



**Anuncio del Ayuntamiento de Alzira  
sobre Normas Urbanísticas del Plan  
Parcial  
del Sector PPR12-El Racó.**

Martes, 15 de  
Noviembre de 2005 -  
BOP 271

## ANUNCIO

El pleno del Ayuntamiento de Alzira, en sesión de 27 de junio de 2001, acordó elevar a definitiva la aprobación de la modificación del Plan Parcial El Racó, y el programa para el desarrollo de la Actuación Integrada El Racó. Igualmente, en la misma sesión plenaria se acordó elevar a definitiva la aprobación de la adjudicación de la condición de agente urbanizador público a la mercantil Ecovi, S.A., publicándose en el «Boletín Oficial» de la provincia número 225, de 21 de septiembre de 2001. Como continuación al mismo, se procede a publicar el contenido de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector PPR12-El Racó, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 59.4.A) de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística.

## NORMAS DE EDIFICACIÓN

### **Capítulo primero.-Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.**

#### **Artículo 9.ºSolar edificado. Vallado.**

Todos los solares no edificados deberán vallarse por su propietario hasta una altura mínima de dos metros, medido desde la rasante, debiendo dejar el paramento exterior en condiciones de terminación, con enlucido y pintura según el ornato y estética que requieran.

Será facultad discrecional del Ayuntamiento apreciar el tipo de valla o cerca que deba emplearse, caso de permitir vallas que no sean de obra.

#### **Artículo 10.Inicio de obras.**

No podrá comenzarse ninguna obra sin estar en posesión el interesado o interesados, de la correspondiente licencia municipal y del recibo que acredita haber satisfecho los derechos municipales.

#### **Artículo 11.Derribos necesidad de licencia, vertido de escombros.**

Es preceptiva la licencia municipal para proceder al derribo de edificios, previo el correspondiente proyecto suscrito por técnico competente. Las paredes recayentes a vía pública sólo podrán derribarse tras una pantalla o cerco que impida molestias o peligros a los viandantes.

Los escombros no se depositarán en la vía pública, sino que deberán llevarse directamente al vertedero.

#### **Artículo 12. Depósito de materiales.**

Queda prohibido depositar en las vías públicas sin autorización expresa del Ayuntamiento materiales de construcción.

#### **Artículo 13. Zanjas y calicatas.**

No podrán realizarse apertura de zanjas ni calicatas en la vía pública sin previa autorización municipal, y previo pago de los derechos que estén establecidos. Además, se depositará una fianza en las oficinas de Intervención para responder del importe de las obras de reparación que sean necesarias.

En caso de necesidades perentorias, podrán realizarse aquellas obras urgentes que no admitan dilación, poniéndolo simplemente en conocimiento de la Alcaldía, pero será igualmente obligatorio el pago de los derechos y la constitución de la fianza para gastos de reparación, si hubiere lugar.

#### **Artículo 14. Señalización de precaución en las obras cuando se invada la vía pública.**

Los materiales que se empleen en las obras que circunstancialmente queden depositados en la vía pública, se situarán de tal forma que no impidan el tránsito por la misma y requerirán de noche la instalación de alumbrado rojo suficiente y adecuado que denote peligro, en prevención de accidente, y, en caso de no tomar las medidas pertinentes, el propietario de las obras y el contratista de las mismas será el responsable de los daños que se ocasionen.

Igual precaución se tomará en el caso de que estuviesen abiertas zanjas o calicatas, debiendo delimitar con cuerdas o vallas el recinto, colocando, además, carteles y señales de prevención adecuados.

#### **Artículo 15. Retirada de materiales.**

Todos los materiales circunstancialmente depositados en la calle, y no obstante el pago de la tasa de ocupación de vía pública, deberán ser retirados y dejar la calle expedita, siempre que la Alcaldía lo requiera y así lo ordene.

#### **Artículo 16. Grúas.**

Las vallas, andamios y grúas, y, en general, cualquier otro elemento auxiliar de construcción o maquinaria, necesitarán de la correspondiente licencia, salvo en el caso de que vaya explícitamente incluida en la correspondiente licencia de obras.

### **Artículo 17.Rejas y puertas: Apertura hacia el exterior.**

Se prohíbe que las puertas de acceso a las parcelas abran hacia el exterior ocupando vía pública.

### **Artículo 18.Desagües.**

Las aguas negras y las sobrantes de riego o recogidas de lluvia se evacuarán por medio de tuberías impermeables a la acometida del alcantarillado general.

Las aguas procedentes de piscinas será obligatorio su desagüe a la red de alcantarillado, quedando absolutamente prohibido su vertido al terreno o a fisuras o a grietas existentes en éste.

## **Capítulo segundo.-Condiciones de edificabilidad.**

### **Artículo 19.Alineaciones oficiales.**

Quedan grafiadas en los planos las alineaciones oficiales que determinan la delimitación entre las parcelas y la vía pública.

Desde estas alineaciones oficiales señaladas se contarán los retranqueos establecidos en cada caso, según el tipo de edificación de que se trate.

### **Artículo 20.Superficie edificable.**

La superficie máxima edificable del conjunto de la presente modificación del plan parcial es de 0,33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, repartido en zonas del siguiente modo:

Zona de equipamiento docente: La superficie máxima edificable será de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Zona de equipamiento y comercial: La superficie máxima edificable será de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Zona de equipamiento deportivo: La superficie máxima autorizada será de 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En las zonas residenciales, la edificabilidad total destinada a este uso se ha asignado proporcionalmente a cada una de las manzanas según la tipología de vivienda (aislada, pareada o en fila). Recogiéndose los resultados en el plano número 4 denominado «Plano de aprovechamiento».

La densidad máxima admisible es de 25 Viv./Ha.

### **Artículo 21.Tipos de edificación.**

El tipo de edificación residencia permitido en el ámbito del presente plan es el de vivienda unifamiliar, que podrá ser: aislada, pareada dos a dos, agrupada o en línea.

**Artículo 22. Número de viviendas por parcela según cuadro adjunto.**

**UNIDAD DE EJECUCIÓN 1**

217261.84 m<sup>2</sup>

**USO VIVIENDA POLIGONO 1**

| MANZANA | SUPERFICIE | VIVIENDAS | EDIFICABILIDAD |
|---------|------------|-----------|----------------|
| 1       | 727.32     | 5         | 592.50         |
| 2       | 608.11     | 4         | 474.00         |
| 3       | 331.93     | 1         | 313.50         |
| 4       | 4993.59    | 31        | 3573.50        |
| 5       | 5777.29    | 8         | 2508.00        |
| 6       | 4570.09    | 12        | 2022.00        |
| 7       | 2293.71    | 12        | 1422.00        |
| 8       | 2216.80    | 10        | 1510.00        |
| 9       | 4387.82    | 16        | 2696.00        |
| 10      | 7468.39    | 9         | 3821.50        |
| 11      | 3924.41    | 20        | 2370.00        |
| 12      | 1660.25    | 2         | 337.00         |
| 13      | 2847.68    | 10        | 1510.00        |
| 14      | 3214.54    | 8         | 1173.00        |
| 15      | 1668.88    | 2         | 337.00         |
| 16      | 4044.71    | 5         | 1887.50        |
| 17      | 4106.56    | 6         | 1536.00        |
| 18      | 4863.98    | 6         | 3061.00        |
| 19      | 5203.52    | 6         | 3061.00        |
| 20      | 7916.31    | 8         | 4548.00        |
| 21      | 3276.96    | 4         | 1574.00        |
| 22      | 1441.58    | 5         | 592.50         |
| 23      | 1312.59    | 4         | 474.00         |
| 24      | 2920.70    | 18        | 2133.00        |
| 25      | 1983.69    | 8         | 823.00         |
| 26      | 3088.51    | 16        | 1896.00        |
| 27      | 4051.06    | 16        | 2521.00        |
| 28      | 5125.43    | 16        | 1896.00        |
| 29      | 1613.28    | 8         | 948.00         |
| 30      | 2119.51    | 12        | 1422.00        |
| 31      | 1858.25    | 6         | 836.00         |
| 32      | 1587.49    | 4         | 674.00         |
| 33      | 1812.33    | 4         | 674.00         |
| 34      | 2260.76    | 6         | 836.00         |
| 35      | 4867.80    | 10        | 2935.00        |

**VIALES**

|              |                |       |             |
|--------------|----------------|-------|-------------|
| Vial         | (152           | ----- | 1710        |
| Aparcamiento | aparcamientos) | ---   | 00          |
| Vial         | (aceras,       | ----- | 4256        |
| Rodado       | calzada)       | ----- | 7.96        |
| Vial         |                | ----- | 3225        |
| Peatonal     |                | ----- | 39          |
| <b>TOTAL</b> |                |       | <b>4540</b> |
|              |                |       | <b>3.35</b> |

**CESIONES**

| PARCELA      | USO            | SUPERFICIE      | EDIFICABILIDAD |
|--------------|----------------|-----------------|----------------|
| ZA           | Jardín         | 4812.11         |                |
| V1           | Verde          | 20786.24        | -----          |
| V2           | Verde          | 1637.27         |                |
| V3           | Verde          | 2027.84         |                |
| Dot.1        | Dotacio<br>nal | 5000.00         | 2500.00        |
| Dot.2        | Dotacio<br>nal | 1000.00         | 450.00         |
| <b>TOTAL</b> |                | <b>35263.46</b> | <b>2950.00</b> |

**OTROS  
USOS**

| PARCELA | USO    | SUPERFICIE | EDIFICABILIDAD |
|---------|--------|------------|----------------|
| S1      | Social | 878.00     | 526.00         |
| S2      | Social | 429.27     | 280.00         |
| S3      | Social | 2234.28    | 1340.00        |

|              |                  |            |                 |
|--------------|------------------|------------|-----------------|
| 36           | 8868.02          | 14         | 3793.00         |
| 37           | 3331.13          | 8          | 1348.00         |
| 38           | 4831.22          | 7          | 2194.50         |
| <b>TOTAL</b> | <b>129196.20</b> | <b>347</b> | <b>66323.50</b> |

|              |          |                |                |
|--------------|----------|----------------|----------------|
| Dep.         | Deposito | 1638.88        | 154.00         |
| CT1+CT       | Gen.     | 68.40          |                |
| 2+CT3        | Trans.   |                |                |
| <b>TOTAL</b> |          | <b>5298.83</b> | <b>2300.00</b> |

**UNIDAD DE EJECUCIÓN 2**

20084.62 m<sup>2</sup>

**USO VIVIENDA POLIGONO 2**

| MANZANA | SUPERFICIE | VIVIENDAS | EDIFICABILIDAD |
|---------|------------|-----------|----------------|
| 39      | 23966.63   | 42        | 8238.98        |

**VIALES**

Vial Rodado (aceras, calzada) -- 2117.99

**RESUMEN SUPERFICIE SECTOR 2**

**U.E.1+U.E.22**

|                     |
|---------------------|
| <b>USO VIVIENDA</b> |
| 129196.20+23968.83  |
| 15162.83            |
| <b>VIALES</b>       |
| 47503.35+2117.99    |
| 49621.34            |
| <b>CESIONES</b>     |
| 35263.46            |
| <b>OTROS USOS</b>   |
| 5298.83             |

243346.46 m<sup>2</sup>

**RESUMEN EDIFICABILIDAD**

**TECHO RESIDENCIAL** 74562.48 m<sup>2</sup>

EI 66323.50 m<sup>2</sup>

EII 8238.98 m<sup>2</sup>

**TECHO DOTACIONAL** 5250.00 m<sup>2</sup>

**TECHO TOTAL** 79812.48+80304.33 m<sup>2</sup>

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

**Altura máxima.**-La altura máxima de cornisa no superará 6,50 m sobre la rasante, medida desde el punto más alto de la intersección del terreno con la edificación, 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 deberán guardar los siguientes retranqueos:

- A viales, 3 m.
- A límites de P.P., 4 m.
- Entre grupos, 4 m.

En el caso de viviendas pareadas, agrupadas o en línea, estos retranqueos 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, debiendo cumplir las siguientes características:

Basamento macizo de fábrica de 1 m de altura.

Verja o tela metálica, celosía o seto, o cualquier elemento calado, hasta alcanzar con el basamento una altura máxima de 2 m y mínima de 1,50 m.

Puertas practicables diáfanos de acceso, con un mínimo de 1,50 m de altura y máximo de 2 m.

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 costeadado 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 prohibido la modificación sustancial del perfil natural del terreno.

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 paelleros, 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 2,40 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, permitiéndose igualmente la excusa del retranqueo a lindes por acuerdo expreso escrito del propietario colindante.

### **Artículo 27. Condiciones estéticas.**

La composición de los edificios es libre, debiendo tratarse la edificación como edificación abierta, con prohibición de patios interiores de ventilación e iluminación y tratándose todos los paramentos como fachada.

Se recomienda el empleo de materiales propios de la región para lograr una integración del conjunto, y se permite cualquier tipo de criterio o tratamiento volumétrico, con tal que sea adecuado a la tradición constructiva y climatológica mediterránea.

La situación y diseño de elementos de servicios, como lavaderos, tendedores, etc., se hará de tal forma que su interior no sea visible desde la vía pública, resguardándolos de la vista desde el exterior por medio de celosías y otros elementos.

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

Todas las viviendas cumplirán lo dispuesto en la Orden 22 de abril de 1991, de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana, 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.

### **Artículo 29. Aparcamientos.**

Todas las parcelas tendrán que contar como mínimo con una plaza de garaje por vivienda en el interior de la parcela.

### **Artículo 30. Usos permitidos.**

La zona comprendida en el ámbito del presente plan es de carácter eminentemente residencial, por lo que los usos permitidos son, principalmente, el de vivienda y, además de éste, todos aquellos que sean compatibles con el carácter residencial de la zona, y, especialmente, los destinados a equipamiento y servicios: comercios, bares, cafeterías, restaurantes, hoteles, salas de reunión y elementos de esparcimiento deportivo, cultural, recreativo y religioso, quedan prohibidas las industrias y todo uso que pueda ser molesto o incompatible con el carácter residencial.

### **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 procurará guardar un retranqueo mínimo de 3 m a lindes laterales y traseros.

**Altura máxima.**-La altura máxima de cornisa 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 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 m a todos sus lindes, y deberán cumplir las condiciones mínimas de seguridad e higiene exigidas por las normas generales vigentes.

Alzira, a 27 de octubre de 2005.-La alcaldesa, Elena M.<sup>a</sup> Bastidas Bono.  
25735