



Ajuntament d'Alzira

## Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar

### Ficha N° 13

1.- Ficha Inscripción Registro Municipal de Solares y Edificios a rehabilitar. ....	Pag. 2
2.- Descripción del Inmueble .....	Pag. 4
3.- Datos Catastrales .....	Pag. 5
4.- Situación Urbanística .....	Pag. 6



**DATOS DE LA SECCION 7ª DEL REGISTRO MUNICIPAL DE URBANISMO RELATIVA A SOLARES Y EDIFICIOS A REHABILITAR**

Folio n°

Libro  Tomo  Sección  Finca n°

**DATOS DE SITUACIÓN**

Emplazamiento

Distrito  Barrio

**DATOS CATASTRALES**

Registro:

Libro:  Tomo:  Finca:  Inscripción:

Descripción  
(linderos)

Ocupa una superficie de 143'22 m<sup>2</sup>, de los que unos 48 m<sup>2</sup> están ocupados por el corral. Se compone de planta baja, distribuida en vestíbulo, comedor-estar, dos habitaciones, cocina, aseo, corral y cuadra. Linda: derecha entrando, la de Vicente López Escudero; fondo, del señor Collado y otro; e izquierda, de José Serrano.

**DATOS ADMINISTRATIVOS**

Nº de Expediente Administrativo:

Orden de edificación  
(prórrogas):

Declaración Orden  
de ejecución:



Declaración de Incumplimiento:

Orden de inclusión:

DECRETO Nº 443 DE 21 DE MAYO DE 2013

Motivo de la inclusión:

DECLARACIÓN DE SOMETIMIENTO AL RÉGIMEN DE REHABILITACIÓN FORZOSA

Otras resoluciones advas.:

Cancelación de la inscripción:

Motivo de la cancelación:

Observaciones:

Alzira, 16 de diciembre de 2015  
EL SECRETARIO GENERAL,

  
Victor Almonacid Lamelas


## VIVIENDA UNIFAMILIAR C/ JUAN DE GARAY, 11



### 2. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:

- Se trata de una vivienda unifamiliar de 2 plantas cuyo acceso se realiza desde la C/ Juan de Garay, número 11 (Referencia catastral 25676012YJ2327N0001DX).
- La vivienda consta de dos plantas destinadas a vivienda y cubierta plana visitable.
- La parcela donde se ubica la vivienda tiene una superficie gráfica de 154 m<sup>2</sup> y una superficie construida de 242 m<sup>2</sup>.

### 3. DATOS CATASTRALES:



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

## CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2878012YJ2327N0001DX

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**  
CL JUAN DE GARAY 11 P.IBO Pt:01  
46800 ALZIRA (VALENCIA)

**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Residencial  
**Superficie construida:** 242 m2  
**Año construcción:** 1950

**Construcción**

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	/00/01	30
APARCAMIENTO	/00/01	18
APARCAMIENTO	/00/01	27
APARCAMIENTO	/01/01	25
APARCAMIENTO	/01/01	81


### PARCELA

**Superficie gráfica:** 154 m2  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:** Parcela construida sin división horizontal

### COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: ALCIRA 2  
Código registral único: 45073000420231  
Fecha coordinación: 20/09/2018  
Viernes, 8 de Enero de 2021

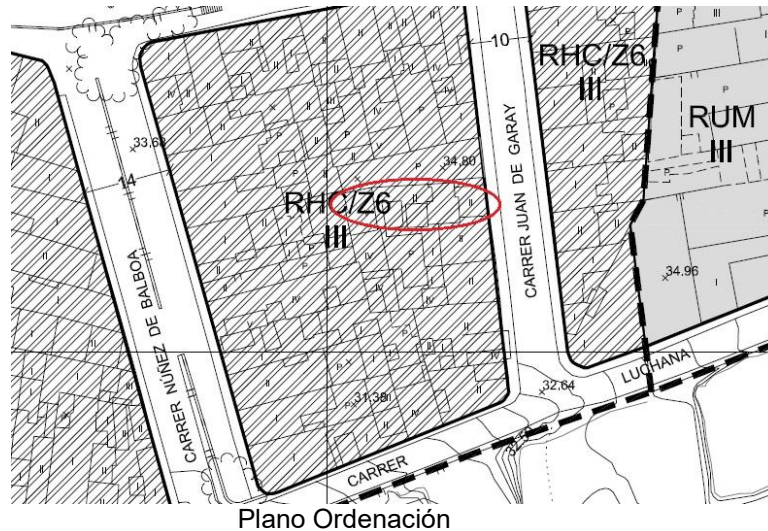
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no privilegiados de la SCC"



Ficha Catastral.

#### 4. SITUACIÓN URBANÍSTICA:

- Se encuentra ubicada en SUELO URBANO, con calificación urbanística de RESIDENCIAL HISTÓRICO (RHC/Z6) según el Plan General de Ordenación Urbana de Alzira.
- El edificio no cuenta con ningún elemento protegido según el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del PGOU de Alzira aprobado en fecha 27/5/02.



#### PARAMETROS URBANISTICOS.

- Numero de plantas PB+II + aprovechamiento bajo cubierta.
- Edificabilidad: se podrá ocupar la totalidad de la parcela.

#### USOS

**USO DOMINANTE:** Residencial Unifamiliar.

Se admite en edificio exclusivo, entendiéndose como tal aquel en que todas las plantas por encima de la baja se destinan a vivienda, pudiéndose dedicar aquella a este mismo uso.

#### USOS COMPATIBLES:

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

#### USOS PERMITIDOS:

a) Uso comunitario social (religiosos), residencial plurifamiliar.

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

- Par 1a. En planta baja e inferiores a la baja.
- Par 1b. Bajo espacio libre.
- Par 1d. En edificio de uso exclusivo

c) Tco.1a., Tco.1b y Tco.1d. Uso comercial compatible con la vivienda. Los Tco.1a y Tco.1b sólo podrán situarse en planta baja y sótano siempre y cuando estén conectados interiormente. Si

se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública o zaguán exterior.

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

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

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

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

#### **USOS PROHIBIDOS:**

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

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

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

#### **Condiciones de la parcela.**

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

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

- 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.

- 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.

#### **Condiciones de volumen y forma.**

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

- 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 entreplantas.

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

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

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

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

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

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

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

nº plantas	altura cornisa	altura máx. cumbrera
I	4,70 m	8,35 m
II	8,05 m	11,70 m
III	11,40 m	15,05 m
IV	14,75 m	18,40 m
V	18,10 m	21,75 m
VI	21,45 m	25,10 m

- 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.

- 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.

- Cubiertas.

La cubierta de la última planta podrá ser inclinada, con pendiente mínima del 25% y máxima del 46% y con cumbrera 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 cumbreras con faldones cortos. Cada faldón debe de partir de una cumbrera y desembocar en una cornisa o en un linde de parcela.

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



- 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.

- Aleros y cornisas.

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

- 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.

- Retranqueos.

No se permitirán retranqueos en el muro de fachada.

### **Condiciones higiénicas y de calidad.**

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

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

- 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.

### **Condiciones estéticas.**

- 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.

- 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 ocre, almagra, amarillo cadmio, blanco marfil, verdes y azules.

- Carpintería.

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

### **Dotación de aparcamientos.**

- 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.

- 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 medianería de fachada, debe ser superior a 5m.

Tampoco se deberá llevar a efecto la reserva de aparcamiento en aquellas parcelas en donde sea imposible la maniobrabilidad de vehículos necesaria para acceder al garaje.