

D. NORMAS URBANÍSTICAS

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Ámbito y objeto.

Las presentes Normas Urbanísticas tienen por objeto regular el régimen urbanístico del suelo del Sector industrial PPI11, establecido por la presente Modificación del Plan General de Alzira, cuyo ámbito aparece reflejado en la documentación gráfica de este documento.

Artículo 2. Régimen jurídico.

El ámbito objeto de ordenación se regirá, en todos aquellos aspectos urbanísticos no recogidos en estas Normas Urbanísticas, por lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Alzira, así como por las distintas Ordenanzas de la Edificación que de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística se dicten para este ámbito.

Artículo 3. Vigencia y revisión.

El presente documento tiene vigencia indefinida. Cualquier alteración de las determinaciones del mismo se tramitarán en los términos establecidos en la legislación urbanística aplicable.

No tendrán la consideración de modificaciones:

- a) Las variaciones que vengan motivadas por los cambios de escala planimétrica o por ajuste en las mediciones reales sobre el terreno, que no alteren en más de un 5% las cifras establecidas por esta Modificación Puntual.

b) La aprobación de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración interpretativa de determinados aspectos de este documento, se hallen o no previstas en estas Normas y en tanto no las contradigan ni desvirtúen.

CAPITULO II. USOS ESPECÍFICOS Y TIPOLOGÍAS

Artículo 4. Clasificación y calificación del suelo.

El suelo objeto de ordenación en las presentes Normas se clasifica como suelo urbanizable.

Las zonas de ordenación urbanística, como ámbitos homogéneos sobre los que se regulan las condiciones físicas en que debe producirse la evolución del territorio, que se contemplan son:

- Industrial (IA)
- Red primaria de comunicaciones y vías públicas (DEV)

En el ámbito de ordenación se establecen las siguientes calificaciones del suelo, de acuerdo con la legislación urbanística y el Plan General de Alzira:

- Red de comunicaciones y vías públicas. (DEV/DLV)
- Espacios libres y jardines (DLL)
- Servicios (DLS)
- Industrial (IA)

Las calificaciones enumeradas se corresponden a las que con idéntica denominación se regulan en el Plan General de Alzira, a fin de facilitar la interpretación y comprensión unitaria del planeamiento municipal. En todo caso, a los simples efectos enunciativos, la correspondencia con la nomenclatura utilizada por el Reglamento de Planeamiento es la siguiente:

DEV/DLV = PRV/SRV

DLL = SQL

DLS = SID

Artículo 5. Régimen general de usos pormenorizados

El régimen de usos pormenorizados (dominante, permitidos y prohibidos) para cada una de las calificaciones urbanísticas, es el siguiente:

1. USO INDUSTRIAL

A). Uso dominante: Industrial (Ind) y Almacenamiento (Alm) en todas las categorías definidas en el Título 6 del Plan General de Alzira, es decir, Ind. 1, 2 y 3 y Alm 1, 2 y 3.

B). Usos permitidos: Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado C), salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante Industrial o de almacenes asignado a esta zona. Así, se permiten:

a) Tco. Uso Terciario Comercial en todas las categorías definidas en el Título 6 del Plan General. Podrán ubicarse en planta baja y en edificio específico para este uso, con las limitaciones establecidas en el Título 6 del Plan General. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación independientes y diferenciados de los del resto de usos.

b) Tof.2.- Locales de oficina. Se admiten en edificio de uso mixto o de uso exclusivo de oficinas entendiéndose como tal aquel en el que la planta por encima de la baja (planta de piso) se destina a locales de oficina (pudiendo también ubicarse en plantas semisótano y baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano).

c) Tre.- Actividades recreativas. Uso Terciario Recreativo en todas las categorías definidas en el Título 6. Se admiten en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en plantas semisótano y baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano).

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

e) Par.1 , Par.2, y Par.3.- Aparcamientos de uso privado o público .Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja.
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela.
- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos, salvo en edificios sometidos a cualquier nivel de protección.
- Si se ubica en edificio de uso mixto, las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por debajo de las destinadas al resto de usos no residenciales.

C). Usos prohibidos: Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por industria, que no podrá superar los 120 m2 construidos.

b) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Cementerios (Dce), y Educativo (Ded).

Asimismo, en las manzanas sitas en las zonas C del Estudio de Inundabilidad, y grafiadas como tales en los planos, se prohíben las estaciones de suministro de carburante, industrias con riesgo químico o sujetas a autorización ambiental integral y almacenes de residuos.

2. USO DOTACIONAL DE COMUNICACIONES.

A. Uso dominante: Uso de comunicaciones (Dcm).

B. Usos permitidos: Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado siguiente, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante.

C. Usos prohibidos: Los que prohíban la legislación de carreteras y de vías pecuarias, o normas equivalentes.

3. USO DOTACIONAL DE ESPACIOS LIBRES Y JARDINES.

A. Uso dominante: Uso dotacional de espacios libres (Del).

B. Usos permitidos: Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado siguiente, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante.

C. Usos prohibidos: Se prohíben expresamente:

- Residencial (R).
- Terciarios (T), excepto instalaciones recreativas (Tre.1).
- Edificios y locales industriales (Ind).
- Almacenes (Alm).
- Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a: Cementerio (Dce), Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf).
- Aparcamiento (Par).

4. USO DOTACIONAL DE SERVICIOS.

A. Uso dominante: Uso dotacional de Servicio Urbano (Dsr). – Comprende:

- Deportivo
- Socio-cultural
- Administrativo-Institucional
- Mercado
- Religioso

B. Usos permitidos: Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado siguiente, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante.

C. Usos prohibidos: Se prohíben expresamente:

- Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por parcela.
- Terciarios (T), excepto Tof.2.
- Edificios y locales industriales (Ind.2 e Ind.3).
- Almacenes (Alm.3).

CAPITULO III. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 6.- Ámbito.

La Zona Industrial que está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en los planos de ordenación urbanística.

Art.7.- Condiciones de la parcela mínima edificable.

1. Las parcelas para ser edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Superficie mínima: La superficie mínima de una parcela para ser edificable será de 500 metros cuadrados.
- b) Fachada mínima: Deberá de disponer como mínimo, de 10 metros.
- c) Forma de la parcela: Será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 10 x 25 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 75 grados sexagesimales con la alineación exterior.
- d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.
- e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 75 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

Artículo 8.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

- a) El numero máximo de plantas se establece en dos.
- b) La edificabilidad máxima será de 0,80 m² techo/m² suelo sobre la parcela neta.
- c) La ocupación máxima de parcela por la edificación será del 80%.
- d) La altura máxima de la edificación será de 12 metros, considerándose como tal la del elemento más alto que forme parte permanente de ella. No obstante, podrán construirse

elementos auxiliares que sirvan directamente al funcionamiento de la instalación, tales como chimeneas, torres, silos, etc. con una altura máxima sobre la cota de referencia de 18.00 metros.

- e) Se prohíbe la construcción de plantas sótano y semisótanos en todo el ámbito.
- f) No se autorizará la construcción de entreplantas.
- g) Todas las edificaciones de una sola planta tendrán un acceso interior a la azotea.
- h) 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.
- i) No se permiten cuerpos salientes sobre la alineación exterior.
- j) La cota de los forjados de planta baja se situara al menos 0'80 metros por encima de la rasante de la calle.
- k) Las vallas perimetrales de las parcelas serán permeables al flujo del agua a partir de cuarenta centímetros (40cm) de altura y en todo su perímetro.
- l) Las puertas, ventanas y cerramientos de fachada serán estancos hasta una altura de un metro y medio (1,50 m) por encima de la rasante de la calle.
- ll) Las cimentaciones, estructuras y cerramientos de edificios deberán calcularse para soportar la presión y/o subpresión producida por una altura de agua de un metro y medio (1,5 m). Los depósitos y elementos similares se diseñaran y anclaran al terreno de forma que se evite la posibilidad de flotación.
- m) Los elementos mas sensibles de las construcciones, tales como la caja general de protección, se situaran a setenta centímetros (70 cm) por encima de la cota del forjado de planta baja.

Artículo 9.- Condiciones estéticas de la edificación.

- a) Los paramentos de fachada recayentes a vía pública, así como los paramentos laterales y/o medianeros deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.
- b) Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias, deberán ofrecer asimismo, un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.
- c) Los espacios libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano.

Artículo 10.- Dotación de aparcamientos.

Será de aplicación la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada en el régimen general de la edificación.

CAPITULO IV. RÉGIMEN DEL SUELO

Artículo 11.- Aprovechamientos

El aprovechamiento urbanístico del sector PPI-11 es el establecido en esta Modificación Puntual:

El aprovechamiento tipo es igual a 0,48 uds./m²s

El aprovechamiento subjetivo del sector es igual al 90% del aprovechamiento tipo.

Artículo 12.- Unidades de Ejecución

Se delimita una única Unidad de Ejecución coincidente con el ámbito del Sector objeto de desarrollo.

Artículo 13.- Parcelación de los terrenos

En desarrollo del presente documento se deberá redactar el correspondiente Proyecto de Reparcelación que abarcará el ámbito completo de la Unidad de Ejecución.

Posteriormente se podrán redactar proyectos de parcelación para todas las zonas edificables que únicamente tendrán como limitación el cumplimiento de los tamaños mínimos de parcela establecidos en las presentes normas.

CAPITULO V. CONDICIONES Y USOS DE LOS TERRENOS DOTACIONALES

Artículo 14. Red de Comunicaciones: condiciones específicas.

- a) La red viaria se desarrollará a través de la formulación de proyectos de obras o proyectos de urbanización. Dichos proyectos no podrán alterar la categoría funcional básica que el presente documento les asigna, viniendo obligados al mantenimiento de los elementos, no estrictamente viarios, que quedan incorporados en el diseño, tales como los espacios libres (Bulevares, carril-bici o paseos) o soluciones de cruces (glorietas o rotondas).
- b) La red de comunicaciones cumplirá los distintos condicionantes técnicos establecidos en la Memoria Justificativa de la presente modificación puntual relativos a la protección contra el riesgo de inundaciones.
- c) Podrá admitirse, en red viaria pública de titularidad municipal, la ubicación de puestos de suministro de carburantes, y la ejecución de aparcamientos en superficie. En ningún caso se admitirán los aparcamientos subterráneos.
- d) El Ayuntamiento podrá efectuar los pasos a desnivel de vehículos y peatones que sean convenientes para la adecuada ordenación de la circulación.

Artículo 15. Espacios Libres y Jardines: condiciones específicas.

- a) Se autoriza la reforestación con especies autóctonas, la creación de senderos peatonales y carriles bici y la instalación de mobiliario urbano ligero y adaptado al ambiente natural, para facilitar el uso público del parque.
- b) En las porciones de contacto entre los jardines y la edificación se preverá una franja de 5 metros de ancho cuyo tratamiento permita el acceso ocasional de vehículos de urgencia a las edificaciones, con las condiciones de entorno mínimas que se establecen en la normativa vigente de protección de incendios.
- c) Se admitirá la instalación de módulos vinculados a infraestructuras y servicios de suministro, con una superficie construida máxima de 50 m² por unidad y con una unidad como máximo por cada 5.000 m² de jardín o fracción superior a 1.000 m².

Artículo 16. Servicios Urbanos: condiciones específicas.

- a) Las condiciones de edificabilidad se adecuarán a sus usos y características singulares, no debiéndose superar una ocupación máxima de parcela del 70% con instalaciones y/o edificaciones, debiendo quedar el resto como espacios ajardinados o arbolados con efecto de barrera visual. La distancia mínima a lindes laterales y frontales será de 8 metros, debiendo tener esta banda libre tratamiento ajardinado con árboles que formen adecuada barrera visual. Se exceptúan de estas reglas las parcelas de superficie inferior a 1.000 m² que podrán tener una ocupación de parcela del 100%.
- b) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 1,20 m²/m²s. para edificaciones aisladas; al resto se les aplicará la edificabilidad de la zona.
- c) Número máximo de plantas: 3.
- d) Máxima altura de cornisa: 12 metros. Se exceptúa de esta altura de cornisa máxima la edificación de categoría SP-6 (Religioso) con destino a templos.
- e) Se prohíbe la construcción de plantas sótano y semisótanos.
- f) No se autorizará la construcción de entreplantas.
- g) Todas las edificaciones de una sola planta tendrán un acceso interior a la azotea.
- h) No se permiten cuerpos salientes sobre la alineación exterior.
- i) La cara superior de los forjados de planta baja se situara al menos 0'5 metros por encima de la rasante de la calle
- j) Las vallas perimetrales de las parcelas serán permeables.

CAPITULO VI. RÉGIMEN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

Artículo 17.- Estudios de Detalle

El presente documento no establece ningún área concreta cuya ordenación esté sujeta a la aprobación previa de un Estudio de Detalle.

No obstante, se podrán redactar Estudios de Detalle conforme a lo dispuesto en LRAU y en los artículos 100 y 101 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

DISPOSICIÓN FINAL. Entrada en vigor.

Las presentes Normas Urbanísticas entraran en vigor una vez transcurrido en plazo señalado en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, a contar desde su íntegra publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

Alzira, 6 de junio de 2005

El equipo redactor:

Gerardo Reillo Carbonell

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, nº colegiado 13.345

Carlos Barat Baviera

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, nº colegiado 19.993

Laura Valcárcel Vallejo

Arquitecta, nº colegiada 8.365