

## ANUNCIO

El pleno del Ayuntamiento de Alzira, en sesión de 5 de febrero de 2003, acordó elevar a definitiva la aprobación del Programa para el Desarrollo de la Actuación Integrada Unidad de Ejecución Sector UER 16-1, y la adjudicación a la entidad Encofrados y Montajes Extremeños, S.L., de la condición de agente público urbanizador. Posteriormente, el pleno de 7 de mayo de 2003, acordó autorizar la cesión de la condición de agente público urbanizador a la entidad Urbanizadora Valle de Aguas Vivas, publicándose en el «Boletín Oficial» de la provincia número 245, de 15 de octubre de 2003. Como continuación al mismo se procede a publicar el contenido de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector Santa Marina II, 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 URBANÍSTICAS**

...

#### **CAPÍTULO QUINTO.-RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.**

Artículo 12. Zona de calificación urbanística.

La zona de calificación urbanística que se contempla en el sector es RUA y se grafía en la planimetría del plan parcial del presente documento.

**RUA:** Edificación residencial unifamiliar aislada.

Los terrenos comprendidos en el sector objeto del presente plan parcial se califican, según su destino, de la forma siguiente:

- a) Viales y aparcamiento.
- b) Zona verde pública.
- c) Zona equipamiento.
- d) Zona de edificación privada.

#### **CAPÍTULO SEXTO.-ORDENANZAS EN LA ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA.**

Artículo 13. Asignación de usos.

1. Uso dominante: Residencial unifamiliar con tipología aislada.
2. 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, o 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, con una ocupación máxima del 40 por 100 de dicha superficie libre. Se admitirá tan sólo en parcelas y/o edificios no protegidos, y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.

b) Tco. Uso comercial-público, compatible con la vivienda.

En RUA tan sólo se admite el Tco.1, en edificio y parcela de uso exclusivo.

c) Tho.1. Hoteles, hostales y pensiones.

En RUA tan sólo se admite en edificio y parcela de uso exclusivo.

d) Tre. Actividades recreativas.

En RUA tan sólo se admite la actividad Tre-1, en edificio y parcela de uso exclusivo.

e) Alm.1. Actividades de almacenamiento.

En RUA 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 en el apartado siguiente.

3. Usos prohibidos:

a) Plurifamiliar o unifamiliar no acorde con la tipología de unifamiliar aislada.

b) Ind. Industriales y almacenes:

-Edificios, locales e instalaciones industriales.

-Almacenes (Alm), excepto los de categoría Alm.1a.

c) Dotacionales:

-Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a: cementerio (Dce), tanatorios e infraestructuras (Inf).

d) Aparcamientos:

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

e) Todos los demás no calificados como compatibles.

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 × 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.

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 m ni la altura de cornisa 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 cornisa. 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 metros. Sólo podrán ser macizos hasta 2 m de altura a partir de la cual tendrán un tratamiento diáfano y ajardinado (verjas, setos, etc.).

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

1. Se establece un coeficiente de edificabilidad de 0,156 m<sup>2</sup>t/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 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 cornisa máxima de 7 metros, y 8 metros en parcelas de pendiente superior al 25 por 100.

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

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

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

Artículo 16. 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 la vivienda residencial unifamiliar aislada 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 17. Dotación de aparcamientos.

Toda vivienda llevará anexa dos plazas de aparcamiento 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 las normas urbanísticas de la ciudad de Alzira.

...

Alzira, a 20 de octubre de 2005.-La alcaldesa, Elena M.<sup>a</sup> Bastidas Bono.

24696