exclusivo y vinculado a otro uso permitido.

f) D. Usos dotacionales, excepto los expresamente prohibidos en el apartado siguiente.

#### **C) 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

b) Dotacionales:

Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales, destinados a cementerio (Dce), tanatorios e infraestructura (Inf).

c) Aparcamientos:

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

e) Todos los demás no calificados como compatibles.

**Artículo 5.15. Condiciones de la parcela. Subzona, residencial unifamiliar en hilera. RUA (1) (2)**

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 300 metros cuadrados.
- b) Fachada mínima: al menos uno de sus lindes frontales tendrá un ancho mínimo de 15 m y nunca inferior a 4'5 mts. (modif.. PG 1/2011)
- c) Forma de la parcela: Será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 15 x 15 m.

2. Parámetros de emplazamiento.

- a) La ocupación máxima de la parcela por la edificación, piscinas, anexos, aparcamientos cerrados, etc., no excederá del 50 por 100 de su superficie.
- b) La distancia mínima entre la edificación principal y los lindes será de 3 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 metros. Su edificabilidad y ocupación de parcela computarán dentro de los máximos atribuidos a la parcela. El frente ocupado por esta edificación auxiliar, en la alineación exterior no superará el 25 por 100 de su longitud total. Y en los lindes laterales el 20% de la longitud del linde en que se situó.
- c) La altura cornisa y máxima o de coronación de la edificación, medida sobre la rasante natural del terreno en el punto medio de la fachada de acceso, será:

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

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



3. En cuanto al vallado de la parcela será como máximo 2'50 m en todo el perímetro de la parcela siendo macizo hasta 2 m y diáfano el 0'50 m restante. La altura de 2'50 m se medirá sobre la rasante del viario en sus lindes frontales y sobre la rasante natural del terreno en los lindes laterales. El tratamiento del vallado en fachada será acorde con el ornato público.

#### **Artículo 5.16. Condiciones de volumen y forma de los edificios. (2)**

1. Se establece un coeficiente de edificabilidad de 0,873359 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s. 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 en la parcela en cuestión, computando el espacio bajo techo cerrado el 100 por 100 y el espacio bajo techo abierto el 50 por 100. Las escaleras y cubiertas inclinadas computarán por su proyección horizontal, medida planta a planta. Los sótanos y semisótanos no computarán a los efectos de la edificabilidad máxima.

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 rasante con una altura de cornisa máxima de 7 metros y 8 metros en parcelas de pendiente superior al 25 por 100.

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

- a) Se admiten cubiertas inclinadas, con la limitación indicada en el artículo anterior.
- b) Caso de realizarse cubiertas inclinadas se permitirá por encima de la altura de cornisa, 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 claraboyas, lucernarios o ventanas basculantes. La superficie de estos desvanes sólo computará a efectos de edificabilidad donde su altura libre sea superior a 1,50 m. La cubierta inclinada podrá no ocupar la totalidad de la superficie en planta de la edificación, en cuyo caso el resto de superficie se tratará como terraza plana accesible o no.

4. No se permite la construcción de entreplantas.

#### **Artículo 5.17. 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 señaladas 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.

#### **SUB ZONA, RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA. RUH.**

#### **Artículo 5.18. Asignación de usos. Subzona, residencial unifamiliar en hilera. RUH. (2)**

**A) 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 aquélla a este mismo uso.

## **B) 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. En este supuesto no computaran a los efectos de ocupación de parcela.

b) Tco.1a. Uso comercial compatible con la vivienda. 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.1<sup>a</sup> (superficie de venta no superior a 200 metros cuadrados) en planta baja con comunicación directa a usos residenciales.

c) Tco.1b y Tco.1c. Uso comercial compatible con la vivienda.  
Tan sólo se admiten estos usos en edificio y parcela de usos exclusivo.

d) Tho.1. Hoteles, hostales y pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera. Tan sólo se admite en edificio de uso exclusivo.

e) Tof. Oficinas en edificio de uso exclusivo.

f) 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.

g) Alm.1. Actividades de almacenamiento. En RUH tan sólo se admite la actividad Alm.1 en edificio y parcela de uso exclusivo y vinculada a otro uso permitido.

f) D. Usos dotacionales, excepto los expresamente prohibidos se admiten en edificio de uso exclusivo.

## **C) 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).

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.

#### **Artículo 5.19. Condiciones de la parcela. (2)**

1. Las parcelas para que sean edificables deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Superficie mínima: La superficie mínima de una parcela para ser edificable será de 100 m<sup>2</sup>. 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 4 x 14 m, 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 edificios 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 parcial. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior y la profundidad edificable será la establecida en los planos correspondientes del Plan General, liberando en la parte posterior de la parcela una zona ajardinada privada.

Esta zona ajardinada estará libre de todo tipo de edificación, y el vallado opaco no superará los 2,50 metros.

#### **Artículo 5.20. Condiciones de volumen y forma de los edificios. (2)**

1. Se establece un número máximo de plantas de 3 (3) incluida la baja. La altura libre mínima entre forjados será de 3 metros.



2. Tolerancia de alturas. Se admitirá la construcción de edificios de hasta dos plantas menos de las permitidas debiéndose tratar las medianeras vistas provocadas por la actuación.

3. La altura de cornisa máxima de la edificación se establecerá en función del número de plantas de la edificación, siendo de 10,35 m para los edificios de tres plantas y 7 los de dos. La altura cornisa y máxima o de coronación de la edificación, medida sobre la rasante natural del terreno en el punto medio de la fachada de acceso, será para edificios de dos plantas:

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

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

Y en edificios de tres plantas:

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

En parcelas de pendiente inferior al 25 % 10'35 m altura de cornisa y 12'35 m la altura máxima o de coronación.

En parcelas de pendiente superior al 25 % 11'35 m altura de cornisa y 12'85 m la altura máxima o de coronación.

4. Construcciones por encima de la altura de cornisa del edificio.

a) Las cubiertas inclinadas se ejecutarán adecuándose su solución a las empleadas en los tipos tradicionales. 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 metros 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, no permitiéndose la construcción 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 3,65 metros en edificios de usos 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 podrá 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 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 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.

### **Artículo 5.21. Condiciones estéticas. (2)**

1. Las nuevas edificaciones se adecuarán con carácter general a la tipología modal del área, es decir, edificación entre medianeras, sin retranqueos de fachadas, zona ajardinada posterior, 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.

### **Artículo 5.22. 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.



## **SUB ZONA DE RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA RPM**

Se mantienen inalteradas las previsiones contenidas en los siguientes artículos de las normas urbanísticas de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alzira aprobadas definitivamente en 2002.

### **Artículo 5.29. Ámbito.**

### **Artículo 5.30. Asignación de usos.**

- A) Uso dominante.
- B) Usos permitidos.
- C) Usos prohibidos.

### **Artículo 5.31. Condiciones de la parcela.**

### **Artículo 5.32. Condiciones de volumen y forma de los edificios. (2)**

Las condiciones de volumen y forma de los edificios permanecerán inalteradas respecto de lo regulado en las normas de la revisión del Plan General.

### **Artículo 5.33. Dotación de aparcamientos.**

### **III. C) Normas transitorias. (2)**

Se crean dos normas transitorias para edificios protegidos y para el edificio que se encuentra fuera de ordenación:

#### **1. Edificios protegidos.**

A pesar de que el plan asigna a la parcela una volumetría de 0,873359 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, mientras las parcelas que contienen las edificaciones catalogadas y los anexos grafiados en los planos, tales como piscinas, cocheras, pistas de tenis, casetas de guarda, cuartos de maquinaria, etc., conserven aquellas y estos, tendrán el aprovechamiento derivado de la conservación de esas edificaciones actuales. En el supuesto de desaparición de los edificios y/o anexos de referencia, su aprovechamiento será el establecido en el plan para el mismo uso y tipología.

#### **2. Edificios y usos fuera de ordenación.**

Dentro del ámbito del plan parcial se encuentra la industria Daniel Martínez, S.A. (DAMASA), que se desarrolla en un edificio de 5.476,86 m<sup>2</sup> y que con arreglo al presente plan parcial queda fuera de ordenación al ser asignado a uso residencial. Sobre dicha edificación se permitirá el uso actual y las obras necesarias de consolidación y conservación, quedando prohibidas las de ampliación de la actividad, hasta el desarrollo de la actuación aislada descrita en el proyecto de parcelación, en el que se adscribirán las fincas resultantes.

---

(1) Modificación puntual de las NNUU del Plan Parcial Huerto de Galvañón, aprobada por el pleno de fecha 23/2/2011 y publicadas en el BOP nº 129 (2/6/2011)







- (2) Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General De Ordenación Urbana de Alzira 2002 y Planes Parciales (PPR03-Huerto de Galvañón, PPR12-EI 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).

