



Ajuntament d'Alzira

---

**MODIFICACION DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS  
DEL PGOU/2002 Y PLANES PARCIALES: PPR03 - HUERIO DE  
GALVAÑÓN; PPR12 - EL RACÓ; PPR16- SANTA MARINA II Y PPR10-  
TULELL**

**DOCUMENTO PARA EVALUACIÓN AMBIENTAL  
Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA**

**PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO**

Identificador T3dX dktV HJoZ 6iQf j2jZ h/av Je4= (Válido indefinidamente)

URL <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano>





## INDICE DEL DOCUMENTO

### 1.- SOLICITUD DEL INICIO DE LA EVALUACION AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATEGICA.

- 1.1 Objeto del documento
- 1.2 Documentos integrantes
- 1.3 Normativa de aplicación

### 2.- BORRADOR DEL PLAN

- 2.1 Objeto y antecedentes
- 2.2 Planeamiento vigente
- 2.3 Contenido de la modificación

### 3.- DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO

- 3.1 Objeto de la planificación y descripción de la problemática sobre la que se actúa.
- 3.2 Alcance, ámbito de la modificación y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.
- 3.3 Diagnostico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.
- 3.4 Sus efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.
- 3.5 Su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.

### 4.- DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA PARA EL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACION AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATEGICA.

- 4.1 Motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de la evaluación ambiental y territorial estratégica.
- 4.2 Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- 4.3 Medidas previstas para prevenir efectos negativos en el medio ambiente.

### 5.- CRITERIOS Y REGLAS PARA LA PLANIFICACION DE LAS ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN, REGENERACION Y RENOVACIÓN URBANA.

### 6.- NORMAS URBANISTICAS.



## **1.- SOLICITUD DEL INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.**

### **1.1.- Objeto del documento**

El presente documento tiene por objeto iniciar el procedimiento simplificado de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica (EATE) de la Modificación Puntual de las Normas urbanísticas del Plan General/ 2002 y de las Normas Urbanísticas de los Planes Parciales: PPR03-Huerto de Galvañón, PPR12- El Racó, PPR16- Santa Marina II y PPR10- Tulell, siguiendo lo dispuesto por los artículos 46 a 51 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP).

### **1.2.- DOCUMENTOS INTEGRANTES.**

La presente propuesta de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica (EATE) está integrada por los siguientes documentos:

#### **1.- Solicitud del inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica.**

- 1.1.- Objeto del documento
- 1.2.- Documentos integrantes
- 1.3.- Normativa de aplicación

#### **2.- Borrador del plan**

- 2.1.- Objeto y antecedentes
- 2.2.- Planeamiento vigente
- 2.3.- Contenido de la modificación

#### **3.- Documento inicial estratégico**

- 3.1.- Objetivo de la planificación y descripción de la problemática sobre la que se actúa.
- 3.2.- Alcance, ámbito de la modificación y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.
- 3.3.- Desarrollo previsible del plan.
- 3.4.- Diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.
- 3.5.- Sus efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.
- 3.6.- Su incidencia en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.

#### **4.- Documentación complementaria para el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.**





4.1.- Motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de la evaluación ambiental y territorial estratégica.

4.2.- Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.

4.3.- Medidas previstas para prevenir efectos negativos en el medio ambiente.

**5.- Criterios y reglas para la planificación de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.**

**6.- Normas Urbanísticas.**

### 1.3.- NORMATIVA DE APLICACIÓN

El presente documento se ha formulado de acuerdo a las prescripciones de la legislación urbanística, y referido en particular a los siguientes textos:

- Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (LO TUP).
- Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consejo).
- Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RD Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. BOE 31/10/2015).
- Plan General de Ordenación Urbana de Alzira, cuya aprobación supeditada se produjo el 21 de Diciembre de 2001 por la Comisión Territorial de Urbanismo, dependiente de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y fue elevada a definitiva por Resolución del Director General de Urbanismo de 27 de Mayo de 2002.

## 2.- BORRADOR DEL PLAN

### 2.1.- Objeto y antecedentes.

La presente modificación puntual del Plan General se redacta con el fin de unificar y establecer el mismo criterio en las normas urbanísticas que forman parte como documento normativo del Plan General y de los Planes Parciales que lo han desarrollado pomenorizadamente y que son PPR03 Huerto de Galvañón, PPR12 El Racó, PPR16 Santa Marina II y PPR10 Tulell.

La modificación propuesta no afecta a otro contenido del planeamiento municipal ni supone ningún cambio en la ordenación estructural del suelo.





## 2.2. Planeamiento vigente

El planeamiento vigente está constituido por el PGOU/2002 cuya aprobación supeditada se produjo el 21 de Diciembre de 2001 por la Comisión Territorial de Urbanismo, dependiente de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y fue elevada a definitiva por Resolución del Director General de Urbanismo de 27 de Mayo de 2002.

El Plan Especial de la Vila aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 2 de febrero de 2018.

Respecto a los Planes Parciales:

Sector PPR-03, Huerto de Galvañon. Dicho Plan General/2002 definía el ámbito del sector Huerto de Galvañon cuya ordenación pomenorizada fue especificada mediante un Plan Parcial aprobado definitivamente por Decreto nº 38 de fecha 9/6/2006.

En sesión plenaria de fecha 19/12/ 2007 fue aprobado definitivamente el proyecto de modificación puntual nº 1 del Plan Parcial del sector Huerto de Galvañon, punto nº 9, Expte. 2200 1150/07 la cual tenía por objeto excluir las parcelas edificadas en las que se mantiene la edificabilidad consolidada en aplicación del Art. 29 de la Ley Urbanística Valenciana y modificar la manzana inicialmente RUA-5, destinada a tipología de edificación residencial unifamiliar aislada, para que pase a ser Residencial Plurifamiliar en Manzana, con el objeto de dar cabida al aprovechamiento lucrativo previsto en el área de reparto.

Mediante decreto de alcaldía nº 23 de fecha 10/5/2011, se aprueba la modificación del artículo 5.15 Condiciones de la parcela de las Normas urbanísticas del plan Parcial de Huerto de Galvañon.

En fecha 28/9/2011, fue aprobado definitivamente por el pleno del ayuntamiento el segundo modificado del Plan Parcial del sector Huerto de Galvañon, punto nº 13, Expte. 2200 285/09, cuyo objeto era la modificación de las alineaciones de los viales 2 y 3 del Sector PPR03, lo cual conlleva a su vez la modificación de las parcelas adjudicadas RUA-3 y RUA-4.





El sector PPR-12, el Raco. El Planeamiento y normativa urbanística municipal que es de aplicación está constituido por la modificación del Plan Parcial del sector el Raco aprobada definitivamente en sesión plenaria de fecha 27/6/2001, cuyas normas urbanísticas fueron publicadas en el BOP nº 271 en fecha 15/11/2005.

El sector PPR-16, Santa Marina. El Plan Parcial fue aprobado definitivamente en sesión plenaria de fecha 5 de febrero de 2003, cuyas normas urbanísticas fueron publicadas en el BOP nº 257 en fecha 29 de octubre de 2005.

El sector PPR-10, Tulell. Fue aprobado en lo que se refiere a la Ordenación Estructural en fecha 16 de abril de 2003, por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, entendiéndose concedida la cedula de urbanización al no modificar la ordenación estructural (edificabilidad y superficie del sector) y habilitando al Ayuntamiento la aprobación de la ordenación pomenorizada.

En sesión plenaria de fecha 29/6/2005 fue aprobado definitivamente un Plan Parcial de Mejora del sector Tulell que establecía la Ordenación Pomenorizada e incorporaba la resolución de recursos de reposición y rectificación de errores materiales, publicándose en el BOP el 15/10/2005.

Posteriormente se han producido una serie de modificaciones que son:

- *Modificación A) del Plan Parcial de Mejora del Sector Tulell aprobada definitivamente en sesión plenaria de fecha 28/06/2006, en los siguientes apartados:*
  - *Modificar el uso del suelo dotacional social a dotacional escolar.*
  - *Realizar una nueva calle desde C/en proyecto 1 a c/en proyecto 5*
  - *Modificar las condiciones de la parcela de la zona de ordenación TVC-1, recayente al bulevard.*
  - *Eliminación del parámetro de densidad de viviendas*
  - *Publicación BOP 1/7/2006 y NNUU en BOP de 13/7/2006.*
  
- *Modificación B) del Plan Parcial de Mejora del Sector Tulell aprobada definitivamente en sesión plenaria de fecha 14/3/2007, en los siguientes apartados:*





- *Limitar el número de plantas sólo a dos.*
- *Conversión de la edificabilidad de comercial a residencial Publicación BOP 7/4/2007.*
  
- **Modificación C)** del Plan Parcial de Mejora del sector Tulell aprobada definitivamente en sesión plenaria de fecha 30/4/2008, publicación BOP 15/5/2008, consistente en la Modificación de las normas urbanísticas, concretamente en Subzona de Residencial en Bloque Exento RBE-1 Art. 2.3.4- Condiciones de volumen y forma de los edificios.
  
- **Modificación D)** del Plan Parcial de Mejora del sector Tulell aprobada definitivamente en sesión plenaria de 30/10/2013, relativa a la manzana M-12 y M-6.
  
- **Modificación E)** del Plan Parcial de Mejora del sector Tulell aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de fecha 1/4/2015, relativa a la manzana dotacional-auditorio.

### **2.3. Contenido de la modificación.**

A continuación se redactan los artículos que son objeto de la modificación, identificándose para una mejor comprensión en color rojo los cambios introducidos y en color naranja el texto que se elimina.



Identificador T3dX dktV HJoZ 6iQf j2jZ h/av Je4= (Válido indefinidamente)

URL <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano>





## NORMAS URBANÍSTICAS SECTOR PPR-03 HUERIO DE GALVAÑÓN

### Artículo 5.15. Condiciones de la parcela. Subzona, residencial unifamiliar en hilera. RUA

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 **cermados**, 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 en la alineación exterior no superará el 25 por 100 de su longitud total ni rebasará el 20 por 100 del perímetro total de cada uno de los lindes laterales.
- c) La altura de coronación máxima de la edificación medida sobre la rasante natural del terreno en parcelas de pendiente superior al 25 por 100 no podrá superar los **9,5 metros** ni la altura de comisa los 8 metros, siendo para el resto de parcelas 9 m la altura de coronación y 7 m la altura de comisa. **La altura libre mínima entre forjados será de 3 metros**. El cerramiento de las mismas podrá ser macizo hasta una altura de 2 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 entorno público.







3. Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 2,50 m. Sólo podrán ser macizos hasta 2 metros de altura a partir de la cual tendrán un tratamiento diáfano y ajardinado (verjas, setos, etc.).

#### Artículo 5.16. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. Se establece un coeficiente de edificabilidad de 0,873359 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, correspondiente el 0,582580 a residencial y 0,290779 a otros usos compatibles y complementarios. 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 bajo rasante en la parcela en cuestión, computando el espacio bajo techo cerrado el 100 por 100 y el espacio bajo techo abierto el 50 por 100. Las escaleras y cubiertas inclinadas computarán por su proyección horizontal, medida planta a planta. Los sótanos y semisótanos no computarán a los efectos de la edificabilidad máxima.

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 comisa máxima de 7 metros y 8 metros en parcelas de pendiente superior al 25 por 100.

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

a) Se admiten cubiertas inclinadas, con la limitación de que la cumbre no podrá situarse a más de 9,5 metros sobre el terreno natural.

b) Caso de realizarse cubiertas inclinadas se permitirá por encima de la altura de comisa, 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 5.18. Asignación de usos. Subzona, residencial unifamiliar en hilera. RUH.**

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 aquella 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) Tc.o.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 Tc.o.1ª (superficie de venta no superior a 200 metros cuadrados) en planta baja con comunicación directa a usos residenciales.

c) Tc.o.1b y Tc.o.1c. Uso comercial compatible con la vivienda.

Tan sólo se admiten estos usos en edificio y parcela de uso 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) To f. 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) Ter ter r i a r i o s:

-Edificios comerciales (Tco.2) edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante ter ter r i a r i o (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 almace nes:

Ind.1, Ind.2, Ind.3, Alm.2 y Alm.3

d) Do ta c i o n a l e s:

Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a:





cementers (Dce), infraestructuras (Din), excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).

e) Aparcamiento:

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

#### **Artículo 5.19. Condiciones de la parcela.**

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 15 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, **sólo se podrá disponer de pavimento en un 20 por 100 de su superficie o** y el vallado opaco **del mismo** no superará los 2,50 metros.





**Artículo 5.20. Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

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 una planta menos de las permitidas debiéndose tratar las medianeras vistas provocadas por la actuación.

3. La altura de comisa 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.

4. Construcciones por encima de la altura de comisa de edificio.

a) Las cubiertas inclinadas se ejecutarán adecuándose su solución a las empleadas en los tipos tradicionales. La cumbre no podrá situarse a más de 3,50 m, sobre la altura de comisa. 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 uso dominante residencial.





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

c) No se permite la construcción de entreplanta 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.

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 comisa 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 5.33**, Condiciones de volumen y forma de los edificios, permanecerá inalterado respecto de lo regulado en las normas de la revisión del Plan General.

Excepto en cuanto al número de plantas y altura de comisa que será, respectivamente:

Número de plantas    Altura de comisa en metros

3    10,60

4    13,50

5    16,40

6    19,30

Sobre la altura máxima se permite una planta de ático retranqueada 3 m desde la alineación de fachada.

### III. C) Normas transitorias.

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, **correspondiente el 0,582580 a residencial y 0,290779 de otros usos compatibles y complementarios**, mientras las parcelas que **contienen** las edificaciones catalogadas y los anexos grafados 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 reparcelación, en el que se adscribirán las fincas resultantes.

Identificador T3dX dktV HJoZ 6iQf j2jZ h/av Je4= (Válido indefinidamente)

URL <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano>







## NORMAS URBANÍSTICAS SECTOR PPR-12 ELRACO

### Artículo 23. Condiciones de edificabilidad para la edificación residencial o de viviendas unifamiliares.

Altura máxima.-La altura máxima de comisa no superará los 7 metros, y 8 metros en parcelas de pendiente superior al 25%. La altura comisa de la edificación medida sobre la rasante natural del terreno en parcelas de pendiente superior al 25 por cien no podrá superar los 9 m. La altura de comisa o máxima de la edificación no podrá exceder 1,5 m. la altura de comisa, no contabilizándose los sótanos ni semisótanos.

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

Parcela mínima.-La parcela mínima tendrá 800 m<sup>2</sup> de superficie, con mínimo de 15 m de fachada, siempre que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 12 x 30 m, apoyado en la línea de la fachada. Retranqueos.-Las construcciones residenciales deberán guardar los siguientes tranqueos:

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

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

Ocupación máxima de parcela.-Ocupación máxima 60 por 100.

### Artículo 24. Vallado.

Será obligatorio el vallado de las parcelas.

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

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

En fachadas se medirán a partir de la línea de rasante de la calle y en las medianeras se medirán desde el terreno natural, entendido este como el existente antes del movimiento de tierras. En el supuesto de existir en los lindes de la parcela un abancalamiento con muro de





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

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

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

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

A estos efectos, el Ayuntamiento podrá fijar anualmente, previo dictamen competente, el presupuesto medio que estime ajustado por metro cuadrado de vallado, en caso de que no fijara un modelo fijo de cerca obligatorio. Si la valla propuesta por uno de los colindantes fuera de costo superior a dicho presupuesto medio, el otro colindante afectado sólo estará obligado a abonar el 50 por 100 del coste del vallado, según el presupuesto medio fijado por el Ayuntamiento.

#### **Artículo 25. Rasantes y acondicionamiento del terreno.**

Queda prohibida la modificación sustancial del perfil natural del terreno.

En los desmontes y terraplenes de las parcelas urbanas, los muros de contención de tierras tendrán una altura máxima de 4 metros respecto del terreno natural, sobre el cual se podrá instalar un cerramiento de altura máxima 1,50 metros con un tratamiento opaco hasta 1,00 m siendo el resto diáfano o ajardinado (barandillas, verjas, setos, etc.).

Si la parcela contigua a la que se pretende construir el muro de contención de tierras dispone de una edificación residencial a menos de 4 m del linde, la coronación del muro de nueva construcción con su cerramiento opaco no podrá superar la línea de 100 % de pendiente trazada desde la base de esta edificación.

Los 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 ésta.

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





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

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

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

#### **Artículo 26. Construcciones auxiliares.**

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

Estas construcciones deberán guardar al máximo las condiciones de estética adecuadas al edificio principal, y tendrán una altura máxima de 3,00 m. Deberán observar respecto de los lindes de propiedades contiguas los retranqueados mínimos establecidos en estas ordenanzas, a no ser que conste acuerdo del propietario colindante por escrito.

Asimismo se permiten las instalaciones deportivas en el interior de las parcelas, siempre que se observen las distancias mínimas a fachada y lindes, que se establecen en estas ordenanzas. A estos efectos, las piscinas de uso privativo y demás instalaciones afectas al uso residencial que no computen a los efectos de superficie construida y que no sean paeleros o similares, podrán situarse con una separación mínima a lindes de 0,60 metros permitiéndose igualmente la excusa del retranqueo a lindes por acuerdo expreso escrito del propietario colindante.

#### **Artículo 28. Condiciones higiénicas y sanitarias.**

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

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

#### **Artículo 29. Aparcamientos.**





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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Artículo 32. Condiciones de edificabilidad de la zona deportiva.**

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

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

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



## NORMAS URBANÍSTICAS SECTOR PPR-16 SANTA MARINA II

### Artículo 14. 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 1.000 metros cuadrados.
- b) Fachada mínima: Al menos uno de sus lindes frontales será como mínimo igual al ancho de la calle de acceso y nunca inferior a 4,5 metros.
- c) Forma de la parcela: Será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 25 x 20 metros.

2. Parámetros de emplazamiento.

a) La ocupación máxima de parcela por la edificación, piscinas, anexos, aparcamientos, etc., no excederá del 45 por 100 de su superficie.

b) La distancia mínima entre la edificación principal y los lindes será de 5 metros. No obstante, podrá adosarse al linde (alineación exterior) edificación de una sola planta con destino a garaje, almacén o usos complementarios del residencial, debiendo ser la altura máxima de 3 m. Su edificabilidad y ocupación de parcela computarán dentro de los máximos atribuidos a la parcela. El frente ocupado por esta edificación en la alineación exterior no superará el 25 por 100 de su longitud total, ni rebasará el 20 por 100 del perímetro total de cada uno de los lindes laterales. **Se permite la implantación de paellos, homos o similares instalaciones de uso privativo siempre que se sitúen a una distancia mínima de 5 metros a lindes, debiendo disponer de un sistema de canalización de humos de acuerdo a la normativa de aplicación, ubicándose preferentemente adosados a la edificación principal.**

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





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

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

Los muros de contención recayentes a vía pública no podrán superar los 3 metros de altura.

En calles con pendiente, deberán ser escalonados o con coronación máxima paralela a la rasante del vial de tal forma que en ningún punto se superen los 3 metros desde esta.

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

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

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

El número máximo de plantas será de dos sobre el punto medio de la rasante de la fachada de acceso, con una altura de comisa máxima de 7 metros, y 8 metros en parcelas de pendiente superior al 25%. La altura comisa 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 comisa.

La altura de coronación o máxima de la edificación medida sobre la rasante natural del terreno en parcelas de pendiente superior al 25 por 100 no podrá superar los 9 m ni la altura de comisa los 8 m, siendo para el resto de parcelas 9 m la altura de coronación o máxima de la edificación y 7 m la altura de comisa. El cerramiento de las mismas podrá ser macizo hasta una altura de 2 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.

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 linderos de la parcela un abanalamiento con muro de contención de altura superior a 2 metros, se aplicará el criterio de cerramiento descrito en el punto anterior

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

#### **Artículo 15.** Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. Se establece un coeficiente de edificabilidad de  $0,156 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ . La edificabilidad máxima posible en una parcela será el resultado de aplicar este coeficiente a su superficie neta entre linderos y alineación exterior. El resultado será el total de metros cuadrados de techo construido posibles sobre rasante en la parcela en cuestión, computando el espacio bajo techo cerrado el 100 por 100 y el espacio bajo techo abierto el 50 por 100. Las escaleras y cubiertas inclinadas computarán por su proyección horizontal, medida planta a planta. Los sótanos y semisótanos no computarán a los efectos de la edificabilidad máxima. La altura libre mínima entre forjados será de 3 metros. El techo construido necesario, en su caso, para locales técnicos y salas de máquinas, computará íntegramente a efectos de edificabilidad.

2. El número máximo de plantas será de dos sobre el punto medio de la rasante de la fachada de acceso, con una altura de comisa máxima de 7 metros, y 8 metros en parcelas de pendiente superior al 25%. La altura comisa de la edificación medida sobre la rasante natural del terreno en parcelas de pendiente superior al 25 por ciento no podrá superar los 9,5 m. La altura de coronación máxima de la edificación no podrá exceder 1,5 m. la altura de comisa.

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

a) Se admiten cubiertas inclinadas, con la limitación de que la cumbre no podrá situarse a más de 1,50 metros sobre la altura de comisa.

b) Caso de realizarse cubiertas inclinadas, se permitirá, por encima de la altura de comisa, 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, lucemarios 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.

Identificador T3dX dktV HJoZ 6iQf j2jZ h/av Je4= (Válido indefinidamente)

URL <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano>







## NORMAS URBANÍSTICAS SECTOR PPR-10 TULELL

### Art. 2.2.4.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

#### 1. Altura de comisa.-

La altura de comisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafado en el Plano de Ordenación correspondiente, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$H_c = 6,4 + 3,35 N_p$$

Siendo  $H_c$  la altura de comisa máxima expresada en metros y  $N_p$  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 comisa (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 comisa en metros
5	23,15
6	26,50
7	29,85
8	33,20
9	36,55
10	39,90
11	43,25

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 comisa máxima la señalada en el párrafo anterior para el número de plantas grafado 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 comisa establecida.





2. Tolerancia de alturas.

No se admitirá la construcción de edificios con menos plantas de las grafadas en los Planos de Ordenación.

3. Chaflanes.

Los chaflanes son los establecidos en las alineaciones que figuran en los planos del Plan Parcial.

4. Tratamiento de la última planta.

La última planta deberá retranquearse del plano vertical cuya traza coincida con las alineaciones exteriores, al menos 3 metros para formar una planta ático, según queda grafado en los planos de ordenación.

5. Por encima de la altura de comisa 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 3,50 m. sobre la altura de comisa del edificio. Los faldones se realizarán en planos de pendiente única no inferior al 30% ni superior al 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 comisa, salvo con ornamentos aislados singulares, que en ningún caso, podrán rebasar los 3,50 metros sobre la altura de comisa del edificio. El espacio bajo cubierta podrá utilizarse preferentemente para la ubicación de instalaciones y acceso 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 3,00 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 tres metros en áticos, se autorizarán antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 2 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 dos plantas sótano con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales de la edificación de estas Normas y asumiendo la responsabilidad el promotor privado de posibles afecciones a edificaciones existentes.

#### 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 6,40 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 retranqueada 3 m del plano de fachada y no tener acceso directo desde el exterior.

c) Se admite la construcción de entreplantas.

#### 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 20 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo del 7.5% del ancho de la calle y como máximo de 1,20 m.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo del 7.5% del ancho de la calle y como máximo de 1.20 m.
- Miradores con una longitud máxima de vuelo del 7.5% del ancho de la calle y como máximo de 1,20 m.
- 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.

a2) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho superior a 20 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo del 7.5% del ancho de la calle y como máximo de 1,50 m.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo del 7.5% del ancho de la calle y como máximo de 1,50 m.
- Miradores con una longitud máxima de vuelo del 7.5% del ancho de la calle y como máximo de 1,50 m.
- 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, cincos 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, cincos 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 lindelateral 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 señaladas por el Plan hasta el límite señalado en el Plano de Ordenación Urbanística, siempre con tratamiento de fachada exterior.

b) Cuando el lindelateral 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 lindelateral 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 HD-91, o las que las sustituyan y en todo caso una de las piezas de la vivienda, el estero similar deberá recaer a vía pública.

**Art. 2.2.5.- Dotación de aparcamientos.**

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

2. 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, o su traslado al parking del bulevard Tulell, debiendo aportar documentación legal que garantice dicha reserva.

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 rebasará, en ningún caso, la alineación exterior.

**Art. 2.3.4- Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

1. Altura de comisa.

La altura de comisa se establece en 67,2 m, y la altura máxima de los elementos de coronación se establece en 68,7 m.

Cuando el número de alturas se incremente a través de un Estudio de Detalle, la altura de comisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$H_c = 6,4 + 3,35 N_p$$

Siendo  $H_c$  la altura de comisa máxima expresada en metros y  $N_p$  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 comisa (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.

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 comisa máxima la señalada en el párrafo anterior para el número de plantas grafado 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 comisa establecida.

#### 2. Tolerancia de alturas.

No se admitirá la construcción de edificios con menos plantas de las grafadas en los Planos de Ordenación.

#### 3. Por encima de la altura de comisa del edificio:

a) No se admitirán cubiertas inclinadas. La construcción de antepechos, barandillas y remates ornamentales no podrán rebasar en más de 1'50 metros la altura de comisa.

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 y deberán tener un tratamiento tal que quede integrado en la composición del edificio.

c) La última planta deberá retranquearse del plano vertical cuya traza coincida con las alineaciones exteriores, al menos 3 metros para formar una planta ático, según queda grafado en los planos de ordenación.

#### 4. Edificaciones bajo rasante.

Se permite la construcción de dos plantas sótano con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales de la edificación. **(1)**

#### 5. Planta baja.





a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,00 metros sobre la cota de referencia de la acera, ni a más de 6,40 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 entreplantas.

c) Se admite la construcción de altillos, debiendo estar retranqueada 3 m. del plano de fachada y no tener acceso directo desde el exterior.

#### 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:

- Balcones con una longitud máxima de 150 cm. en todo su perímetro.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 150 cm., en todo su perímetro.
- Miradores con una longitud máxima de vuelo de 150 cm., en todo su perímetro.
- 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.

b) Se permiten retranqueos en fachada con un máximo de 5 m. de profundidad sobre la alineación de fachada, siempre que no se desvirtúe el carácter del plano de la fachada. Con un máximo del 15% del volumen total del edificio. Está totalmente prohibido el cerramiento de estos retranqueos, formando parte de la composición de la fachada.

#### 7. Reconfiguración volumétrica a través de Estudios de Detalle.

Se permitirá la reconfiguración volumétrica de las torres a través de la elaboración de un estudio de detalle que debe cumplir con las siguientes condiciones:

a) Altura máxima.







El número máximo de plantas que se permite para esta zona de ordenación es de 25 plantas, debiéndose aplicar la fórmula de cálculo de altura de comisa que aparece en el punto de esta zona.

b) Alineación del bulvar.

Se deberá mantener la altura del edificio a 60 m. en una franja de 5 m. medida desde la alineación del bulvar.

c) Definición gráfica.

Se presentará un maqueta a escala adecuada que defina los volúmenes y materiales a emplear para la construcción de la torre.

d) Edificabilidad asignada al edificio.

La edificabilidad que se establece es de 15.694 m<sup>2</sup> de techo sobre rasante, la cual se podrá materializar en el volumen contenido de finido.

8.- Entre plantas técnicas. (3)

El número máximo de plantas es de 25, pudiéndose intercalar dos plantas técnicas, las cuales, no computarán a los efectos de edificabilidad en los términos establecidos en el Reglamento de Zonas de ordenación urbanística de la Comunidad Valenciana, Orden de 26 de abril de 1999 o Reglamento que lo sustituye. En todo caso se mantendrá la altura de comisa definida en el punto 1, la cual se calculará sin computar las entre plantas técnicas.

**Artículo 2.3.6. Dotación de aparcamientos.**

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

2. 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, o su traslado al parking del bulvar Tulell, debiendo aportar documentación legal que garantice dicha reserva.





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 rebasará, en ningún caso, la alineación exterior.

**Art. 2.3.9.- Condiciones de volumen y forma de los edificios. (1)**

1. Altura de comisa.

La altura de comisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafado en el Plano de Ordenación correspondiente, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$H_c = 6,40 + 3,35 N_p$$

Siendo  $H_c$  la altura de comisa máxima expresada en metros y  $N_p$  el número de plantas, a edificar sobre la baja (es decir el señalado en los planos menos uno).

Se entiende como altura de comisa (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:

número de plantas	altura de comisa en metros
6	26,50
7	29,85
8	33,20
9	36,55
10	39,90

Número de plantas    Altura de comisa en metros

6	25,60
7	28,80
8	32,00
9	35,20





10

38,40

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 comisa máxima la señalada en el párrafo anterior para el número de plantas grafado 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 comisa establecida.

## 2. Tolerancia de alturas.

No se admitirá la construcción de edificios con menos plantas de las grafadas en los Planos de Ordenación.

## 3. Por encima de la altura de comisa 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 3,50 m. sobre la altura de comisa del edificio. Los faldones se realizarán en planos de pendiente única no inferior al 30% ni superior al 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 comisa, salvo con ornamentos aislados singulares, que en ningún caso, podrán rebasar los 3,50 metros sobre la altura de comisa 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) 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.

c) La última planta deberá retranquearse del plano vertical cuya traza coincida con las alineaciones exteriores, al menos 2'75/3 metros para formar una planta ático, según queda grafado en los planos de ordenación.



Identificador T3dX dktV HJoZ 6iQf i2jZ h/v Jc4= (Válido indefinidamente)  
URL <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano>



4. Edificacions bajo rasante.

Se permite la construcción de dos plantas de sótano, con las determinaciones que se establecen en las ordenanzas generales de la edificación, y asumiendo la responsabilidad el promotor privado de las posibles afecciones a edificaciones existentes. (1)

5. Planta baja.

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,00 metros sobre la cota de referencia de la acera, ni a más de 6,40 metros. En edificios en los que el primer forjado sobresalga de la alineación exterior, este no podrá situarse a menos de 3,50 metros de la acera.

b) Se admite la construcción de entreplantas.

c) Se admite la construcción de altillos, debiendo estar retranqueada 3 m del plano de fachada y no tener acceso directo desde el exterior.

6. Cuerpos y elementos salientes.

a) Sobre la alineación exterior sólo 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.
- Miradores con una longitud máxima de vuelo de 120 cm.
- 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, cincos 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 20 metros:

- Balcones con una longitud máxima de 150 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 150 cm.
- Miradores con una longitud máxima de vuelo 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 podrá ser de 115 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cincos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

b) Se permiten retranqueos en fachada con un máximo de 5 m. de profundidad sobre la alineación de fachada, siempre que no se desvirtúe el carácter del plano de la fachada. Con un máximo del 15% del volumen total del edificio. Está totalmente prohibido el cerramiento de estos retranqueos, formando parte de la composición de la fachada.

#### **Art. 2.3.11.- Dotación de aparcamientos.**

1. En edificios de viviendas, será de aplicación la dotación mínima de plazas de aparcamiento de una plaza por vivienda.
2. **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, o su traslado al parking del bulevard Tulell, debiendo aportar documentación legal que garantice dicha reserva.**
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 rebasará, en ningún caso, la alineación exterior.

#### **Art. 4.1.2- Plaza de aparcamiento.**

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.**



Identificador T3dX dktV HJoZ 6iQf j2jZ h/av Je4= (Válido indefinidamente)  
URL <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano>



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, CTE** o normas de rango equivalente que las sustituyan.

**Art. 4.2.1- Reservas obligatorias y canon de aparcamientos.**

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 arts. siguientes.

2. **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, o su traslado al parking del bulevar Tulell, debiendo aportar documentación legal que garantice dicha reserva.**

**CAPITULO QUINTO. DISPOSICIONES TRANSITORIAS.**

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA. EDIFICIOS FUERA DE**

**ORDENACIÓN**

Los edificios que se encuentran fuera de ordenación debido a **la ocupación del viaje público o espacios libres previstos por el PG**, podrán continuar desempeñando su función, siempre que no se realicen obras de reforma o ampliación, lo que obligará a adaptarse a las nuevas disposiciones del Plan Parcial. En dichos edificios solo se permitirán obras de reparación, entendiéndose por tales las pequeñas reparaciones que exija el mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad, ornato e higiene.

**En los edificios que aun no quedando en situación de fuera de ordenación, no sean plenamente compatibles con sus determinaciones. Se pueden admitir obras de reforma y de mejora y cambios objetivos de actividad, siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con el planeamiento.**





## NORMAS URBANÍSTICAS PGOU/ 2002

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

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.

2. Los carteles, anuncios luminosos y marquesinas, sólo se podrán emplazar, previa licencia municipal, en los lugares y condiciones que se establezcan en las presentes normas y en lo





*previsto en el artículo siguiente. Todos estos elementos deberán ser mantenidos sin deterioro en tanto permanezcan visibles desde la vía pública. No se autorizará la instalación de paneles y vallas cuando las mismas comporten un menoscabo del entorno en el que se sitúen, perjudiquen el ornato de la ciudad, resulte perjudicial su colocación para el tránsito de peatones o vehículos, puedan resultar peligrosas, contradigan normas dictadas por otras administraciones públicas en base a sus competencias o cualquier otra circunstancia que haga de aconsejable su instalación.*

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

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 comisa, 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 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 comisa.

**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 perfiladas de las terrazas y 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.

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

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. 4.34. Régimen de aplicación.**

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

#### **Art. 4.37. Plazas de aparcamiento. (3)**

1. Las dimensiones de las plazas de aparcamientos para vehículos turismo serán como mínimo de **2,50 x 5,00**, no admitiéndose dimensiones inferiores.

Aque las 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. 5.3. Zonas de Ordenación Urbanística.**

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 / Z1
.....	RHC / Z2
.....	RHC / Z3
.....	RHC / Z4
.....	RHC / Z5
.....	RHC / Z6
.....	RHC / Z7
<b>Unifamiliar:</b>	
Aislada .....	(RUA)
Hileras .....	(RUH)
Manzanas .....	(RUM)
<b>Plurifamiliar:</b>	
Manzanas .....	(RPM)
Bloques .....	(RPB)





INDUSTRIAL Y ALMACENAMIENTO

Ligero .....	(IAL)
Mediano .....	(IAM)
Peinado .....	(IAP)

TERCIARIO

Comercial .....	(TCO)
Hoteles .....	(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 Camil Bicicleta .....	(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)

5.4.1. Ámbito.

1.1. La zona de Centro Histórico 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 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 ramal 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.

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

- RHC/Z1: Zona afectación Iglesia de Santa Catalina. Plazas de Cassasús, Sufragi, del Carbó, Constitución.
- RHC/Z2: Afectación Calle Mayor Santa Catalina.
- RHC/Z3: Vivienda tradicional histórica.
- RHC/Z4: Residencial afectación tramo muralla y convento Santa María.
- RHC/Z5: Residencial histórico afecto por la avenida Santos Patronos, calles Santa Teresa y Faustino Blasco.
- RHC/Z6: Barrios San Agustín, Santa María, San Francisco y “La Alquería”.
- RHC/Z7: Edificios colindantes al núcleo histórico recayentes a avenida Luís Suñer.

#### Art. 5.5. Subzona, Residencial Histórico - RHC/Z1 (1)

##### 5.5.1. Ámbito.

1. Justificación de la delimitación propuesta.

La delimitación se establece en función de los siguientes criterios:

- Parcelas que limitan directamente con la que ocupa el BIC, pudiendo afectar al mismo, tanto visual como físicamente cualquier intervención que se realice sobre ellas.
- Parcelas recayentes al mismo espacio público que el BIC y que constituyen el entorno visual y ambiental inmediato y en el que cualquier intervención que se realice pueda suponer una alteración de las condiciones de percepción del mismo o del carácter del espacio urbano.



Identificador T3dX dktV HJoZ 6iQf j2jZ h/v Je4= (Válido indefinidamente)

URL <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano>



- Espacios públicos en contacto directo con el BIC y las parcelas enumeradas anteriormente que constituyen parte de su ambiente urbano inmediato.
- Edificaciones o cualquier elemento del paisaje urbano que aún no teniendo una situación de inmediatez con el BIC afecten de forma fundamental a la percepción del mismo.

## 2. De limitación del entorno.

- La zona de Centro Histórico grafiada como RHC/Z1 viene definida en los planos de Ordenación Urbanística, dentro de la serie C2 a escala 1:500.
- Abarca el área afectada por los BIC de la Iglesia de Sta. Caterina y el Ayuntamiento, incluyendo los espacios públicos de las plazas, Sufragi, Carbó, Cassasús y Constitución y parte de las calles adyacentes.
- En esta zona es donde se ubican los principales equipamientos administrativos de la Ciudad.

### 5.5.2. Asignación de usos.

#### RESPECTO DE LOS BIC.

Los usos permitidos serán todos aquellos que sean compatibles con la puesta en valor y disfrute patrimonial del bien y contribuyan a la consecución de dichos fines. La autorización particularizada de uso se registrará según lo dispuesto por el art. 35 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano.

#### RESPECTO DEL ENTORNO DE PROTECCIÓN.

**USO DOMINANTE:** Residencial unifamiliar (Ru).

**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) Residencial plurifamiliar (Rp) solo en parcelas cuya superficie sea igual o superior a los 375 m<sup>2</sup> o cuando el edificio a construir sustituya a un edificio plurifamiliar existente antes de la aprobación del presente Plan General.

Residencial comunitario (Rcm).

b) Par. Aparcamientos.





La reserva se realizara en edificio distinto cuando la longitud de la fachada sea igual o inferior a 6 m.

- Par.1. 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.2. De uso público. Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- Par.2a.- En planta baja e inferiores a la baja.

- Par.2b.- Bajo espacio libre.

c) Tc o.1a , Tc o.1b y Tc o.1d. Uso comercial compatible con la vivienda.

A excepción de Tc o.1d, sólo podrán situarse en planta baja y si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública o zaguán exterior.

- Tc o.1a. Locales comerciales independientes con superficie de venta no superior a 200 m<sup>2</sup>.

- Tc o.1b. Locales comerciales independientes con superficie de venta no superior a 800 m<sup>2</sup>.

- Tc o.1d. Locales de prestación de servicios a particulares, ocupando dependencia o dependencias de viviendas, con superficie máxima afecta a la actividad de 30 m<sup>2</sup> y que no puedan implicar alteraciones sistémicas y significativas de la ocupación del edificio, lo que excluirá por ejemplo actividades del tipo de los locutorios.

d) Tho .1. Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera. En edificios de uso exclusivo.

e) Tbf. Oficinas, en edificio de uso exclusivo a excepción de Tbf. 0.

f) Tte . Actividades recreativas en locales definidos como Tte .1 y Tte .2

Se admiten en edificio de uso exclusivo o mixto, es este último caso se podrán situar en planta baja siempre y cuando no se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja 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:







- Residencial plurifamiliar (Rp) en parcelas cuya superficie sea inferior a los 375 m<sup>2</sup> y el edificio a construir no sustituya a un edificio plurifamiliar existente antes de la aprobación del presente Plan General.
- Dotaciones destinados a Cementerio (Dce), Tàna torios e Infraestructuras (Inf).
- Como norma general los no declarados expresamente como Dominantes, Exclusivos o Permitidos, o los que interfieran con los usos preferentes anteriormente señalados.
- Quedan expresamente prohibidos los apartamientos de los tipos Par.1c y Par.2c a laire libre, sobre superficie de parcela o en espacio público, así como los Bares con Ambiente Musical, las Discotecas y los locales similares.

#### **Art. 5.6. Subzona, Residencial Histórico - RHC/Z2. (1)**

##### **5.6.1. Àmbito.**

###### **1. Justificación de la delimitación propuesta.**

Abarca el área de la C/ Santa Catalina próxima a la Avda. Santos Patronos. Era la antigua calle principal de entrada a la ciudad desde el arrabal de San Agustín. Actualmente el carácter de vivienda en núcleo histórico ha sido alterado notablemente de tal manera que el aspecto general en esta zona pertenece al de ensanche, con vivienda plurifamiliar.

###### **2. Delimitación del entorno.**

La zona de Centro Histórico grafada como RHC/Z2 viene definida en los planos de Ordenación Urbanística, dentro de la serie C2 a escala 1:500.

En esta zona es donde se ubica el núcleo principal del comercio en la Vila, como resto o vestigio de aquel gran núcleo comercial de la ciudad, que dio nombre de oficios a algunas de sus calles.

##### **5.6.2. Asignación de usos.**

**USO DOMINANTE:** Residencial unifamiliar (Ru).

**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 PERMISOS:**

a) Residencial plurifamiliar (Rp), Residencial comunitario (Rcm).

b) Par. Aparcamientos.

- Par.1. 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.2. De uso público. Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- Par.2a. En planta baja e inferiores a la baja.

- Par.2b. Bajo espacio libre.

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

A excepción de Tco.1d, sólo podrán situarse en planta baja y planta primera y si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública o zaguán exterior.

- Tco.1a. Locales comerciales independientes con superficie de venta no superior a 200 m<sup>2</sup>.

- Tco.1b. Locales comerciales independientes con superficie de venta no superior a 800 m<sup>2</sup>.

- Tco.1d. Locales de prestación de servicios a particulares, ocupando dependencia o dependencias de viviendas, con superficie máxima afectada a la actividad de 30 m<sup>2</sup> y que no puedan implicar alteraciones sistémicas y significativas de la ocupación del edificio, lo que excluirá actividades, por ejemplo, del tipo de locutorios.

d) Tho.1. Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera. En edificios de uso exclusivo.

e) Tte. Actividades recreativas en locales definidos como Tte.1 y Tte.2. En edificio de uso exclusivo o de uso mixto en este último caso sólo podrán situarse en planta baja siempre y cuando no se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja y deberán contar con accesos independientes y diferenciados desde la vía pública.

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

g) Tbf0





#### USOS PROHIBIDOS:

- Dotacionales destinados a cementerio (Dce), tanatorios e infraestructuras (Inf).
- Como norma general los no declarados expresamente como dominantes, exclusivos o permitidos, o los que interfieran con los usos preferentes anteriormente señalados.
- Quedan expresamente prohibidos los aparcamientos de los tipos Par.1c y Par.2c a laire libre, sobre superficie de parcela o en espacio público, así como los bares con ambiente musical, las discotecas y los locales similares.

#### Art. 5.7. Subzona Residencial Histórico - RHC/Z3 (1)

##### 5.7.1. Ámbito.

1. La zona de Centro Histórico grafada como RHC/Z3 viene definida en los planos de Ordenación Urbanística, dentro de la serie C2 a escala 1:500.

2. Abarca el área donde se ha conformado la vivienda tradicional histórica, con unas condiciones especiales que constituyen la trama urbana, generada por un largo proceso de adecuación a las características únicas del lugar. La zona se desarrolla dentro de la ciudad amurallada donde todavía subsiste el carácter de la ciudad histórica.

##### 5.7.2. Asignación de usos.

**USO DOMINANTE:** Residencial unifamiliar (Ru).

**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) Residencial plurifamiliar (Rp) solo en parcelas cuya superficie sea igual o superior a los 375 m<sup>2</sup> o cuando el edificio a construir sustituya a un edificio plurifamiliar existente antes de la aprobación del presente Plan General.

Residencial comunitario (Rcm).

b) Par. Aparcamientos.





La reserva se realizara en edificio distinto cuando la longitud de la fachada sea igual o inferior a 6 m, la parcela tenga una superficie inferior a 40 m<sup>2</sup> o en ancho de la calle sea inferior a 3 m.

- Par.1. 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.2. De uso público. Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:
  - Par.2a. En planta baja e inferiores a la baja.
  - Par.2b. Bajo espacio libre.

c) Tco.1a y Tco.1b y Tco.1d. Uso comercial compatible con la vivienda. A excepción de Tco.1d, sólo podrán situarse en planta baja y si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública o zaguán exterior.

- Tco.1a. Locales comerciales independientes con superficie de venta no superior a 200 m<sup>2</sup>.
- Tco.1b. Locales comerciales independientes con superficie de venta no superior a 800 m<sup>2</sup>.
- Tco.1d. Locales de prestación de servicios a particulares, ocupando dependencias o dependencias de viviendas, con superficie máxima afectada a la actividad de 30 m<sup>2</sup> y que no puedan implicar alteraciones sistémicas y significativas de la ocupación del edificio, lo que excluirá actividades, por ejemplo, del tipo de los locutorios.

d) Tho.1. Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera. En edificios de uso exclusivo.

e) Tbf. Oficinas, en edificio de uso exclusivo a excepción de Tbf.0.

f) Te. Actividades recreativas en locales definidos como Te.1 y Te.2. Se admiten en edificio de uso exclusivo o mixto, en este último caso se podrán situar en planta baja siempre y cuando no se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja 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:

- Residencial plurifamiliar (Rp) en parcelas cuya superficie sea inferior a los 375 m<sup>2</sup> y el edificio a construir no sustituya a un edificio plurifamiliar existente antes de la aprobación del presente Plan General.
- Dotacionales destinados a cementerio (Dce), tanatorios e infraestructuras (Inf).
- Como norma general los no declarados expresamente como dominantes, exclusivos o permitidos, o los que interfieran con los usos preferentes anteriormente señalados.
- Quedan expresamente prohibidos los aparcamientos de los tipos Par.1c y Par.2c a laire libre, sobre superficie de parcela o en espacio público, así como los bares con ambiente musical, las discotecas y los locales similares.

### Art. 5.8. Subzona, Residencial Histórico - RHC/ Z4 (1)

#### 5.8.1. Ámbito.

1. La zona de Centro Histórico grafada como RHC/Z4 viene definida en los planos de Ordenación Urbanística, dentro de la serie C2 a escala 1:500.

2. Abarca el área de afección de la muralla, así como del convento de Sta. María. Se caracteriza por la influencia que ejerce el antiguo trazado de la muralla sobre la conformación de la trama de la zona.

#### 5.8.2. Asignación de usos.

**USO DOMINANTE:** Residencial unifamiliar (Ru).

**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) Residencial comunitario (Rcm).





b) Par. Aparcamientos.

La reserva se realizara en edificio distinto cuando la longitud de la fachada sea igual o inferior a 6 m o la parcela tenga una superficie inferior a 40 m<sup>2</sup>.

- Par.1. 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.2. De uso público. Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:
  - Par.2a. En planta baja e inferiores a la baja.
  - Par.2b. Bajo espacio libre.

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

A excepción de Tco.1d, sólo podrán situarse en planta baja y si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública o zaguán exterior.

- Tco.1a. Locales comerciales independientes con superficie de venta no superior a 200 m<sup>2</sup>.
- Tco.1b. Locales comerciales independientes con superficie de venta no superior a 800 m<sup>2</sup>.
- Tco.1d. Locales de prestación de servicios particulares, ocupando dependencia o dependencias de viviendas, con superficie máxima afectada a la actividad de 30 m<sup>2</sup> y que no puedan implicar alteraciones sistémicas y significativas de la ocupación del edificio, lo que excluirá por ejemplo actividades del tipo de los locutorios.

d) Tho.1. Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera. En edificios de uso exclusivo.

e) Te. Actividades recreativas en locales definidos como Te.1 y Te.2

Se admiten en edificio de uso exclusivo o mixto, en este último caso se podrán situar en planta baja siempre y cuando no se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos independientes y diferenciados desde la vía pública.

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



Identificador T3dX dktV HJoZ 6iQf jZjZ h/av Je4= (Válido indefinidamente)

URL <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano>





#### **USOS PROHIBIDOS:**

- Residencial plurifamiliar (Rp).
- Dotacionales destinados a cementerio (Dce), tanatorios e infraestructuras (Inf).
- Como norma general los no declarados expresamente como dominantes, exclusivos o permitidos, o los que interfieran con los usos preferentes anteriormente señalados.
- Quedan expresamente prohibidos los apartamientos de los tipos Par.1c y Par.2c a la aire libre, sobre superficie de parcela o en espacio público, así como los bares con ambiente musical, las discotecas y los locales similares.

#### **Art. 5.9. Subzona, Residencial Histórico - RHC/Z5 (1)**

##### **5.9.1. Ámbito.**

1. La zona de Centro Histórico grafiada como RHC/Z5 viene definida en los planos de Ordenación Urbanística, dentro de la serie C2 a escala 1:500.

2. Abarca el residencial histórico afectado por la Avda. Santos Patronos y por la C/ Sta. Teresa y C/ Faustino Blasco. Es un residencial histórico formado “extramuros” y que debe la conformación de sus manzanas al trazado de la muralla y al de la Avda Santos Patronos.

Se produce un choque tipológico de difícil transición entre la morfología edificatoria de Santos Patronos y la de las calles Faustino Blasco y C/ Sta. Teresa.

##### **5.9.2. Asignación de usos.**

**USO DOMINANTE:** Residencial unifamiliar (Ru).

**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) Residencial plurifamiliar (Rp) y Residencial comunitario (Rcm).

b) Par. Aparcamientos.

La reserva se realiza en edificio distinto cuando la longitud de la fachada sea igual o inferior a 6 m.

- Par.1. 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.2. De uso público. Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:
  - Par.2a. En planta baja e inferiores a la baja.
  - Par.2b. Bajo espacio libre.

c) Tco.1a, Tco.1b, y Tco.1d, Tco.1d, sólo podrán situarse en planta baja y si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública o zaguán exterior.

- Tco.1a. Locales comerciales independientes con superficie de venta no superior a 200 m<sup>2</sup>.
- Tco.1b. Locales comerciales independientes con superficie de venta no superior a 800 m<sup>2</sup>.
- Tco.1d. Locales de prestación de servicios a particulares, ocupando dependencia o dependencias de viviendas, con superficie máxima afecta a la actividad de 30 m<sup>2</sup> y que no puedan implicar alteraciones sistémicas y significativas de la ocupación del edificio, lo que excluirá actividades, por ejemplo, del tipo de locutorios.

d) Tho.1. Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera. En edificios de uso exclusivo.

e) Tbf. Oficinas, en edificio de uso exclusivo, a excepción de Tbf.0.

f) Tte. Actividades recreativas en locales definidos como Tte. 1 y Tte. 2.

Se admiten en edificio de uso exclusivo o mixto, en este último caso se podrán situar en planta baja siempre y cuando no se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja 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).

- Como norma general los no declarados expresamente como dominantes, exclusivos o permitidos, o los que interfieran con los usos preferentes anteriormente señalados.

- Quedan expresamente prohibidos los apartamientos de los tipos Par.1c y Par.2c a la aire libre, sobre superficie de parcela o en espacio público, así como los Bares con Ambiente Musical, las Discotecas y los locales similares.

**Art. 5.10. Condiciones a Cumplir en las Subzonas, Residencial Histórico - RHC/Z1, RHC/Z2, RHC/Z3, RHC/ZA y RHC/Z5. (1)**

##### 5.10.1. Condiciones de la parcela.

1.1. Parcela mínima: No se permitirán nuevas subdivisiones o parcelaciones cuya superficie de parcela sea menor de 100 m<sup>2</sup> ni su frente en la alineación exterior de la misma sea inferior a 6 m.

Tendrán la consideración de solares edificables, aquellos que con independencia de su superficie, estén en la fecha de aprobación definitiva del presente Plan General, escriturados e inscritos como tales en el Registro de la Propiedad y no hubiese posibilidad de agregación a los colindantes por las circunstancias derivadas de su emplazamiento, de las tipologías o del estado de las edificaciones colindantes. En caso de imposibilidad manifiesta de ser edificable, el solar será reparable o expropiable. Se considera una parcela como inedificable cuando su superficie no sea adecuada para el uso a que se destina.

1.2. Parcela máxima: Como norma general se mantendrá la parcelación histórica del entorno, aceptándose la agrupación de parcelas, mientras no supere la parcela resultante una longitud final máxima de fachada de 20 m. Si se tratara de parcelas en esquina, la suma de los dos frentes de fachadas resultantes no superará los 40 metros. En el supuesto de realizarse agrupaciones de parcelas que superasen el límite anterior, el edificio proyectado deberá de diferenciar en fachadas las anteriores parcelaciones históricas. En el caso de rehabilitación integral de edificios, también se podrá superar estas limitaciones, reflejando





claramente en las fachadas y composición del edificio del nuevo conjunto parcelario, la anterior parcelación histórica.

1.3. 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.

1.4. La profundidad edificable máxima será la de la edificación a sustituir o rehabilitar. En el caso de edificaciones de nueva planta sobre solares de nueva creación que no hayan aportado edificación la profundidad edificable será en general de 16 m permitiéndose en planta baja mayor ocupación mediante construcciones auxiliares discontinuas.

#### 5.10.2. Condiciones de volumen y forma.

2.1. Alturas. El número de plantas de la edificación para cada parcela, es el que se determina en el correspondiente plano de ordenación. La grafía "+c" significa una planta vinculada físicamente a su planta inferior cuya fachada a vía pública medida desde el plano horizontal de la cara superior del forjado piso hasta la cara inferior del forjado inclinado de la cubierta, será como máximo de 1,50 m. y cuyo tratamiento de fachada deberá ser acorde con el de las cambras tradicionales de la zona.

La altura libre del forjado de techo de la planta baja, estará comprendida entre 3,50 y 4,00 metros medidos desde la rasante de la acera.

La altura libre de las plantas altas será como mínimo de 2,70 m.

La altura máxima de la línea comisa y la altura total de cumbre permitida en función del número de plantas es la siguiente:

nº plantas	altura máxima comisa	altura total de cumbre
I	4,50 m	7,00 m
II	7,50 m	10,00 m
II+c	9,00 m	11,50 m
III	10,65 m	12,15 m
III+c	12,15 m	14,65 m
IV	13,90 m	16,40 m





nº plantas	altura máxima comisa	altura total de cumbrea
V	17,15 m	19,65 m
VI	20,40 m	22,90 m

A los efectos de las ordenanzas del Centro Histórico “La Vila” (RHC/Z1, RHC/Z2, RHC/Z3, RHC/Z4 y RHC/Z5), se entenderá como línea de comisa la línea de intersección del plano de fachada con el plano de la cara inferior del forjado de cubierta y altura de comisa la distancia vertical tomada desde la cota 0 de la rasante de la vía pública, hasta la línea de comisa.

En los edificios cuya última planta no este definida como “+c”, la distancia máxima vertical entre la línea de comisa del edificio y el plano horizontal de la cara superior del ultimo forjado piso, no superará los 0,60 m.

Por encima de la altura de comisa del edificio, solo se permitirán las cubiertas inclinadas cuya altura de cumbrea no supere los 2,50 m. contados verticalmente desde esta línea de comisa y los toneones de acceso a la cubierta.

#### 2.2. Tolerancia de altura en las plantas.

Se admiten edificaciones con una planta menos de las señaladas en los planos de ordenación.

Se admitirá el incremento de la altura de la comisa, con motivo de regularización de la misma con algún edificio singular del entorno previo requerimiento/autorización de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia.

#### 2.3. Sótanos.

Se admite la construcción de plantas sótano, situadas dentro de la superficie de la parcela, siempre que cuente con pronunciamiento expreso favorable del preceptivo estudio sobre afecciones arqueológicas.

#### 2.4. Cubiertas.

En la franja definida por una línea paralela a 12 m. de la alineación oficial de fachada, las cubiertas deberán ser inclinadas, con pendiente máxima del 50 % a dos aguas y con teja árabe de color paja. El resto de la cubierta será de diseño libre.



En la vertiente contraria a la recayente a fachada dentro de esta franja de 12 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 a la fachada y nunca visible desde cualquier espacio público.

Las cumbres de las cubiertas inclinadas, no superarán los 2,50 m. de altura, medidos desde la línea de comisa del edificio.

A cada faldón de cubierta recayente a la vía pública le corresponderá una cumbrera continua, no autorizándose ninguna escotadura en el plano del faldón, que suponga una interrupción de la línea de cumbrera.

El torcón de acceso a la cubierta, preferentemente irá embebido en el plano de cubierta, en caso contrario deberá situarse al menos a 6 metros de distancia del plano vertical de la alineación oficial de la calle y su tratamiento será de cubierta inclinada acorde con la del edificio.

En el caso de parcelas de profundidad edificable menor de 12 m se mantendrá la tipología de cubiertas a dos aguas simétricas y con faldones de menor dimensión.

#### 2.5. Aprovechamiento bajo cubierta.

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.

#### 2.6. Aleros y comisas.

Se admiten aleros y comisas cuyo saliente no exceda de 40 cm en comisas molduradas pétreas y 80 cm en aleros de madera tradicionales. En calles y plazas de ancho mayor de 10 m. el saliente máximo de los aleros y comisas será de 80 cm.

#### 2.7. Cuerpos volados.

Únicamente se admiten balcones en calles de anchura superior a 4 metros. El espesor de la losa del balcón no excederá de 15 cm y el saliente máximo se fija en 40 cm. para calles de ancho superior a los 4 m. En las calles y plazas de ancho mayor de 10 m. el saliente máximo será de 80 cm. Como norma general se prohíben los miradores de albañilería, autorizándose





en calles de anchura superior a 4 metros, los de carpintería acristalada tradicional acorde con el conjunto del edificio, sin que supere el 30% de la longitud de la fachada, solo uno por vivienda y por hueco, nunca en la última planta y con saliente máximo de 40 cm. en calles de ancho superior a los 4 m. y de 80 cm. en calles y plazas de ancho mayor de 10 m..

#### 2.8. Retranqueos.

No se permitirán retranqueos en el plano de fachada.

#### 2.9. Edificios erigidos con anterioridad a la aprobación de este Plan General.

Se garantizará la edificación sustitutoria en los dembos de inmuebles condicionándose la licencia de dembo a la previa obtención de la licencia de edificación.

Los edificios erigidos con anterioridad a la aprobación de este Plan General, que resulten disconformes con el mismo, serán calificados como impropios.

Se definen como edificios impropios de carácter adjetivo, los que posean elementos inadecuados claramente disonantes o impropios del ámbito en el que se hallan y requieran la supresión o alteración de sus añadidos o elementos inadecuados (añadidos superfluos en edificios catalogados, fachadas disonantes, materiales impropios, decoraciones incorrectas, publicidad y marquesinas no acordes con el edificio, etc.). Hasta que no se retiren estos elementos inadecuados, en ellos no se autorizará ningún tipo de obras, excepto las de conservación y mantenimiento.

Se definen como edificios impropios de carácter sustantivo, los que no se ajusten a las condiciones exigibles de altura, volumen o alineación. Serán calificados como fuera de ordenación y no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización, cambio de uso o incremento de su valor de expropiación, pero si pequeñas reparaciones que exigirán la higiene, ornato y conservación del inmueble.

#### 5.10.3. Condiciones habitabilidad y diseño.

3.1. Condiciones. Se estará a lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana o normativa que la sustituya.

#### 5.10.4. Condiciones estéticas.





#### 4.1. Criterios para composición de fachadas y cubiertas.

- Los edificios tradicionales, por su alto valor ambiental y testimonial de una arquitectura y tipología que caracteriza el entorno del monumento, deberán mantener las fachadas, preservando y restaurando los caracteres originarios de las mismas.

En este sentido las fachadas de inmuebles de viviendas anteriores a 1940 se someterán al régimen de protección parcial permitiéndose aquellas obras que sean congruentes con los valores a conservar, siempre que se mantengan los elementos de finitimos de la estructura arquitectónica o espacial.

- Todas las edificaciones de nueva planta, deberán de forma obligatoria adecuar las fachadas a la estética, tipología y acabados de la zona, regulados en la presente normativa urbanística, prohibiéndose expresamente que la posible construcción de altillos en la planta baja, cuya altura libre por encima y por debajo del mismo debería de ser de 2,50 m., se manifiesten en la fachada del edificio. Para ello deberán de separarse al menos 4 m. desde la fachada

- Asimismo, las obras de reforma interior que alcancen un nivel de rehabilitación superior al 60% de la superficie construida total del edificio, deberán, manteniendo su actual volumetría, adecuar las fachadas a la estética, tipología y acabados de la zona, regulados en la presente normativa urbanística.

- Las fachadas preferentemente se resolverán con estructura muraria de espesor mínimo 40 cm. en caso contrario, se resolverá la fachada de forma que los jambas de los huecos incluídas las carpinterías, de no tener un espesor mínimo de cerramiento de 40 cm.

- Huecos. Los huecos serán de proporción vertical, con disposición y dimensiones características de la zona.

- Aleros. Los aleros de cubierta serán los tradicionales de la zona, es decir con voladizo de madera o cerámico de dos o más roscas y doble bocateja. Los canalones y bajantes de ser vistos, serán de chapa metálica (galvanizada, zinc, acero o cobre). Las bajantes exteriores estarán adosadas a la fachada y finalizarán en un tubo de protección de hierro fundido tipo "angelote" conectado a la red horizontal de saneamiento del edificio. Las tejas serán curvas en color paja, no autorizándose las de color rojizo o colores oscuros.





Los aleros de cubierta de madera, solo se autorizarán en rehabilitaciones de viviendas tradicionales de la zona que por su tipología y edad de construcción claramente demanden esta solución.

- Cubiertas. Las cubiertas inclinadas, dispondrán de una pendiente máxima del 50% a dos aguas y con teja árabe de color paja. Las tejas serán curvas en color paja, no autorizándose las de color rojizo o colores oscuros.

Las cubiertas planas, serán de diseño libre, con pavimentos acordes a la tipología de Centro Histórico.

- Voladizos, balcones y miradores. Los balcones serán de barandilla de hierro forjado con bandeja de grosor no superior a 15 cm. y la longitud será menor de 1.80 m. La bandeja del balcón preferentemente estará formada por el entramado metálico del balcón al estilo tradicional y en el caso de realizarse la bandeja con homigón, el canto deberá ser moldurado o achaflanado, de grosor total no superior a 15 cm. Los miradores serán de carpintería de madera acristalada tradicional, acorde con el conjunto del edificio. Solamente se permitirá un hueco por balcón.

#### 4.2. Materiales autorizados.

- Carpintería exterior. En todo el Centro Histórico, la carpintería exterior y los sistemas de oscurecimiento serán de madera. Se prohíben las persianas, salvo las persianillas exteriores enrollables tradicionales. Se cuidará especialmente que la carpintería de madera de la planta baja resulte acorde con el resto del edificio. La apertura de las puertas oscilobatientes no rebasará la alineación de la fachada. No se autorizarán en las ventanas y puertas exteriores los vidrios tipo espejo.

- Aplacados, recercados, vierteaguas y portales de huecos en fachada. Como norma general los aplacados en fachadas serán siempre de piedra natural tipo caliza color marrón claro (caliza de la zona de Alzira o similar) con tratamiento superficial abujardado o mate. Se prohíbe la piedra artificial, las imitaciones a base de materiales sintéticos, cerámicos o de cualquier otro tipo y la utilización de granitos naturales en cualquiera de sus variedades.

Los zócalos de fachada se situarán en una franja de altura máxima 1,20 metros, situada en la parte inferior de la fachada. Como norma general se prohíbe el aplacado generalizado de la fachada.





- Revestimientos exteriores. Como norma general, se prohíben los acabados con materiales no tradicionales o que supongan la imitación de otros materiales y expresamente se prohíbe la utilización de mortero de resinas sintéticas con triturados de cuarzo adheridos en superficie o con despiece de paños mediante juntas. Los cuerpos de fachada sólo podrán acabarse superficialmente con pinturas, estucos lisos sobre enlucido de mortero maestreado o morteros monocapa lisos maestreados sin juntas. Las tonalidades de color, texturas de los materiales 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 ocre, amarillo cadmio, blanco marfil, verdes y azules. Como norma general, se prohíbe el uso de ladrillo caravista en fachadas, así como el aplacado generalizado con piedra. En viviendas plurifamiliares, se autorizará el ladrillo caravista macizo como textura de los planos de fachada y siempre en combinación con otros materiales nobles o aplacados de piedra natural.

- Instalaciones. Se prohíbe la instalación de aparatos acondicionadores de aire o antenas, en fachadas o lugares visibles desde la vía pública. Todas las edificaciones de nueva planta o las obras de reforma interior que alcancen el nivel de rehabilitación, de forma compartimentada y en cada una de sus unidades de uso, deberán de prever las canalizaciones necesarias (preinstalación de tuberías de gas y desagües) para que los sistemas de ventilación, climatización y antenas, se sitúen en un espacio del edificio no visible desde la vía pública. Así mismo, cada vivienda o módulo de 100 m<sup>2</sup> de superficie edificada, deberá de reservar un espacio al aire libre de 3 m<sup>2</sup> en planta, para la ubicación de los aparatos de climatización, o en su caso en bastidores específicos ubicados en la terraza.

#### **5.10.5. Condiciones de dotación de aparcamientos.**

##### **5.1. Obligación de reserva.**

Como norma general, todo edificio de nueva planta, deberá de prever la reserva de una plaza de aparcamiento, por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida para uso distinto al de vivienda. Se exceptuará de este cómputo la superficie construida destinada a aparcamiento y a elementos comunes.







Toda vivienda de nueva planta, deberá de prever la reserva de una plaza de aparcamiento.

Los edificios destinados a la Administración Pública, deberán de prever al menos dos plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida.

El cumplimiento de la reserva de aparcamiento podrá realizarse de la siguiente forma:

- a) Situación primera.- En la planta baja o sótano del propio edificio.
- b) Situación segunda.- En local exclusivo para este uso situado dentro del ámbito del Centro Histórico “ la Vila ”.
- c) Situación tercera.- Adquiriendo al Municipio los derechos de reserva de aparcamiento en edificio exclusivo para este uso, situado dentro del ámbito del Centro Histórico “ la Vila ” y calificado como Dotación Local Aparcamiento (DLA).

## 5.2. Condiciones de diseño.

Se estará a lo dispuesto en las condiciones particulares de diseño de los aparcamientos en edificios de viviendas de protección oficial regulado en la Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana o normativa que la sustituya.

Se autorizará la utilización de aparatos elevadores de vehículos en sustitución de las rampas de acceso, de acuerdo a la normativa del sector.

## 5.3. Ubicación.

Solo se permitirá la ubicación de aparcamientos en la planta baja y en la planta sótano, excepto en edificio específico calificado como Dotación Local Aparcamiento (DLA-8), en el cual todas sus plantas se destinarán para este uso.

### 5.10.6. Condiciones de diseño y urbanización de los espacios públicos.

6.1. La zona del Centro Histórico La Vila es un espacio peatonal y por tanto en el diseño de los espacios públicos, deberá de primar el tránsito de peatones sobre el tránsito de vehículos, limitando el acceso de estos últimos a los de los residentes con reserva de aparcamiento en la zona, carga y descarga y servicios de cualquier tipo. Como norma





general se prohíbe el estacionamiento y aparcamiento de vehículos en todo el espacio público.

6.2. La sección de viario será tal que elimine los bordillos, estableciendo dos planos que viertan aguas sobre una rigola e imbornales centrales.

6.3. El pavimento será de piedra natural con alta resistencia a la abrasión, con la cara visible abujardada o no pulida, a efectos antideslizantes. La sección mínima de la piedra será de 10 cm. para conseguir una durabilidad garantizada y la tonalidad será clara. El pavimento deberá colocarse sobre una base de hormigón armado con malla electrosoldada y sobre capa de balastro. Los adoquines deberán de sellarse con arena.

6.4. Se deberán de prever al menos las instalaciones de agua, electricidad, alumbrado público, telefonía, gas y fibra óptica, y a ser posible, éstas deberán de ir en una galería compartida de servicios, prohibiéndose expresamente la colocación de cualquier tipo de cableado adosado o empotrado en las fachadas de los edificios, con la excepción de los montantes verticales de suministro eléctrico de farolas de alumbrado público.

6.5. La urbanización de una calle deberá de contemplar al menos las acometidas de las instalaciones de electricidad, alumbrado público, telefonía, gas y fibra óptica a cada parcela, esté o no construida, al fin de evitar levantamientos posteriores del pavimento. Por otro lado, los registros previstos, además de las dimensiones reglamentarias, han de ser de material resistente al paso de peatones y la circulación de vehículos, serán de hierro fundido, o con diseño específico que permita adaptara la misma placa de piedra del pavimento de la calle. Expresamente se prohíben los registros de PVC, tanto en pavimentos como en las fachadas de los edificios.

6.6. Los bolardos deben de limitarse a los estrictamente imprescindibles. Se aconseja la colocación de bolardos escamoteables en los accesos al centro histórico.

6.7. Vegetación y mobiliario urbano. En las reformas de las calles y de las plazas se ha de primar la plantación de árboles de especies de hoja caduca y copa suficiente por la versatilidad urbana estacional que crean. Deben ser árboles que presenten una envergadura adecuada a la escala del viario donde sean plantados, se evitará que tengan una función estrictamente ornamental o que tapen la visión de los monumentos principales.





Se primará la creación de zonas ajardinadas para aumentar las superficies permeables tan convenientes para contribuir a la mejora del microclima de la zona. A lo largo de los itinerarios de los peatones, o en las placetas o calles más anchas, se situarán pequeñas áreas de descanso, con árboles y bancos. En algunas calles, atendiendo a su anchura, se ha de disponer la fila de árboles en solo un lado, en la que por la orientación solar convenga.

Respecto al “mobiliario urbano” (papeletas, bancos, kioscos, etc.), deberán ser acorde con un diseño uniforme adoptado para la zona, serán de materiales nobles preferentemente el hierro fundido y la madera, prohibiéndose los plásticos o materiales de imitación. Su ubicación no entorpecerá el libre paso de los peatones.

Se ha de prever, en todo caso, espacio para los contenedores de basura, en particular para los “iglúes” de la recogida selectiva, proveyendo el espacio suficiente para poder implantar contenedores de tratamiento integral de residuos.

6.8. En lo no regulado en las presentes ordenanzas respecto al criterio de diseño y ordenación de los espacios públicos, se estará a lo dispuesto en el “Informe sobre movilidad para recuperar el espacio público en la Vila” redactado por el equipo del Arquitecto D. Carlos Dolç Soriano.

#### **5.10.7. Condiciones de publicidad exterior, rótulos comerciales y rótulos profesionales.**

7.1. Limitaciones a la publicidad exterior. Se entiende como publicidad exterior, toda aquella que de forma provisional o permanente se realiza sin relación directa con la actividad o uso del inmueble o espacio en el que se ubica.

Como norma general, no se permitirá la fijación de carteles publicitarios, colocación de soportes ni, en general, manifestación de actividad publicitaria en todo el ámbito de zonificación de Centro Histórico.

Expresamente se prohíbe:

- a) La fijación directa de carteles sobre edificios, muros, vallas y cercas, estén o no catalogadas.





- b) La fijación de soportes exteriores o bastidores exentos o luminosos en vallas, calles, plazas, sobre edificios, comisas o tejados, en jardines o parques públicos o privados, ni en isletas de tráfico.
- c) La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de la edificación, aunque fuese circunstancialmente.

En los edificios de cualquier categoría catalogados en ruina o no, no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de restauración, o reestructuración u otras que en ellos se estén llevando a cabo; salvo los carteles propios de identificación de la obra y las placas de identificación personal o comercial. En todo caso será obligatorio que las obras tengan un cartel que indique la fecha de concesión de licencia, números de expedientes y nombres de los Técnicos, Auto y Director.

No se permitirán anuncios publicitarios sobre postes de alumbrado, de tráfico (indicaciones y semáforos), de postes de paradas del transporte público y otras análogas en la vía pública; salvo en elementos exentos especialmente diseñados para la información pública o kioscos de periódicos y en las cabinas de teléfonos que los llevarán incorporados dentro de sus superficies, sin sobresalir en ningún punto. En todo caso, en las calles peatonales de actividad comercial y de ocio se podrá autorizar, la instalación de arquitectura efímera donde se agrupe en el exterior la publicidad de la zona.

Con fines provisionales y excepcionales, como ferias, fiestas, manifestaciones y exposiciones, el Ayuntamiento podrá autorizar todo tipo de anuncios, circunstanciales al tiempo que dure el acontecimiento.

El Ayuntamiento podrá delimitar los elementos provisionales, en los que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios con fines electorales o de actividades municipales de su competencia.

**7.2. Limitaciones en Rótulos Comerciales.** Se entiende como Rótulo Comercial, todo aquel que, de forma provisional o permanente, dispone de una relación directa con la actividad o uso del inmueble o espacio en el que se ubica.

No se autorizarán en edificios protegidos como BIC.





En edificios no protegidos como BIC, y previa la licencia correspondiente, se permitirá la instalación de rótulos comerciales, de acuerdo, con las siguientes condiciones:

- a) Que se sitúen en el plano de fachada sin rebasarla, ubicados dentro y 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.
- b) Que no oculten ningún elemento ornamental, o característico de la composición de la fachada.
- c) Que se adecuen a las condiciones ambientales del elemento.
- d) Una vez instalado el primer cartel en la fachada de un edificio de acuerdo a las presentes normas, los próximos que pretendan instalarse en el mismo, deberán de ser idénticos 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.

Expresamente se prohíbe:

- a) La fijación de rótulos sobre los paramentos de las fachadas de los edificios, estén o no catalogados, incluida la planta baja.
- b) La colocación de rótulos adosados a balcones y miradores, los rótulos tipo bandera y los que sobresalgan más de 10 cm. del plano de fachada.
- c) Los rótulos luminosos.

7.3. Limitaciones en Rótulos Profesionales. Se entiende como Rótulo Profesional, todo aquel que, de forma provisional o permanente, dispone de una relación directa con el profesional que realiza su actividad en el inmueble en el que se ubica.

En edificios no catalogados como BIC., y previa la licencia correspondiente, se permitirá la instalación de Rótulos Profesionales, de acuerdo, con las siguientes condiciones:

- a) Preferentemente que se sitúen en las jambas del portal de acceso al inmueble o en su caso, adosados al plano de fachada en una franja vertical de 40 cm. contigua a las jambas del portal de acceso.





- b) Que no oculten ningún elemento ornamental, o característico de la composición de la fachada.
- c) Que no sean luminosos y se adecuen a las condiciones ambientales del entorno.
- d) Que no superen una dimensión máxima de 40 cm de alto por 40 cm de ancho y un espesor máximo de 5 cm.

La publicidad que no reúna los requisitos de los números precedentes, desde la fecha de entrada en vigor del presente Plan General, estará “fuera de ordenación”, y no podrá renovar su licencia anual de instalación. Esta medida no supondrá derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso, cuando se solicite licencia de obras de cualquier tipo, en un edificio con publicidad fuera de ordenación propiedad del solicitante, se exigirá su corrección o supresión simultánea.

La instalación sin licencia del bastidor o anuncio publicitario o la continuación del mismo, toda vez que se haya extinguido el período de autorización de la licencia que la motivó, sin la renovación de la misma o sin la de demolición en su caso, de la que no se ajuste a las presentes Ordenanzas, será constitutivo de infracción urbanística, siendo inmediatamente ejecutada su demolición o supresión por cuenta del interesado o subsidiariamente por el Ayuntamiento con cargo al interesado.

#### **5.10.8. Condición de Protección del Patrimonio Arbóreo.**

El Arbolado existente en espacio público o privado, deberá conservarse, cuidarse y protegerse de las plagas y deterioros que pudiesen acarrear su destrucción parcial o total. El arranque, tala, poda, cambio de especie arbórea y nueva plantación precisará de informe previo de los Servicios Municipales de Medio Ambiente, en el cual se deberá razonar los motivos de la tala, su viabilidad, la sustitución prevista y los condicionantes a cumplir en los trabajos solicitados. Todo ello de acuerdo a estas ordenanzas, en base a preservar y nunca disminuir el patrimonio arbóreo de la zona.





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

**5.11.1. Àmbito.**

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), Valligna 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) Tc.o.1a., Tc.o.1b y Tc.o.1d. Uso comercial compatible con la vivienda. Los Tc.o.1a y Tc.o.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 Tof0 que podrá ubicarse de acuerdo con lo establecido en el artc. 6.5.3.a.**

f) Te.1. y Te.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 cumplidas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren fuera de ordenación.



Identificador T3dX dktV HJoz 6iQf i2jZ h/av Je4= (Válido indefinidamente)  
URL <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano>





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 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 entre plantas**.

Para el ámbito de la modificación puntual de la Plaza Mayor en la zona correspondiente a los planos de ordenación graficados 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 comisa. La altura máxima de la línea comisa y la altura de **cumbreira** permitida en función del número de plantas son las siguientes:





nº plantas	altura comisa	Altura max. cumbreira
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 comisa la línea de intersección del plano de fachada con el plano de la cara inferior del forjado de cubierta y altura de comisa la distancia vertical tomada desde la cota 0 de la rasante de la vía pública, hasta la línea de comisa.

La distancia máxima vertical entre la línea de comisa 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 graficados como III\*(V):

nº plantas	altura comisa	altura máx. cumbreira
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
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 cubiertas con faldones cortos. Cada faldón debe de partir de una cubierta y desembocar en una comisa o en un linde de parcela.

De utilizarse tejas en la cubierta 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 comisas.

Se admiten aleros y comisas 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 a 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 caso 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 **sólo** podrán acabarse superficialmente con pinturas o estucos lisos sobre enlucido de mortero maestreado.

**Sólo** 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, almagra, 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 marmoles, 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 m<sup>2</sup>.
2. La dimensión transversal mínima, incluidos los paramentos o de medianera 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.

### Art. 5.12. Subzona, Residencial Histórico - RHC/Z7 (1)

#### 5.12.1. Ámbito.

1. La zona de Centro Histórico grafada como RHC/Z7 viene definida en los planos de Ordenación Urbanística, dentro de la serie C2 a escala 1:500.

2. Abarca el residencial ubicado en la Avda. Luis Suñer, colindante con el Centro Histórico. Es un residencial formado "extramuros" y que debe la conformación de sus manzanas al desarrollo poco integrador de los años sesenta, produciendo un choque tipológico de difícil transición entre la morfología edificatoria de la Avda. Luis Suñer y la de las calles pertenecientes al recinto histórico.

#### 5.12.2. Régimen urbanístico.

Los edificios erigidos con anterioridad a la aprobación de este plan general, que resulten disconformes con el mismo, serán calificados como impropios.

Se definen como edificios impropios de carácter adjetivo, los que posean elementos inadecuados claramente disonantes o impropios del ámbito en el que se hallan y requieran la supresión o alteración de sus añadidos o elementos inadecuados (añadidos superfluos en edificios catalogados, fachadas disonantes, materiales impropios, decoraciones incorrectas, publicidad y marquesinas no acordes con el edificio, etc.). Hasta que no se retiren estos





elementos inadecuados, en ellos no se autorizará ningún tipo de obras, excepto las de conservación y mantenimiento.

Se definen como edificios impropios de carácter sustantivo, los que no se ajusten a las condiciones exigibles de altura, volumen o alineación. Se regirán por el régimen de fuera de ordenación y en los supuestos que concluya su vida útil, se pretendan obras de reforma de trascendencia equiparable a la reedificación, la remodelación con eliminación de plantas superiores o una sustitución voluntaria de la misma, le serán de aplicación las ordenanzas de esta normativa.

En los planos de la serie C2 a escala 1:500, se grafían las alturas existentes de los edificios con mayor número de plantas del propuesto, cuyo volumen se incluye en la ordenación, pero que deberán reducirse a seis plantas (VI), en los supuestos del párrafo anterior.

### 5.12.3. Asignación de usos.

**USO DOMINANTE:** Residencial plurifamiliar (Rp).

**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) Residencial unifamiliar (Ru) y Residencial comunitario (Rcm).
- b) Par. Aparcamientos.
  - Par.1. 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.2. De uso público. Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:
    - Par.2a. En planta baja e inferiores a la baja.
    - Par.2b. Bajo espacio libre.

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

Excepto los Tco.1d, sólo podrán situarse en planta baja y si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública o zaguán exterior.





- Tèc.1a. Locales comerciales independientes con superficie de venta no superior a 200m<sup>2</sup>.
- Tèc.1b. Locales comerciales independientes con superficie de venta no superior a 800 m<sup>2</sup>.

d) Tèc.1. Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera. En edificios de uso exclusivo.

e) Tèc.f. 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.

f) Tèc. Actividad recreativas en locales de finidos como Tèc.1 y Tèc.2. Se permiten en edificio de uso exclusivo o de uso mixto, situándose en este último caso en planta baja siempre y cuando no se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos independientes y diferenciados desde la vía pública y cuentan 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).

- Como norma general los no declarados expresamente como Dominantes, Exclusivos o Permitidos, o los que interfieran con los usos preferentes anteriormente señalados.

- Quedan expresamente prohibidos los apartamientos de los tipos Par.1c y Par.2c a la libre, sobre superficie de parcela o en espacio público, así como los Bares con Ambiente Musical, los de amenización musical, las Discotecas y locales similares.

#### Art. 5.16. Condiciones de la parcela. (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 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 ciento 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 ciento de su longitud total, ni rebasará el 20 por ciento del perímetro total de cada uno de los lindes laterales. **Se permite la implantación de paellos, homos 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 abancalamientos que se realicen dentro de la parcela no podrán superar la pendiente del 100 % contada desde la coronación del muro contiguo más bajo y con el límite máximo de 3 metros de altura respecto de la coronación de este.

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

1. Se establece un coeficiente de edificabilidad de 0,25 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 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 comisa máxima de 7 metros, y 8 metros en parcelas de pendiente superior al 25%. La altura comisa 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 comisa o máxima de la edificación no podrá exceder 1,5 m. la altura de comisa.

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

- a) Se admiten cubiertas inclinadas, con la limitación de que la cumbre no podrá situarse a más de 1,5 metros sobre la altura de comisa.
- b) Caso de realizarse cubiertas inclinadas, se permitirá por encima de la altura de comisa 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. 5.21. Condiciones de volumen y forma de los edificios. (1) (2) (10)

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 graficadas en los planos de ordenación.
3. La altura de comisa 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.



Identificador T3dX dktV HJoZ 6iQf jZjZ h/v J4= (Válido indefinidamente)  
URL https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano



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 a 1,50 m. La cumbre 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 entreplanta 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 cuemplos 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, deberá recaer a vía pública**

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

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 comisa 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. 5.26. Condiciones de volumen y forma de los edificios. (1) (2) (10)**

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 grafadas en los planos de ordenación.

3. La altura máxima de la línea de comisa y la altura total permitida en función del número de plantas son las siguientes:

Nº plantas	Altura comisa (m)	Altura máxima cumbreira (m)
I	4,70	9,20
II	8,05	12,55
III	11,40	15,90

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

La distancia máxima vertical medida sobre la cara superior del forjado que determina la altura de comisa 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 comisa 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.

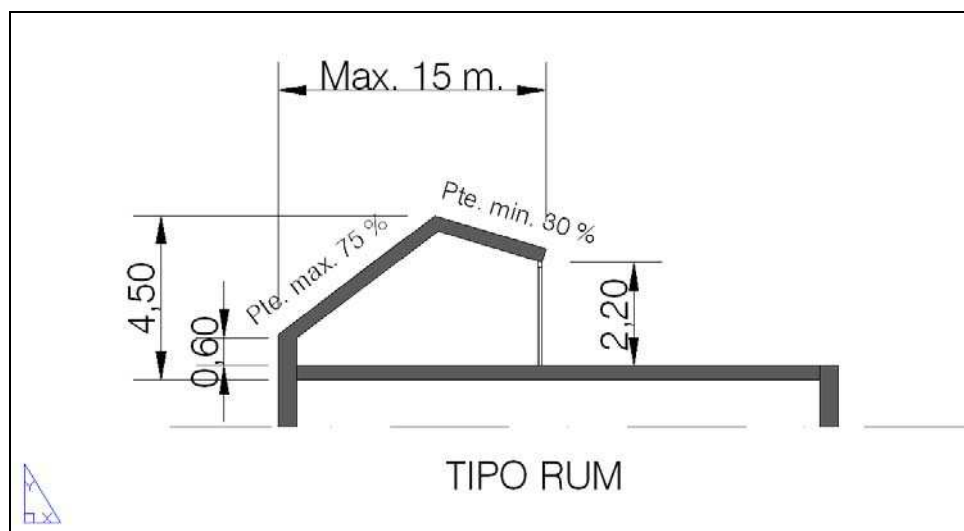
Caso de realizarse cubiertas inclinadas, se permitirá por encima de la altura de comisa, piezas de la misma vivienda en el desván, en una franja de 15 m desde la alineación exterior. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante huecos en los planos de las cubiertas inclinadas o 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 a 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 **prohibe** la construcción de entreplantas o altillos, **con una ocupación máxima del 60 % de la planta baja.**

#### 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.
- 45º 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.

d) 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 estero similar, deberá recaer a vía pública.

#### Art. 5.27. Condiciones estéticas.

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 comisa 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. 5.32. Condiciones de la parcela. (2)**

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 100 metros cuadrados.

b) Todos y cada uno de sus linderos 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 linderos 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 linderos 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 linderos 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 linder 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 linder lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linder 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.



Identificador T3dX dktV HJoZ 6iQf jZjZ h/vav Je4= (Válido indefinidamente)  
URL <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano>





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 caso de que no se indique se podrá ocupar la totalidad de la parcela.

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 comisa 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. (1)

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

$$H_c = 5,60 + 3,35 N_p$$

Siendo  $H_c$  la altura de comisa máxima expresada en metros y  $N_p$  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 comisa (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 comisa 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 comisa máxima la señalada en el párrafo anterior para el número de plantas grafado 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 comisa 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 grafadas 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 grafado 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 via o espacio libre público.





5. Por encima de la altura de comisa de 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 comisa de 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 **debiendo desarrollarse en el espacio limitado por los planos de finidos para los faldones de cubiertas rectas.** 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 comisa, salvo con ornamentos aislados singulares, que en ningún caso, podrán rebasar los 3,50 metros sobre la altura de comisa de 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 sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

- a 1) 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, cincos 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.
- 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, cincos 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, cincos 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, cincos 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, cincos 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 lindelateral 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 lindelateral 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 lindelateral 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, fuese cual fuese 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 **desamollen** o sustituyan, y en todo caso, una de las piezas de la vivienda, o el estero similar, deberá recaer a vía pública.

#### Art. 5.38. Condiciones de volumen y forma de los edificios. (1) (2) (10)

##### 1. Altura de comisa.

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

$$H_c = 5,80 + 3,35 N_p$$

Siendo  $H_c$  la altura de comisa máxima expresada en metros y  $N_p$  el número de plantas, a edificar sobre la baja (es decir el señalado en los planos menos uno).

Se entiende como altura de comisa (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 aplicaci3n de la f3rmula se deduce el siguiente cuadro:

Nº de plantas	Altura de comisa	Altura m3xima
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
IX	32,60 m	37,10 m
X	35,95 m	40,45 m

El n3mero de plantas (incluida la baja) sobre rasante que se seña la en el p3rrafo anterior es el correspondiente a edificios de uso dominante residencial, **en los cuales la altura libre m3nima entre forjados para uso residencial ser3 de 3 metros**. Cuando el edificio sea de uso dominante no residencial se tomar3 como altura de comisa m3xima la seña lada en el p3rrafo anterior para el n3mero de plantas grafiado en el plano de ordenaci3n, pero el n3mero posible de plantas a construir se deducir3 del cumplimiento de las espec3ficas condiciones m3nimas de altura libre de planta exigible para cada actividad, sin que en ning3n caso pueda superar la altura m3xima de comisa establecida, **ni el n3mero de plantas**.

## 2. Tolerancia de alturas.

No se admitir3 la construcci3n de edificios con menos plantas de las grafiadas en los planos de ordenaci3n.

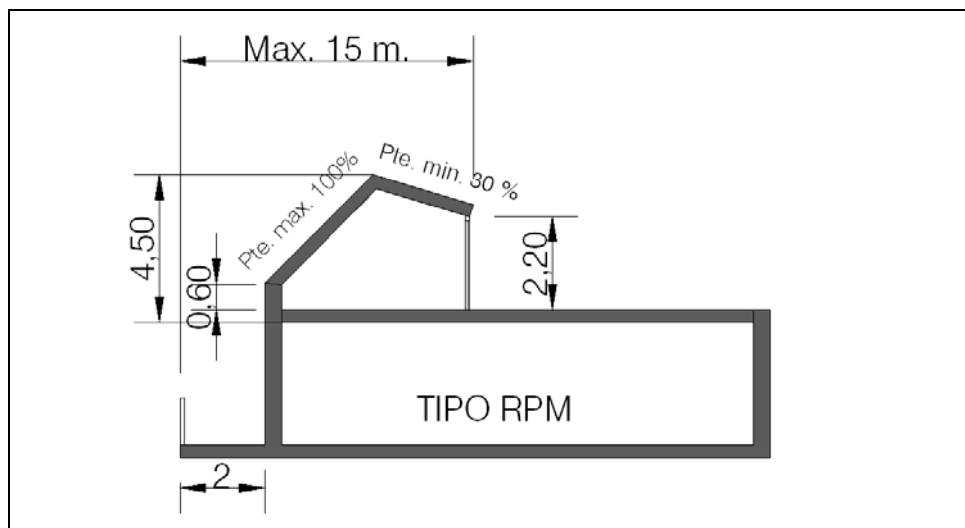
## 3. Por encima de la altura de comisa del edificio:

a) Se admitir3n cubiertas inclinadas, con la limitaci3n establecida en las ordenanzas generales de edificaci3n de las presentes normas. La cumbre ra no podr3 situarse a m3s de 4,50 m sobre la altura de comisa del edificio. Los faldones se realizar3n en planos de pendiente 3nica no inferior al 30 por 100 ni superior al 100 por 100. Ning3n cuerpo de edificaci3n podr3 rebasar los faldones de la cubierta, salvo la construcci3n de antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podr3n rebasar en m3s de 2 metros la altura de comisa, salvo con ornamentos aislados singulares, que en ning3n caso, podr3n rebasar los 3,50 metros sobre la altura de comisa del edificio. El espacio bajo





La 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.



- 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:

a 1) 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.

a 2) 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. 5.43. Condiciones de volumen y forma de los edificios. (1) (2)**

a) El número máximo de plantas se establece en tres.

b) La edificabilidad máxima será de 0,80 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> 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 construable, 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. 6.5. Uso Terciario (T). (1) (10)**

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 m<sup>2</sup>.

- Tco.1b. Locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 200 m<sup>2</sup> y no superior a 800 m<sup>2</sup>.

- Tco.1c. Locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 800 m<sup>2</sup> y no superior a 1.500 m<sup>2</sup>.

- Tco.1d. Locales de prestación de servicios a particulares, ocupando dependencia o dependencias de viviendas, que no puedan implicar alteraciones sistémicas 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 m<sup>2</sup> e inferior a 3.000 m<sup>2</sup> 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) Tc o.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 m<sup>2</sup>, calificados con grados 1, 2 ó 3, correspondientes al grupo 648 del Nomenclator.

Los locales destinados a uso comercial (Tc o) 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) Tbf.0. Locales de uso oficinas, ocupando dependencia o dependencias de viviendas, como consultas médicas o despachos profesionales, con superficie máxima afectada 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. Te. 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) Te.1. Si el aforo no excede de 100 personas y con grado de calificación 1 ó 2.
- b) Te.2. Si el aforo excede de 100 personas y no es superior a 300, con grado de calificación 1 ó 2.
- c) Te.3. Si el aforo excede de 300 personas y no es superior a 1.000 con grado de calificación 1 ó 2.
- d) Te.4. Si el aforo excede de 1.000 personas con grado de calificación 1, 2 ó 3.
- e) Te.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, discuirán 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, hidropuradores, 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. 6.8. Uso Dotacional (D) (1) (10)**

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) Uca d. 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-sistémicas 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, socorristas, 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 sótano 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. 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 sótano 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. 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 Te.3 cuyas superficies en conjunto no superen el 50 % de la total superficie prevista para el uso aparcamiento Par.





### 3. DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO

#### 3.1.- Objetivo de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.

El presente documento tiene por objeto unificar los criterios de edificación que establecen las normas urbanísticas del PGOU/2002, cuya aplicación se establece en el suelo urbano y los suelos ya urbanizados y ordenados mediante planes parciales. Otro objetivo es el de concretar aspectos que dan lugar a interpretaciones diferentes. Y por último adecuar las normas urbanísticas a la normativa actual de edificación en concreto el código técnico. Todo ello se debe a que para una misma tipología edificatoria según el sector en que se sitúa existen diferencias discriminatorias, así como la imposibilidad de cumplir los parámetros que establecen las normativas sectoriales.

La modificación puntual de las NNUU del Sector PPR-03 Huerto de Galvañón tiene como objeto y contenido básico modificar los parámetros de emplazamiento en la parcela artículo 5.15; las condiciones de volumen y forma de los edificios, artículo 5.16; en la Subzona residencial unifamiliar aislada RUA. Modificar la asignación de usos, artículo 5.18; los parámetros de emplazamiento en la parcela, artículo 5.19; las condiciones de forma y volumen de los edificios, artículo 5.20; y las condiciones estéticas, artículo 5.21; en la Subzona residencial unifamiliar en hilera RUH, además de modificar las condiciones de volumen y forma de los edificios, artículo 5.33; en Subzona residencial plurifamiliar en manzana RPM.

La modificación puntual del Sector PPR-12 El Racó tiene como objeto y contenido básico modificar las condiciones de edificabilidad para la edificación residencial o de viviendas unifamiliares, artículo 23; los parámetros que regulan los vallados, artículo 24; las condiciones de las rasantes y acondicionamiento del terreno, artículo 25; los parámetros que regulan las construcciones auxiliares, artículo 26; las condiciones higiénicas y sanitarias, artículo 28; las condiciones de los aparcamientos, artículo 29. Las condiciones de edificabilidad para las zonas de equipamiento docente, social, comercial y guardería o preescolar edificación, artículo 31 y además de las condiciones de edificabilidad de la zona deportiva, artículo 32.

La modificación puntual del Sector PPR-16 Santa Marina II tiene como objeto y contenido básico modificar los parámetros de emplazamiento en la parcela, artículo 14; y las condiciones de volumen y forma de los edificios, artículo 15.

La modificación puntual del Plan Parcial de Tulell tiene como objeto y contenido básico modificar las condiciones de volumen y forma de los edificios artículo 2.2.4; y la dotación de





aparcamientos, artículo 2.2.5 en la tipología de residencial en manzana. Modificar la condiciones de volumen y forma de los edificios, artículo 2.3.4; y la dotación de aparcamientos, artículo 2.3.6 en la tipología de residencial en bloque RBE-1. Modificar las condiciones de volumen y forma de los edificios, artículo 2.3.9; y la dotación de aparcamientos, artículo 2.3.11 en la tipología de residencial en bloque RBE-2. ; Las dimensiones de las plazas de aparcamiento, artículo 4.12.; Las reservas obligatorias y canon de aparcamiento, artículo 4.2.1. Y por último la disposición transitoria primera de los edificios fuera de ordenación.

Con respecto a las normas urbanísticas del PGOU/2002, se elimina parte del artículo 2.34, referente a los carteles publicitarios; se modifica el artículo 4.2, de las condiciones de edificación generales; el artículo 4.22, referente a las condiciones básicas de las plazas de aparcamientos; el artículo 4.34 y 4.37 régimen de aplicación de las condiciones funcionales de los locales de aparcamiento de vehículos; artículo 5.3, zonas de ordenación urbanísticas; artículo 5.4.1, ámbito de la zona residencial histórica; artículo 5.4.2, subzona de la de la zona residencial histórica; se elimina el articulado artículo 5.5 a 5.10 y 5.12, que regula el ámbito de la Vila, debido a la aprobación definitiva del Plan Especial de la Vila; artículo 5.11, que regula los parámetros urbanísticos de la subzona residencial histórica RHC/Z6; artículo 5.16, condiciones de la parcela en la tipología de RUA; artículo 5.17, condiciones de volumen y forma de los edificios en la de RUA; artículo 5.21, condiciones de volumen y forma de los edificios en la tipología de en la tipología de RUH; artículo 5.22 ,condiciones estéticas en la tipología de RUH; artículo 5.26, condiciones de volumen y forma de los edificios en la tipología de RUM; artículo 5.27, condiciones estéticas en la tipología de RUM; artículo 5.32, condiciones de la parcela en la tipología de RPM; artículo 5.33, condiciones de volumen y forma de los edificios en la tipología de RPM; artículo 5.38, condiciones de volumen y forma de los edificios en la tipología de RPB; artículo 5.43, condiciones de volumen y forma de los edificios en la tipología de IAL; artículo 6.5, clasificación del uso terciario según su función; artículo 6.8 clasificación del uso dotacional según su función; artículo 6.9 clasificación del uso aparcamiento según su función.

### **3.2.- Alcance, ámbito de la modificación y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.**

El alcance de la modificación del Plan General se limita, como se ha indicado, a la modificación de las normas urbanísticas del Plan General, y las normas urbanísticas de los sectores PPR03 Huerto de Galvañón, PPR12 El Racó, UER16 Santa Marina II y PPR10 Tule II.





El ámbito de actuación se refiere a todo el caso urbano y a los sectores indicados:



Identificador T3dX dktV HJoZ 6iQf j2jZ h/vav Je4= (Válido indefinidamente)

URL <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano>





Identificador T3dX dktV HJoZ 6iQf j2jZ h/av Je4= (Válido indefinidamente)

URL <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano>



Con el fin de lograr los objetivos pretendidos pueden contemplarse las siguientes alternativas:

Alternativa cero. Consistiría en el mantenimiento de la regulación actual establecida por el Plan General, de modo que seguirían los elementos desfavorables por las condiciones de parcela y edificios, así como con la dotación de aparcamientos.

Alternativa uno. Consiste en la propuesta contemplada en el presente documento, por lo que se consigue regular las condiciones de edificabilidad para la edificación residencial o de viviendas unifamiliares, del vallado, de las rasantes y acondicionamiento del terreno, de las construcciones auxiliares, de los aparcamientos, de las condiciones de edificabilidad para las zonas de equipamiento docente, social, comercial y guardería o preescolar edificación, además de las condiciones de edificabilidad de la zona deportiva.



Identificador T3dX dktV HJoZ 6iQf j2jZ h/v Je4= (Válido indefinidamente)  
URL <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano>



Se trata de una modificación puntual de alcance limitado y proporcional a la problemática detectada y que da solución satisfactoria a la misma.

**3.3.- Diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.**

El ámbito afectado por la modificación que se propone, es suelo urbano residencial, y se trata de una modificación referida a ajustes en la ordenación pomenorizada.

**3.4.- EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATEGICOS DEL TERRITORIO, TOMANDO EN CONSIDERACION EL CAMBIO CLIMATICO.**

Se trata de una modificación de las normas urbanísticas no sustancial y no se prevén efectos singulares con la aprobación de la propuesta de modificación sobre el medio ambiente ni sobre los elementos estratégicos del territorio.

**3.5.- INCARDINACIÓN DE LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL**

La modificación propuesta no incide en ningún Instrumento de Planificación Territorial o Sectorial en vigor, dado el grado de consolidación del casco urbano donde se pretende la modificación de la normativa de ordenación pomenorizada, por tanto no se afecta a Planes Estratégicos y a la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.

**4. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA PARA EL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.**

**4.1.- MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.**

El artículo 46 de la vigente LOTUP, en su apartado primero, establece que serán objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria, entre otros la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, los planes de acción territorial, los planes generales estructurales, las actuaciones territoriales estratégicas o cualquier otro plan



Identificador T3dX dktV HJoZ 6iQf j2jZ h1av Je4= (Válido indefinidamente)  
URL <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano>



o programa y aquellas modificaciones de estos, que establezcan o modifiquen la ordenación estructural y así lo determine el órgano ambiental y territorial.

Asimismo, el mismo artículo 46, en su apartado segundo letra c, indica que el órgano ambiental y territorial establecerá si el procedimiento es simplificado u ordinario para los planes y programas que, estableciendo un nuevo marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplen con los requisitos del apartado primero del artículo 46 (LO TUP).

Será decisión del órgano ambiental el procedimiento de evaluación ambiental y territorial, si bien, conforme al artículo 50 de la LO TUP se debe justificar la procedencia del procedimiento simplificado, si así se solicita en el documento de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica.

Portanto, si atendemos al contenido del artículo 47 de la LO TUP, en este se fijan los objetivos de cualquier evaluación ambiental y territorial estratégica, del tal modo que esta se basará en:

a) Integrar criterios y condicionantes ambientales junto a los funcionales y territoriales a lo largo de todo el proceso de elaboración del plan (o programa), desde el inicio de los trabajos preparatorios hasta su aprobación.

En el caso que nos ocupa, no nos encontramos ante un planeamiento que transforme desde el inicio un ámbito, sino que se refiere a una modificación de la normativa que se refiere a determinaciones de la ordenación pomenorizada, por lo que las afecciones o condicionantes ambientales son en principio nulos o al menos insignificantes.

b) Asegurar la efectiva participación del público, y de las instituciones y órganos afectados por el plan o programa, en su elaboración, así como la transparencia de la toma de decisiones de la planificación.

En el caso que nos ocupa, dada la escasa trascendencia jurídica de la modificación que se plantea, la misma podrá consensuarse y validarse en el propio proceso de participación pública de su tramitación.

c) Conseguir un elevado nivel de protección del medio ambiente y promover el desarrollo sostenible, en sus dimensiones económica, social y ambiental.

En el caso que nos ocupa, el suelo se encuentra transformado y solamente se trata de resolver problemas u errores específicos, sin que tengan una influencia ambiental, mejorando en todo caso el desarrollo urbanístico pre-existente, al resolver problemas de







dimensión económica e incluso social, ya que su no resolución supone consecuencias a los ciudadanos y empresas propietarias de los solares afectados y parcelas colindantes a estos. Por todo ello, se puede concluir que el carácter de la modificación tiene una afección ambiental y paisajística nula o insignificante y por tanto, no sería necesaria una evaluación ambiental y territorial estratégica, o en el peor de los casos ser esta tramitada por el procedimiento simplificado.

#### **4.2.- RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.**

Conforme se puede analizar en el propio documento de modificación solo caben dos posibles alternativas:

- a) La ya explicada en apartados anteriores como Alternativa cero, es decir, no modificar el planeamiento aprobado y por tanto no resolver los problemas físicos y jurídicos que existen en la actualidad.
- b) Resolver los problemas detectados con modificaciones en los documentos de planeamiento, de una manera consensuada con todos los agentes intervinientes, Ayuntamiento de Alzira, propietarios afectados y técnicos.

Se han estudiado diferentes soluciones, siendo la alternativa 1 propuesta la única viable a fin de resolver la problemática existente, sin que se produzcan además afecciones significativas ni al medio ambiente ni al paisaje.

#### **4.2.- MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR EFECTOS NEGATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE**

La inexistencia de efectos negativos en el medio ambiente, dan lugar a la innecesariedad de proponer medidas preventivas en este sentido. La actuación trata de mejorar el espacio existente.

#### **5.- CRITERIOS Y REGLAS PARA LA PLANIFICACION DE LAS ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN, REGENERACION Y RENOVACIÓN URBANA.**

Se ha planteado esta modificación con la finalidad de tener en cuenta las necesidades de todo el término municipal de Alzira: centro y urbanizaciones. Y establecer compatibilidad de usos de manera que la ciudad se mantenga activa a lo largo del año.





## 6.- NORMAS URBANÍSTICAS.

### NORMAS URBANÍSTICAS SECTOR PPR-03 HUERTO DE GAIVAÑÓN

#### Artículo 5.15. Condiciones de la parcela. Subzona, residencial unifamiliar en hilera. RUA

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 en la alineación exterior no superará el 25 por 100 de su longitud total ni rebasará el 20 por 100 del perímetro total de cada uno de los lindes laterales.
- c) La altura de coronación o máxima de la edificación medida sobre la rasante natural del terreno en parcelas de pendiente superior al 25 por 100 no podrá superar los 9,5 metros ni la altura de comisa los 8 metros, siendo para el resto de parcelas 9 m la altura de coronación y 7 m la altura de comisa. La altura libre mínima entre forjados será de 3 metros. El cerramiento de las mismas podrá ser macizo hasta una altura de 2 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.

3. Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 2,50 m. Sólo podrán ser macizos hasta 2 metros de altura a partir de la cual tendrán un tratamiento diáfano y ajardinado (verjas, setos, etc.).

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

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 comisa máxima de 7 metros y 8 metros en parcelas de pendiente superior al 25 por 100.

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

a) Se admiten cubiertas inclinadas, con la limitación de que la cumbre no podrá situarse a más de **9,5** metros sobre el terreno natural.

b) Caso de realizarse cubiertas inclinadas se permitirá por encima de la altura de comisa, 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 5.18. Asignación de usos. Subzona, residencial unifamiliar en hilera. RUH.**

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 a aquella 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 computarán a los efectos de ocupación de parcela.

b) Tc.o.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 Tc.o.1<sup>a</sup> (superficie de venta no superior a 200 metros cuadrados) en planta baja con comunicación directa a usos residenciales.

c) Tc.o.1b y Tc.o.1c. Uso comercial compatible con la vivienda.





Tan sólo se admiten estos usos en edificio y parcela de uso 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) To f. 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) Tercia ríos:

-Edificios comerciales (To.2) edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (To.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) Aparcamiento:

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

#### **Artículo 5.19. Condiciones de la parcela.**

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 15 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.**

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 una planta menos de las permitidas debiéndose tratar las medianeras vistas provocadas por la actuación.

3. La altura de comisa 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.

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

a) Las cubiertas inclinadas se ejecutarán adecuándose su solución a las empleadas en los tipos tradicionales. La cumbre no podrá situarse a más de 3,50 m, sobre la altura de comisa. 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 entreplanta 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.

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 comisa 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 5.33**, Condiciones de volumen y forma de los edificios, permanecerá inalterado respecto de lo regulado en las normas de la revisión del Plan General.

### III. C) Normas transitorias.

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>t/m<sup>2</sup>s, mientras las parcelas que contienen las edificaciones catalogadas y los anexos grafados en los planos, tales como piscinas, cocheras, pistas de tenis, casetas de guarda, cuartos de maquinaria, etc., conserven a 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 reparcelación, en el que se adscribirán las fincas resultantes.





## NORMAS URBANÍSTICAS SECTOR PPR-12 ELRACO

### Artículo 23. Condiciones de edificabilidad para la edificación residencial o de viviendas unifamiliares.

**Altura máxima.**-La altura máxima de comisa no superará los 7 metros, y 8 metros en parcelas de pendiente superior al 25%. La altura comisa de la edificación medida sobre la rasante natural del terreno en parcelas de pendiente superior al 25 por cien no podrá superar los 9 m. La altura de comisa o máxima de la edificación no podrá exceder 1,5 m. la altura de comisa, no contabilizándose los sótanos ni semisótanos.

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

**Parcela mínima.**-La parcela mínima tendrá 800 m<sup>2</sup> de superficie, con mínimo de 15 m de fachada, siempre que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 12 x 30 m, apoyado en la línea de la fachada. **Retranqueos.**-Las construcciones residenciales deberán guardar los siguientes tranqueos:

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

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

**Ocupación máxima de parcela.**-Ocupación máxima 60 por 100.

### Artículo 24. Vallado.

Será obligatorio el vallado de las parcelas.

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

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

En fachadas se medirán a partir de la línea de rasante de la calle y en las medianeras se medirán desde el terreno natural, entendido este como el existente antes del movimiento de tierras. En el supuesto de existir en los lindes de la parcela un abancalamiento con muro de





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

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

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

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

#### **Artículo 25. Rasantes y acondicionamiento del terreno.**

En los desmontes y terraplenes de las parcelas urbanas, los muros de contención de tierras tendrán una altura máxima de 4 metros respecto del terreno natural, sobre el cual se podrá instalar un cerramiento de altura máxima 1,50 metros con un tratamiento opaco hasta 1,00 m siendo el resto diáfano o ajardinado (barandillas, verjas, setos, etc.).

Si la parcela contigua a la que se pretende construir el muro de contención de tierras dispone de una edificación residencial a menos de 4 m del linde, la coronación del muro de nueva construcción con su cerramiento opaco no podrá superar la línea de 100 % de pendiente trazada desde la base de esta edificación.

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

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

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

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

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



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

## **Artículo 26. Construcciones auxiliares.**

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

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

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

## **Artículo 28. Condiciones higiénicas y sanitarias.**

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

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

## **Artículo 29. Aparcamientos.**

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

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





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

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

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

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

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

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

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

**Artículo 32. Condiciones de edificabilidad de la zona deportiva.**

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

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

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



## NORMAS URBANÍSTICAS SECTOR PPR-16 SANTA MARINA II

### Artículo 14. Condiciones de la parcela.

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

- d) Superficie mínima: La superficie mínima de una parcela para ser edificable será de 1.000 metros cuadrados.
- e) 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.
- f) Forma de la parcela: Será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 25 x 20 metros.

2. Parámetros de emplazamiento.

a) La ocupación máxima de parcela por la edificación, piscinas, anexos, aparcamientos, etc., no excederá del 45 por 100 de su superficie.

b) La distancia mínima entre la edificación principal y los lindes será de 5 metros. No obstante, podrá adosarse al linde (alineación exterior) edificación de una sola planta con destino a garaje, almacén o usos complementarios del residencial, debiendo ser la altura máxima de 3 m. Su edificabilidad y ocupación de parcela computarán dentro de los máximos atribuidos a la parcela. El frente ocupado por esta edificación en la alineación exterior no superará el 25 por 100 de su longitud total, ni rebasará el 20 por 100 del perímetro total de cada uno de los lindes laterales. Se permite la implantación de paeleros, homos 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.).



Identificador T3dX dktV HJoZ 6iQf jZjZ h/vav Je4= (Válido indefinidamente)

URL <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano>



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

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

Los muros de contención recayentes a vía pública no podrán superar los 3 metros de altura.

En calles con pendiente, deberán ser escalonados o con coronación máxima paralela a la rasante del vial de tal forma que en ningún punto se superen los 3 metros desde esta.

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

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

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

El número máximo de plantas será de dos sobre el punto medio de la rasante de la fachada de acceso, con una altura de comisa máxima de 7 metros, y 8 metros en parcelas de pendiente superior al 25%. La altura comisa 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 comisa.

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





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

**Artículo 15.** Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. Se establece un coeficiente de edificabilidad de  $0,156 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ . La edificabilidad máxima posible en una parcela será el resultado de aplicar este coeficiente a su superficie neta entre lindes y a lineación exterior. El resultado será el total de metros cuadrados de techo construido posibles sobre rasante en la parcela en cuestión, computando el espacio bajo techo cerrado el 100 por 100 y el espacio bajo techo abierto el 50 por 100. Las escaleras y cubiertas inclinadas computarán por su proyección horizontal, medida planta a planta. Los sótanos y semisótanos no computarán a los efectos de la edificabilidad máxima. La altura libre mínima entre forjados será de 3 metros. El techo construido necesario, en su caso, para los 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 comisa máxima de 7 metros, y 8 metros en parcelas de pendiente superior al 25%. La altura comisa 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 comisa.

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

a) Se admiten cubiertas inclinadas, con la limitación de que la cumbre no podrá situarse a más de 1,50 metros sobre la altura de comisa.

b) Caso de realizarse cubiertas inclinadas, se permitirá, por encima de la altura de comisa, 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.







## NORMAS URBANÍSTICAS SECTOR PPR-10 TULELL

### Art. 2.2.4.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

#### 1. Altura de comisa.-

La altura de comisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafado en el Plano de Ordenación correspondiente, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$H_c = 6,4 + 3,35 N_p$$

Siendo  $H_c$  la altura de comisa máxima expresada en metros y  $N_p$  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 comisa (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 comisa en metros
5	23,15
6	26,50
7	29,85
8	33,20
9	36,55
10	39,90
11	43,25

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 comisa máxima la señalada en el párrafo anterior para el número de plantas grafado 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 comisa establecida.





2. Tolerancia de alturas.

No se admitirá la construcción de edificios con menos plantas de las grafadas en los Planos de Ordenación.

3. Chaflanes.

Los chaflanes son los establecidos en las alineaciones que figuran en los planos del Plan Parcial.

4. Tratamiento de la última planta.

La última planta deberá retranquearse del plano vertical cuya traza coincida con las alineaciones exteriores, al menos 3 metros para formar una planta ático, según queda grafado en los planos de ordenación.

5. Por encima de la altura de comisa 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 3,50 m. sobre la altura de comisa del edificio. Los faldones se realizarán en planos de pendiente única no inferior al 30% ni superior al 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 comisa, salvo con ornamentos aislados singulares, que en ningún caso, podrán rebasar los 3,50 metros sobre la altura de comisa del edificio. El espacio bajo cubierta podrá utilizarse preferentemente para la ubicación de instalaciones y acceso 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 3,00 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 tres metros en áticos, se autorizarán antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 2 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 dos plantas sótano con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales de la edificación de estas Normas y asumiendo la responsabilidad el promotor privado de posibles afecciones a edificaciones existentes.

#### 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 6,40 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 retranqueada 3 m del plano de fachada y no tener acceso directo desde el exterior.

c) Se admite la construcción de entreplantas.

#### 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 20 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo del 7.5% del ancho de la calle y como máximo de 1,20 m.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo del 7.5% del ancho de la calle y como máximo de 1.20 m.
- Miradores con una longitud máxima de vuelo del 7.5% del ancho de la calle y como máximo de 1,20 m.
- 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.

a2) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho superior a 20 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo del 7.5% del ancho de la calle y como máximo de 1,50 m.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo del 7.5% del ancho de la calle y como máximo de 1,50 m.
- Miradores con una longitud máxima de vuelo del 7.5% del ancho de la calle y como máximo de 1,50 m.
- 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, cincos 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, cincos 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 lince 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 lince 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 lince 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 HD-91, o las que las sustituyan y en todo caso una de las piezas de la vivienda, el estero similar deberá recaer a vía pública.

**Art. 2.2.5.- Dotación de aparcamientos.**

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

2. 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, o su traslado al parking del bulevard Tulell, debiendo aportar documentación legal que garantice dicha reserva.

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 rebasará, en ningún caso, la alineación exterior.

**Art. 2.3.4- Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

1. Altura de comisa.

La altura de comisa se establece en 67,2 m, y la altura máxima de los elementos de coronación se establece en 68,7 m.

Cuando el número de alturas se incremente a través de un Estudio de Detalle, la altura de comisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$H_c = 6,4 + 3,35 N_p$$

Siendo  $H_c$  la altura de comisa máxima expresada en metros y  $N_p$  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 comisa (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.

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 comisa máxima la señalada en el párrafo anterior para el número de plantas grafado 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 comisa establecida.

#### 2. Tolerancia de alturas.

No se admitirá la construcción de edificios con menos plantas de las grafadas en los Planos de Ordenación.

#### 3. Por encima de la altura de comisa del edificio:

a) No se admitirán cubiertas inclinadas. La construcción de antepechos, barandillas y remates ornamentales no podrán rebasar en más de 1'50 metros la altura de comisa.

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 y deberán tener un tratamiento tal que quede integrado en la composición del edificio.

c) La última planta deberá retranquearse del plano vertical cuya traza coincida con las alineaciones exteriores, al menos 3 metros para formar una planta ático, según queda grafado en los planos de ordenación.

#### 4. Edificaciones bajo rasante.

Se permite la construcción de dos plantas sótano con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales de la edificación. (1)

#### 5. Planta baja.





a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,00 metros sobre la cota de referencia de la acera, ni a más de 6,40 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 entreplantas.

c) Se admite la construcción de altillos, debiendo estar retranqueada 3 m. del plano de fachada y no tener acceso directo desde el exterior.

#### 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:

- Balcones con una longitud máxima de 150 cm. en todo su perímetro.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 150 cm., en todo su perímetro.
- Miradores con una longitud máxima de vuelo de 150 cm., en todo su perímetro.
- 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.

b) Se permiten retranqueos en fachada con un máximo de 5 m. de profundidad sobre la alineación de fachada, siempre que no se desvirtúe el carácter del plano de la fachada. Con un máximo del 15% del volumen total del edificio. Está totalmente prohibido el cerramiento de estos retranqueos, formando parte de la composición de la fachada.

#### 7. Reconfiguración volumétrica a través de Estudios de Detalle.

Se permitirá la reconfiguración volumétrica de las torres a través de la elaboración de un estudio de detalle que debe cumplir con las siguientes condiciones:

a) Altura máxima.







El número máximo de plantas que se permite para esta zona de ordenación es de 25 plantas, debiéndose aplicar la fórmula de cálculo de altura de comisa que aparece en el punto de esta zona.

b) Alineación del bulvar.

Se deberá mantener la altura del edificio a 60 m. en una franja de 5 m. medida desde la alineación del bulvar.

c) Definición gráfica.

Se presentará un maqueta a escala adecuada que defina los volúmenes y materiales a emplear para la construcción de la torre.

d) Edificabilidad asignada al edificio.

La edificabilidad que se establece es de 15.694 m<sup>2</sup> de techo sobre rasante, la cual se podrá materializar en el volumen contenido de finido.

8.- Entre plantas técnicas. (3)

El número máximo de plantas es de 25, pudiéndose intercalar dos plantas técnicas, las cuales, no computarán a los efectos de edificabilidad en los términos establecidos en el Reglamento de Zonas de ordenación urbanística de la Comunidad Valenciana, Orden de 26 de abril de 1999 o Reglamento que lo sustituye. En todo caso se mantendrá la altura de comisa definida en el punto 1, la cual se calculará sin computar las entre plantas técnicas.

**Artículo 2.3.6. Dotación de aparcamientos.**

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

2. 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, o su traslado al parking del bulvar Tulell, debiendo aportar documentación legal que garantice dicha reserva.





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 rebasará, en ningún caso, la alineación exterior.

**Art. 2.3.9.- Condiciones de volumen y forma de los edificios. (1)**

1. Altura de comisa.

La altura de comisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafado en el Plano de Ordenación correspondiente, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$H_c = 6,40 + 3,35 N_p$$

Siendo Hc la altura de comisa 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 comisa (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:

número de plantas	altura de comisa en metros
6	26,50
7	29,85
8	33,20
9	36,55
10	39,90

Número de plantas	Altura de comisa en metros
6	25,60
7	28,80
8	32,00
9	35,20
10	38,40

Identificador T3dX dktV HJoZ 6iQf j2jZ h/av Je4= (Válido indefinidamente)  
URL https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano





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 comisa máxima la señalada en el párrafo anterior para el número de plantas grafado 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 comisa establecida.

## 2. Tolerancia de alturas.

No se admitirá la construcción de edificios con menos plantas de las grafadas en los Planos de Ordenación.

## 3. Por encima de la altura de comisa 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 3,50 m. sobre la altura de comisa del edificio. Los faldones se realizarán en planos de pendiente única no inferior al 30% ni superior al 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 comisa, salvo con ornamentos aislados singulares, que en ningún caso, podrán rebasar los 3,50 metros sobre la altura de comisa del edificio. El espacio bajo cubierta podrá utilizarse preferentemente para la ubicación de instalaciones y acceso 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) 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.

c) La última planta deberá retranquearse del plano vertical cuya traza coincida con las alineaciones exteriores, al menos 2'75/3 metros para formar una planta ático, según queda grafado en los planos de ordenación.

## 4. Edificaciones bajo rasante.





Se permite la construcción de dos plantas de sótano, con las determinaciones que se establecen en las ordenanzas generales de la edificación, y asumiendo la responsabilidad el promotor privado de las posibles afecciones a edificaciones existentes. (1)

#### 5. Planta baja.

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,00 metros sobre la cota de referencia de la acera, ni a más de 6,40 metros. En edificios en los que el primer forjado sobresalga de la alineación exterior, este no podrá situarse a menos de 3,50 metros de la acera.

b) Se admite la construcción de entreplantas.

c) Se admite la construcción de altillos, debiendo estar retranqueada 3 m del plano de fachada y no tener acceso directo desde el exterior.

#### 6. Cuerpos y elementos salientes.

a) Sobre la alineación exterior sólo 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.
- Miradores con una longitud máxima de vuelo de 120 cm.
- 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.

a3) 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.
- Miradores con una longitud máxima de vuelo 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 podrá ser de 115 cm.





- Impostas, molduras, pilastres, recercados, cincos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

b) Se permiten retranqueos en fachada con un máximo de 5 m. de profundidad sobre la alineación de fachada, siempre que no se desvirtúe el carácter del plano de la fachada. Con un máximo del 15% del volumen total del edificio. Está totalmente prohibido el cerramiento de estos retranqueos, formando parte de la composición de la fachada.

**Art. 2.3.11.- Dotación de aparcamientos.**

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

2. 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, o su traslado al parking del bulevard Tulell, debiendo aportar documentación legal que garantice dicha reserva.

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 rebasará, en ningún caso, la alineación exterior.

**Art. 4.1.2- Plaza de aparcamiento.**

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.

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, CTE o normas de rango equivalente que las sustituyan.





**Art. 4.2.1- Reservas obligatorias y canon de aparcamientos.**

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 arts. siguientes.

2. 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, o su traslado al parking del bulevard Tulell, debiendo aportar documentación legal que garantice dicha reserva.

**CAPITULO QUINTO. DISPOSICIONES TRANSITORIAS.**

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA. EDIFICIOS FUERA DE**

**ORDENACIÓN**

Los edificios que se encuentran fuera de ordenación debido a la ocupación del viario público o espacios libres previstos por el PG, podrán continuar desempeñando su función, siempre que no se realicen obras de reforma o ampliación, lo que obligará a adaptarse a las nuevas disposiciones del Plan Parcial. En dichos edificios solo se permitirán obras de reparación, entendiéndose por tales las pequeñas reparaciones que exija el mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad, o mat e higiene.

En los edificios que aun no quedando en situación de fuera de ordenación, no sean plenamente compatibles con sus determinaciones. Se pueden admitir obras de reforma y de mejora y cambios objetivos de actividad, siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con el planeamiento.





## NORMAS URBANÍSTICAS PGOU/ 2002

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

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 adecentarla. 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. 4.2. Condiciones de la Edificación. (1) (2) (10)**

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 comisa, 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 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 elemento.

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 caseón de la escalera y ascensor será de 4,50 metros sobre la altura de comisa.
- 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 perfiladas 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.

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

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. 4.34. Régimen de aplicación.**

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.

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

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. 5.3. Zonas de Ordenación Urbanística.

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

Table with 2 columns: Zone Name and Code. Includes: Histórico (RHC/Z6), Unifamiliar (Aislada, Hileras, Manzanas), Plurifamiliar (Manzanas, Bloques).

INDUSTRIAL Y ALMACENAMIENTO

Table with 2 columns: Zone Name and Code. Includes: Ligero (IAL), Mediano (IAM), Pesado (IAP).

TERCIARIO

Table with 2 columns: Zone Name and Code. Includes: Comercial (TCO), Hostelería (THO), Recreativos (TRE).

ZONAS EN EL ÁMBITO NATURAL

(Suelo No Urbanizable)

Table with 2 columns: Zone Name and Code. Includes: 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).



Vertical text on the left margin: Identificador T3dX dktV HJoZ 6iQf j2jZ h/v Je4= (Válido indefinidamente) URL https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano



### ZONAS EN EL AMBITO DE LA RED PRIMARIA

Red Primaria de Comunicaciones y Vías Públicas.....	(DEV)
Red Primaria de Camil Bicli.....	(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)

#### 5.4.1. Àmbito.

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 rabalde 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 este Plan Especial.

#### 5.4.2. Subzona.

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

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



Identificador T3dX dktV HJoZ 6iQf j2jZ h/av Je4= (Válido indefinidamente)  
URL <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano>



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

**5.11.1. Àmbito.**

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), Valligna 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) Tc o.1a., Tc o.1b y Tc o.1d. Uso comercial compatible con la vivienda. Los Tc o.1a y Tc o.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 Tof0 que podrá ubicarse de acuerdo con lo establecido en el artc. 6.5.3.a.

f) Te.1. y Te.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 cumplidas, 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 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 entre plantas.

Para el ámbito de la modificación puntual de la Plaza Mayor en la zona correspondiente a los planos de ordenación graficados 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 comisa. La altura máxima de la línea comisa y la altura de cumbrera permitida en función del número de plantas son las siguientes:







nº plantas	altura comisa	Altura max. cumbreira
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 comisa la línea de intersección del plano de fachada con el plano de la cara inferior del forjado de cubierta y altura de comisa la distancia vertical tomada desde la cota 0 de la rasante de la vía pública, hasta la línea de comisa.

La distancia máxima vertical entre la línea de comisa 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 graficados como III\*(V):

nº plantas	altura comisa	altura máx. cumbreira
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
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 cubiertas con faldones cortos. Cada faldón debe de partir de una cubierta y desembocar en una comisa 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 comisas.

Se admiten aleros y comisas 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 a 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 caso 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, almagra, 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 marmoles, 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 m<sup>2</sup>.
2. La dimensión transversal mínima, incluidos los paramentos o de medianera 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.

#### Art. 5.16. Condiciones de la parcela. (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 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 ciento 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 ciento de su longitud total, ni rebasará el 20 por ciento 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 abancalamientos que se realicen dentro de la parcela no podrán superar la pendiente del 100 % contada desde la coronación del muro contiguo más bajo y con el límite máximo de 3 metros de altura respecto de la coronación de este.

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

1. Se establece un coeficiente de edificabilidad de 0,25 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 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 comisa máxima de 7 metros, y 8 metros en parcelas de pendiente superior al 25%. La altura comisa de la edificación medida sobre la rasante natural del terreno en parcelas de pendiente superior al 25 por ciento no podrá superar los 9,5 m. La altura de coronación máxima de la edificación no podrá exceder 1,5 m. la altura de comisa.

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

- a) Se admiten cubiertas inclinadas, con la limitación de que la cumbre no podrá situarse a más de 1,5 metros sobre la altura de comisa.
- b) Caso de realizarse cubiertas inclinadas, se permitirá por encima de la altura de comisa 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. 5.21. Condiciones de volumen y forma de los edificios. (1) (2) (10)**

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 graficadas en los planos de ordenación.

3. La altura de comisa 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 comisa 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 a 1,50 m. La cumbre no podrá situarse a más de 3,50 m sobre la altura de comisa. 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 entreplanta 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







No mas DC-09, o las que las sustituyan.,

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

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 comisa 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. 5.26. Condiciones de volumen y forma de los edificios. (1) (2) (10)**

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 graficadas en los planos de ordenación.

3. La altura máxima de la línea de comisa y la altura total permitida en función del número de plantas son las siguientes:

Nº plantas	Altura comisa (m)	Altura máxima cumbre (m)
I	4,70	9,20
II	8,05	12,55
III	11,40	15,90



Identificador T3dX dktV HJoZ 6iQf j2jZ h/av Je4= (Válido indefinidamente)  
URL <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano>



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

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

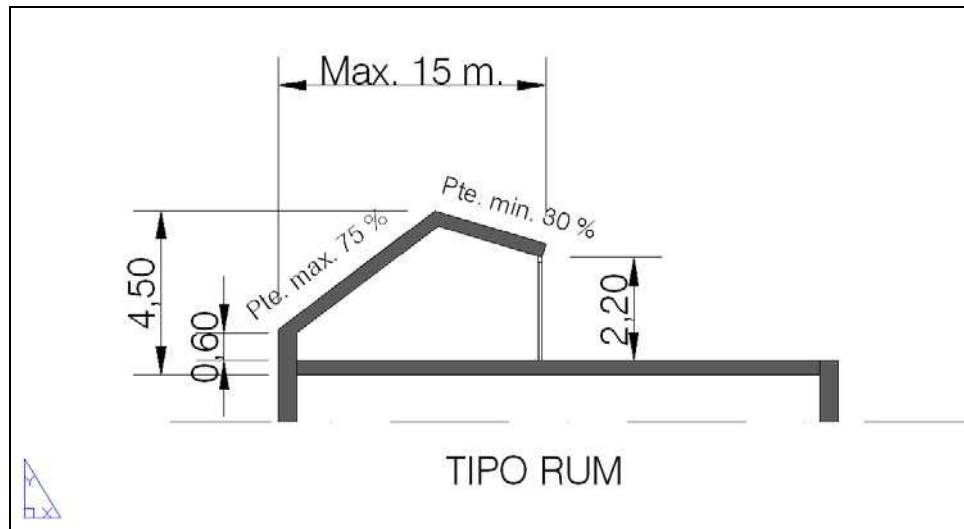
#### 4. Construcciones por encima de la altura de comisa del edificio:

- a) Las cubiertas inclinadas se ejecutarán, adecuando su solución a las empleadas en los tipos tradicionales. La cumbre 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 comisa, 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 a 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 entreplanta 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 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.
- 45º 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.

e) 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.

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 comisa 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. 5.32. Condiciones de la parcela. (2)

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 100 metros cuadrados.

b) Todos y cada uno de sus linderos 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 cumplidas, 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 comisa 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. (1)**

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

$$H_c = 5,60 + 3,35 N_p$$

Siendo  $H_c$  la altura de comisa máxima expresada en metros y  $N_p$  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 comisa (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 comisa 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 comisa máxima la señalada en el párrafo anterior para el número de plantas grafado 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 comisa 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 grafadas 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 grafado 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 comisa 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 comisa 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 comisa, salvo con ornamentos aislados singulares, que en ningún caso, podrán rebasar los 3,50 metros sobre la altura de comisa 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 realitzar-se 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 sólo 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.
- 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, cincos 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:

b 1) En cualquier caso:

- Aleros de cubierta inclinada, con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cincos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

b 2) 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, cincos 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 linte 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 linte 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 linte 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,





fue re cual fue re la dife re ncia 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 desamplien o sustituyan, y en todo caso, una de las piezas de la vivienda, o el resto similar, deberá recaer a vía pública.

### Art. 5.38. Condiciones de volumen y forma de los edificios. (1) (2) (10)

#### 1. Altura de comisa.

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

$$H_c = 5,80 + 3,35 N_p$$

Siendo  $H_c$  la altura de comisa máxima expresada en metros y  $N_p$  el número de plantas, a edificar sobre la baja (es decir el señalado en los planos menos uno).

Se entiende como altura de comisa (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 comisa	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
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 anteriores





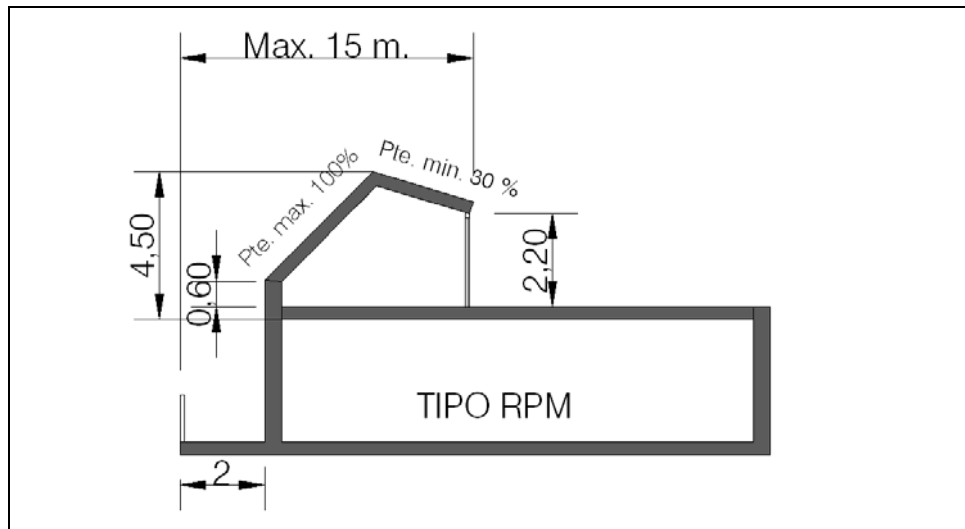
el correspondiente a edificios de uso dominante residencial, en los cuales la altura libre mínima entre forjados para uso residencial será de 3 metros. Cuando el edificio sea de uso dominante no residencial se tomará como altura de comisa máxima la señalada en el párrafo anterior para el número de plantas grafado 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 comisa establecida, ni el número de plantas.

## 2. Tolerancia de alturas.

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

## 3. Por encima de la altura de comisa 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 comisa 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 comisa, salvo con ornamentos aislados singulares, que en ningún caso, podrán rebasar los 3,50 metros sobre la altura de comisa 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.



- 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:
- a 1) 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. 5.43. Condiciones de volumen y forma de los edificios. (1) (2)**

a) El número máximo de plantas se establece en tres.

b) La edificabilidad máxima será de 0,80 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> 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





solució n t é c n i c a p e r m i t i r á l a i n t e g r a c i ó n d e l a e d i f i c a c i ó n e n e l e n t o m o . E n e s t e s u p u e s t o e l e x c e s o d e a p r o v e c h a m i e n t o d e b e r á a d q u i r i r s e d e l R e g i s t r o M u n i c i p a l d e A p r o v e c h a m i e n t o s .

d) Se p e r m i t e l a c o n s t r u c c i ó n d e p l a n t a s s ó t a n o y s e m i s ó t a n o s c o n l a s d e t e r m i n a c i o n e s q u e s e e s t a b l e c e n e n l a s o r d e n a n z a s g e n e r a l e s . E s t a s n o c o m p u t a r á n e n l a e d i f i c a b i l i d a d m á x i m a d e l a p a r c e l a .

e) No s e a u t o r i z a r á l a c o n s t r u c c i ó n d e e n t r e p l a n t a s .

f) Se p e r m i t e l a c o n s t r u c c i ó n d e a l t i l l o s c u y a s u p e r f i c i e m á x i m a n o e x c e d e r á d e l 5 0 p o r 1 0 0 d e l a s u p e r f i c i e c o n s t r u i b l e , y n o c o m p u t a r á n a e f e c t o s d e e d i f i c a b i l i d a d . D e b e r á s e p a r a r s e 3 m d e l a f a c h a d a d e l a e d i f i c a c i ó n r e c a y e n t e a v í a p ú b l i c a .

g) Se a d m i t e l a e d i f i c a c i ó n a d o s a d a a l i n d e s d e p a r c e l a , s a l v o q u e s e a b r a n h u e c o s e n l a m e d i a n e r í a , e n c u y o c a s o d i c h o h u e c o d e b e r á d e r e t r a n q u e a r s e a l m e n o s t r e s m e t r o s , m e d i d o s e n l a p e r p e n d i c u l a r d e é s t a .

h) No s e p e r m i t e n c u e r p o s s a l i e n t e s s o b r e l a a l i n e a c i ó n e x t e r i o r e x c e p t o r e m a t e s d e c u b i e r t a s o m a r q u e s i n a s , c o n u n a a l t u r a m í n i m a d e 4,50 m e t r o s s o b r e l a r a s a n t e y , e n t o d o c a s o , n o e x c e d e r á d e l a n c h o d e l a a c e r a .

e) Se p e r m i t i r á l a c o n e x i ó n e n t r e p a r c e l a s m e d i a n t e p a s a r e l a s a t r a v é s d e v i a l e s a u n a a l t u r a n o i n f e r i o r a 8 m y c o n u n a o c u p a c i ó n m á x i m a e n p l a n t a n o s u p e r i o r a 5 m e t r o s .

#### **Art. 6.5. Uso T e r c i a r i o ( T ) . ( 1 ) ( 1 0 )**

Se d i s t i n g u e n l o s s i g u i e n t e s u s o s t e r c i a r i o s : C o m e r c i a l , H o t e l e r o , O f i c i n a s y R e c r e a t i v o .

1. T c o. Uso C o m e r c i a l . C o m p r e n d e l a s a c t i v i d a d e s d e s t i n a d a s a l s u m i n i s t r o d e m e r c a n c í a s a l p ú b l i c o m e d i a n t e v e n t a s a l p o r m e n o r , v e n t a d e c o m i d a s y b e b i d a s p a r a c o n s u m o d e f o r m a a j e n a a l e s t a b l e c i m i e n t o y p r e s t a c i ó n d e s e r v i c i o s a p a r t i c u l a r e s , d e l t i p o p e l u q u e r í a s o g a b i n e t e s d e e s t é t i c a .

Se d i s t i n g u e n l o s s i g u i e n t e s u s o s c o m e r c i a l e s :



Identificador T3dX dktV HJoZ 6iQf jZjZ h/vv Je4= (Válido indefinidamente)  
URL https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano



a) Tc o.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:

- Tc o.1a. Locales comerciales independientes con superficie de venta no superior a 200 m<sup>2</sup>.

- Tc o.1b. Locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 200 m<sup>2</sup> y no superior a 800 m<sup>2</sup>.

- Tc o.1c. Locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 800 m<sup>2</sup> y no superior a 1.500 m<sup>2</sup>.

- Tc o.1d. Locales de prestación de servicios a particulares, ocupando dependencia o dependencias de viviendas, que no puedan implicar alteraciones sistémicas y significativas de la ocupación del edificio, lo que excluiría actividades por ejemplo del tipo de los locutorios.

b) Tc o.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 m<sup>2</sup> e inferior a 3.000 m<sup>2</sup> 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) Tc o.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 m<sup>2</sup>, calificados con grados 1, 2 ó 3, correspondientes al grupo 648 del Nomenclator.

Los locales destinados a uso comercial (Tc o) 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 retranquearán 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. Tbf. 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) Tbf.0. Locales de uso oficinas, ocupando dependencia o dependencias de viviendas, como consultas médicas o despachos profesionales, con superficie máxima afectada 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 poner en menor uso establecidos en estas Normas.

En su caso, los humos y olores provenientes de cocina, así como las salidas de ventilación general y aseos, disminuirán 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, hidropuradores, 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. 6.8. Uso Dotacional (D) (1) (10)**

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, de desarrolladas en terrenos dotados de 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 desarrollarse en instalaciones tales como: bibliotecas, museos, salas de exposición, archivos, teatros y auditorios, 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 acogida 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, soco mismo, 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 de puradoras 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. Cameteras.

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 sótano 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. 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 sótano 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. 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 Tc.2 y Tc.3 cuyas superficies en conjunto no superen el 50 % de la total superficie prevista para el uso aparcamiento Par.

El Arquitecto Jefe del Sub sistema  
Técnico de Gestión del Territorio

Miguel A. Vila Llopis

Alzira, 15 de enero de 2019

MIGUEL ANGEL VILA LLOPIS

Fecha firma: 18/02/2019 8:46:47

CAP DEL SUBSISTEMA TECNICO DE GESTIO DE TERRITORI

AJUNTAMENT ALZIRA

