



TITULO TERCERO: REGIMEN ESPECÍFICO DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO PRIMERO: DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL.

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

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

Interpretación técnica:

“Se aplicará únicamente en parcelas cuyo uso principal sea agrario en el que no exista una vivienda.

La parcela mínima de 2.500 m² será necesaria para las construcciones sobre rasante; en el caso de balsas de riego a cota 0 no haría falta cumplir estos parámetros.”

**TITULO CUARTO: REGIMEN GENERAL DE LA EDIFICACION
CAPITULO TERCERO: DE LOS LOCALES DE APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS.**

SECCIÓN SEGUNDA: DOTACIÓN MÍNIMA DE APARCAMIENTOS.

3. La dotación de aparcamientos en uso dotacional será:
- Dotacional escolar: 1 plaza/100 m² construidos.
 - Dotacional cultural: 1 plaza/100 m² construidos, excepto si se trata de red primaria que será de 1 plaza/50 m².
 - Dotacional deportivo: 1 plaza/100 m² construidos.
 - Dotacional social: 1 plaza/50 m² construidos.

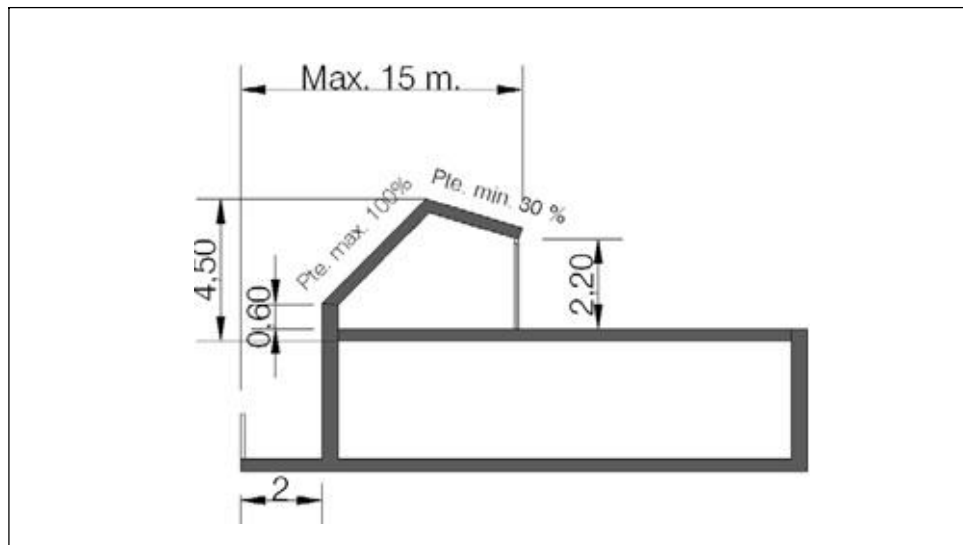
Interpretación técnica:

“El uso dotacional social incluye uso tanatorio y sanitario.”



TITULO QUINTO: REGULACION DE LAS DIFERENTES ZONAS DE ORDENACION URBANISTICA

En todas las zonas donde se permita el bajocubierto el criterio a seguir será el siguiente:



Interpretación técnica:

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

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

SUBZONA, RESIDENCIAL HISTÓRICO - RHC/Z6

Art. 5.11.4 Condiciones de volumen y forma.

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.

Interpretación técnica:

“En la suma de las longitudes de los balcones en cada planta que no deben superar el 50% de la longitud de la fachada se considerarán tanto los balcones como los miradores.”

SUBZONA, RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA - RUH

Art. 5.20. Condiciones de la parcela.

2. Parámetros de emplazamiento.

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

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

Interpretación técnica:

“En cuanto a la zona ajardinada que debe quedar libre de toda edificación sí que se permiten piscinas a cota 0.”

SUBZONA, RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA - RPM

Art. 5.31. Asignación de usos.

USO DOMINANTE: Residencial (Rpf)

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



Interpretación técnica:

“En un edificio plurifamiliar, en una misma planta no podrán ubicarse distintos usos.

Este criterio será aplicable al resto de zonas en el que el uso del edificio existente sea el de residencial plurifamiliar.

Se entenderá por edificio plurifamiliar el que se corresponde con una referencia catastral.”

USOS PERMITIDOS:

i) Alm.1. Almacenes compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos. No se autorizan piezas habitables residenciales en planta baja, de existir previamente, éstas deberán quedar aisladas e independientes de este uso.

Interpretación técnica:

“Los trasteros se consideran uso Almacén compatible con la vivienda y, por tanto, no podrán ubicarse en cubierta.”

TITULO SEXTO: CONCEPTO Y CLASIFICACION DE LOS USOS

CAPITULO SEGUNDO: CLASIFICACION DE LOS USOS.

SECCIÓN SEGUNDA: SEGÚN SU FUNCIÓN

Art. 6.5. Uso Terciario (T). (16)

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).



Interpretación técnica:

“Los alojamientos turísticos (Viviendas turísticas, bloques o conjuntos de apartamentos turísticos) se asimilan al uso <Tho.1 Hoteles, hostales y pensiones>, ya que satisfacen alojamiento temporal, con fines turísticos, y se encuentran sujetos a legislación específica de Turismo; DECRETO 10/2021, de 22 de enero, del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana y DECRETO LEY 9/2024, de 2 de agosto, del Consell, de modificación de la normativa reguladora de las viviendas de uso turístico”

Art. 6.8. Uso Dotacional (D) (1) (10)

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.



PLAN GENERAL DE ALZIRA

- j) Din0. Ferrocarril
- k) Din11. Instalaciones generadoras de energía renovable (solar fotovoltaica, eólica, geotérmica, etc.)

Interpretación técnica:

“Las instalaciones de almacenamiento energético stand-alone se asimilan al uso <Din11 Instalaciones generadoras de energía renovable> al igual que las centrales fotovoltaicas, ya que a efectos de ordenación de usos en suelo no urbanizable se incluye en el mismo supuesto y a efectos de autorización han de seguir sus mismos trámites, tras la aprobación del DECRETO LEY 7/2024, de 9 de julio, del Consell, de simplificación administrativa de la Generalitat y la interpretación de sus artículos 113 Modificación del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, y 115 Modificación del Decreto 14/2020.”

TITULO SÉPTIMO: DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINAL.

DISPOSICION TRANSITORIA SEXTA

La reserva obligatoria de aparcamientos no será exigible a los edificios existentes con anterioridad al presente Plan, en tanto no medie reestructuración total o sustitución del inmueble.

Interpretación técnica:

“Se considerará reestructuración total cuando exista un cambio de uso del edificio completo.”

Pleno de 25 de Julio de 2024, por el que se aprueban los criterios interpretativos de los instrumentos de planteamiento de aplicación en el término municipal de Alzira.

https://www.alzira.es/wp-content/uploads/2023/03/Certificats_pleno-250724-pt18.pdf

Pleno de 25 de Septiembre de 2024, por el que se aprueban los criterios interpretativos de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alzira respecto al uso terciario definido en el art. 6.5.

https://www.alzira.es/wp-content/uploads/2023/03/Certificats_pleno-250924-pt023.pdf