

ANUNCIO

El pleno del Ayuntamiento de Alzira, en sesión de 28 de julio de 2005, acordó elevar a definitiva la aprobación del Programa para el Desarrollo de la Actuación Integrada del Sector Barraca de Aguas Vivas, así como la adjudicación de la condición de agente urbanizador a la entidad Actura, S.L., publicándose en el «Boletín Oficial» de la provincia número 130, de 3 de junio de 2005. Como continuación al mismo se procede a publicar el contenido de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector Barraca de Aguas Vivas 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

El presente capítulo está basado directamente en las directrices emanadas del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana (Orden de 26 de abril de 1999, del conseller de Obras Públicas Urbanismo y Transportes). Recoge íntegra y exactamente todas sus definiciones y conceptos, que se transcriben directamente y sin modificaciones, en todo lo que es de aplicación concreta, para una mejor comprensión de su explicitación y aplicación directa a este plan parcial.

1. Parámetros urbanísticos. Definiciones

1.1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA MANZANA Y EL VIAL

Alineación de vía

Se entiende por alineación de vial la línea que delimita los espacios parcelados respecto de los espacios públicos integrados por calles, plazas, zonas verdes o espacios libres.

Ancho de vial en un punto

Se denomina ancho de vial en un punto de la alineación de vial a la menor de las distancias entre dicho punto y la alineación opuesta del mismo vial.

Se expresa en metros (m).

Manzana

Se denomina manzana a la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vial contiguas.

Patio de manzana

Constituye el patio de manzana el espacio interior a la misma que no tiene edificación, o sólo es edificable bajo rasante o en planta baja, resultado de la aplicación de una profundidad edificable máxima.

Línea de rasante

Se entiende por línea de rasante el perfil longitudinal en el eje de las vías públicas.

Cota de rasante

La cota de rasante es la cota de nivel de un punto de la línea de rasante.

Se expresa en metros (m).

1.2.PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA PARCELA

Parcela

A los efectos urbanísticos se denomina parcela, en suelo urbano y urbanizable, a cada una de las porciones de suelo en las que, en su caso, se subdivide una manzana.

Parcela edificable

Se entiende por parcela edificable aquella que cumple las condiciones dimensionales, formales y de ubicación, que exija el plan para que pueda autorizarse en ella la edificación.

Dichas condiciones se referirán a parámetros tales como la parcela mínima, el frente mínimo de parcela, el círculo inscrito mínimo, los ángulos medianeros u otros similares.

Solar

Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que reúnan los requisitos exigidos en el artículo 6 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Lindes de parcela

Se denominan lindes, a las líneas perimetrales que delimitan la parcela.

Linde frontal de parcela

Constituye el linde frontal el linde o lindes que delimitan la parcela respecto del vial o espacio libre públicos colindantes.

Cerramientos de parcela

Se denominan cerramientos de parcela, a aquellos elementos constructivos dispuestos sobre los lindes que separan la parcela de los espacios públicos o de otras parcelas.

Parcela mínima

Se define la parcela mínima como la superficie mínima que debe tener una parcela para que pueda ser edificable.

Se expresa en metros cuadrados de suelo (m²s).

Frente de parcela

Se denomina frente de parcela, a la longitud del linde frontal.

Se expresa en metros (m).

Círculo inscrito

Se denomina círculo inscrito, al círculo de menor diámetro que se puede inscribir en una parcela.

Se define por la medida de su diámetro, que se expresa en metros (m).

Angulo medianero

Se denomina ángulo medianero, al ángulo que forma el linde frontal de la parcela con uno de los lindes contiguos.

Se expresa en grados sexagesimales (°).

1.3.PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

1. Alineaciones de la edificación

Constituyen las alineaciones de la edificación aquellas líneas, definidas por la intersección de los planos de fachadas y la parcela, que establecen el límite entre las superficies edificables y las no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

2. Alineaciones de la edificación en planta baja

Son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente a la planta baja.

3. Alineación de la edificación en plantas de pisos

Son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente a las plantas de pisos.

4. Alineaciones del volumen

Constituyen las alineaciones del volumen aquellas líneas resultantes de la intersección de los planos que establecen el límite entre los espacios edificables y los no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

5. Distancia al linde

Se define la distancia al linde como la separación entre el linde de parcela que se tome como referencia y el punto más próximo de la edificación -incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados-, medida sobre una recta perpendicular a dicho linde.

Se expresa en metros (m).

6. Retranqueo de la edificación

Se entiende por retranqueo de la edificación el retiro de un tramo del plano de fachada respecto de la alineación de vial medido sobre una recta perpendicular a dicha alineación.

Se expresa en metros (m), sin perjuicio del establecimiento de condiciones formales.

7. Profundidad edificable

Se define la profundidad edificable como la distancia desde la alineación de vial, medida sobre una recta perpendicular a dicha alineación, que establece un límite a la edificación por la parte posterior, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

Puede exigirse a todas las plantas del edificio o sólo a las plantas de pisos.

Se expresa en metros (m).

8. Separación entre edificaciones

Se define la separación entre edificaciones, como la distancia que existe entre dos edificaciones, medida entre sus puntos más próximos, incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados.

Se expresa en metros (m).

1.4. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN

1. Superficie ocupada

Se entiende por superficie ocupada de una parcela la superficie de la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, incluyendo los cuerpos volados.

Computará a estos efectos la superficie de aquellas edificaciones e instalaciones complementarias que estén cubiertas.

Se expresa en metros cuadrados de suelo (m²s).

2. Coeficiente de ocupación

Se denomina coeficiente de ocupación, a la relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela.

Se expresa en tantos por ciento (%).

3. Superficie libre

Se entiende por superficie libre de una parcela la superficie de la misma que no tiene edificación sobre la rasante natural del terreno.

Su valor es complementario de la superficie ocupada respecto a la superficie de la parcela (superficie libre + superficie ocupada = superficie de parcela).

Se expresa en metros cuadrados de suelo (m²s).

4. Superficie construida por planta

Se entiende por superficie construida por planta a los efectos de esta norma, la superficie comprendida en el perímetro definido por la cara exterior de sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones.

No computarán como superficie construida los soportales y pasajes de uso público ni las superficies bajo cubierta si carecen de posibilidades de uso y acceso.

Computarán a estos efectos las superficies de los cuerpos volados cuando estén cerrados en todo su perímetro con paramentos estancos. En los demás casos computará únicamente el cincuenta por ciento de su superficie.

Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2t).

5. Superficie construida total

Constituye la superficie construida total de un inmueble la suma de las superficies construidas de todas las plantas que lo componen.

No computará a efectos de este parámetro la superficie construida de los sótanos y semisótanos. Por el contrario, siempre habrá que considerar la superficie de las entreplantas, áticos y aprovechamientos bajo cubierta (respecto a estos últimos computarán aquellas áreas que tengan una altura libre superior a 1,50 m).

Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2t).

6. Superficie útil

Se entiende como superficie útil a los efectos de esta norma la definida en las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el Ambito de la Comunidad Valenciana o normativa que la sustituya.

Se expresa en metros cuadrados útiles (m^2u).

7. Volumen construido

Se denomina volumen construido de una edificación, al volumen comprendido entre sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones.

No computará a efectos de este parámetro el volumen de la edificación situada por debajo de la rasante.

Se expresa en metros cúbicos (m^3).

8. Edificabilidad

Se entiende por edificabilidad la superficie construida total que tiene un ámbito determinado.

Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2t).

9. Coeficiente de edificabilidad neta

Se entiende por coeficiente de edificabilidad neta la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas referidas a una parcela o a un conjunto de ellas.

Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m^2t/m^2s).

10. Coeficiente de edificabilidad bruta

Se entiende por coeficiente de edificabilidad bruta de un ámbito determinado, la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas del ámbito de referencia, incluyéndose en esta última, tanto la superficie de las parcelas como la de los espacios libres y viales públicos, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m^2t/m^2s).

1.5.PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS AL VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

1.Altura reguladora

Se denomina altura reguladora, a la dimensión vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

En las calles con pendiente la altura reguladora de un edificio se medirá en el punto medio de su longitud de fachada. Cuando la excesiva pendiente de la calle o la gran longitud de la fachada determinen diferencias de cota de rasante superiores a tres metros la fachada se descompondrá en tramos que no superen esa condición, a efectos de la medición de este parámetro.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, la altura reguladora se medirá, en vertical, desde la rasante de la acera hasta una línea paralela a la rasante natural del terreno que pase por la intersección entre el plano de fachada y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Se expresa en metros (m).

2.Altura total

Se define la altura total, como la dimensión vertical medida desde la rasante de la acera hasta el punto más alto del edificio, excluidos los elementos técnicos de las instalaciones.

En las calles con pendiente y en los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera la medición de este parámetro se realizará de forma similar a la indicada en el artículo anterior.

Se expresa en metros (m).

3.Número de plantas

El número de plantas que componen un edificio -incluida la planta baja y el ático, si existe- constituye el parámetro denominado número de plantas.

No se consideran a efectos de este parámetro las entreplantas ni los sótanos y semisótanos. En las calles con pendiente se estará a lo dispuesto en el artículo 42 RP.

4.Medianera

A los efectos de esta norma se denomina medianera a la pared lateral límite entre dos edificaciones que se levanta desde los cimientos hasta la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa con patios o similares.

5.Planta baja

Se denomina planta baja a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del suelo -o, en su caso, de la solera- se encuentra a una cota igual o inferior a un metro desde la rasante de la acera y la cara inferior del forjado del techo se sitúa a una cota superior a dicha distancia.

6.Planta piso

Se entiende por planta piso aquella planta situada por encima de la planta baja.

7.Planta ático

Se denomina planta ático, a la última planta de un edificio, siempre que su fachada se encuentre retranqueada de los planos de fachada del inmueble.

8.Aprovechamiento bajo cubierta

Se denomina aprovechamiento bajo cubierta, a la utilización del espacio comprendido entre la cubierta inclinada del edificio y el forjado del techo de la última planta.

Únicamente podrá utilizarse con las limitaciones en cuanto a su uso y dimensiones que en él se establezcan y en las condiciones de cómputo de edificabilidad expresadas en el artículo 36 del RP.

9.Entreplanta

Se denomina entreplanta, a aquella planta que tiene el forjado del suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja.

La superficie de la entreplanta no podrá superar el sesenta por ciento de la superficie de la planta baja.

10.Sótano

Se denomina sótano, a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se sitúa por debajo del plano horizontal que contiene la rasante de la acera.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera se considerará sótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre por debajo del plano que contiene la rasante natural del terreno.

11.Semisótano

Se denomina semisótano, a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de la acera y el situado a un metro por encima de dicho plano.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera se considerará semisótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre entre el plano que contiene la rasante natural del terreno y el situado a un metro por encima de dicho plano.

12.Soportal

Se entiende por soportal el espacio de uso público resultante del retranqueo de la edificación en la planta baja, respecto del plano de fachada del inmueble.

13.Pasaje

Se entiende por pasaje aquel espacio de uso público situado en la planta baja de un edificio que proporciona acceso a otros espacios o edificaciones.

14.Altura de planta

Se entiende por altura de planta la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Se expresa en metros (m).

15. Altura libre de planta

Se entiende por altura libre de planta la distancia vertical entre el pavimento y la cara inferior del forjado de techo -o, en su caso, del falso techo- de una planta.

Se expresa en metros (m).

16. Cuerpos volados

Se entienden por cuerpos volados aquellas partes de la edificación que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio y que tienen carácter habitable u ocupable por las personas, tales como balcones, miradores, terrazas o similares.

17. Elementos salientes

Se entienden por elementos salientes aquellos elementos constructivos fijos que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio, sin carácter habitable u ocupable por las personas, tales como zócalos, aleros, cornisas, marquesinas, rótulos o similares.

18. Edificaciones auxiliares

Se denominan edificaciones auxiliares aquellas edificaciones que albergan usos complementarios al uso del inmueble principal, tales como porterías, garajes, almacenes, trasteros, invernaderos, lavaderos o similares.

Computarán a efectos de calcular la edificabilidad, salvo que se sitúen en el sótano o en el semisótano.

19. Elementos técnicos de las instalaciones

Se entienden por elementos técnicos de las instalaciones aquellos elementos integrantes de las instalaciones al servicio del inmueble, tales como depósitos de agua, equipos de acondicionamiento de aire, filtros de aire, conductos de ventilación, antenas, pararrayos, elementos para el tendido de ropa o similares.

20. Patios de luces y ventilación

Se denominan patios de luces y ventilación a los espacios no construidos y ubicados en el interior del volumen general de la edificación que garantizan adecuada iluminación y ventilación a dependencias del inmueble.

1.6. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

Las tipologías edificatorias son los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela.

Las edificaciones características que resultan de los diferentes sistemas de ordenación (manzana, bloque y volumen) son susceptibles de diferenciarse en tipologías edificatorias, en función de la relación que se establece entre esas edificaciones y la parcela.

1. Manzana compacta

Se denomina manzana compacta a aquella manzana en la que predomina la superficie ocupada por las construcciones respecto a los espacios libres interiores que se distribuyen de modo disperso y aleatorio en las diferentes parcelas que componen la manzana.

2. Manzana cerrada

Se considera manzana cerrada a aquella manzana en la que las alineaciones interiores de los edificios configuran un espacio libre central -que puede estar ocupado en la planta baja- en el interior de la manzana.

3. Bloque exento

Se denomina bloque exento a la edificación que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela.

4. Bloque adosado

Se considera que un bloque está adosado cuando la edificación se adosa al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

5. Volumen específico

Se denomina volumen específico a aquella edificación que se ciñe a un volumen concreto predeterminado.

6. Volumen contenedor

Se denomina volumen contenedor a la envolvente virtual en cuyo interior se concreta la edificación.

1.7. USOS GLOBALES

Se considera uso global el uso predominante de las edificaciones de un área determinada.

Los usos globales se diferencian en las categorías siguientes: residencial, industrial y terciario.

1. Uso residencial

Se incluyen en el uso residencial las actividades de residencia de personas, tanto permanentes como temporales, excepto las residencias de carácter colectivo.

Dentro del uso global residencial se establece una subdivisión en función del número de viviendas que se disponen en cada parcela:

a) Residencial unitario es el uso que designa aquellas zonas en las que existe una sola vivienda por parcela.

b) Residencial múltiple es el uso que designa aquellas zonas en las que existe más de una vivienda por parcela.

2. Uso industrial

Se incluyen en el uso industrial todas las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación, almacenamiento y distribución de productos, incluso los talleres artesanales.

3. Uso terciario

Se incluyen en el uso terciario todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, hotelero, oficinas, recreativo, residencias colectivas, aparcamientos y similares.

Regulación específica de las zonas

2.1. CONSIDERACIONES PREVIAS

El plan general, en sus determinaciones para el sector, reflejadas en la ficha correspondiente establece como uso dominante el residencial unifamiliar, (zona de ordenación urbanística RU), con un techo máximo edificable de 35.682 m² totales que se subdividen en 33.039 m² de techo residencial y 2.643 m² de techo industrial, y que se corresponden con una edificabilidad bruta total de 0,27 m²t/m²s que se subdivide a su vez en 0,25 m²t/m²s residenciales y 0,02 m²t/m²s industriales.

Bajo la estricta frialdad de las cifras anteriores se esconde la pretensión de lograr una ordenación urbana residencial integrada en sí misma, en la que las diferentes maneras de agruparse las viviendas unifamiliares (aisladas, pareadas, adosadas en cualquiera de sus combinaciones respetando los parámetros urbanísticos generales y específicos), convivan de manera armoniosa con aquellas actividades industriales ligeras (talleres ligeros, hornos de pan, reparación de calzado y similares...) y comerciales de pequeña dimensión (pequeño comercio urbano) que la actividad privada y la demanda específica puedan llegar a ubicar en el sector.

Es decir, dicho uso industrial que se especifica en el plan responde únicamente a la ubicación de usos industriales en categorías Ind 1 (en manzanas residenciales R) y Ind2 (en manzana M8, uso I) (se excluye específicamente el uso Ind3), según especifica el Plan General de Ordenación Urbana de Alzira en compatibilidad e integración con el uso residencial unifamiliar y, del mismo modo, dicho uso comercial que se especifica en el plan responde únicamente a la ubicación de usos comerciales en categorías Tco 1 (uso comercial compatible con las viviendas), según especifica el Plan General de Ordenación Urbana de Alzira en compatibilidad e integración con el uso residencial unifamiliar.

En este sentido todas las manzanas de edificación residencial cuentan con la misma tipología y caracterización, que cumpliendo los parámetros básicos que se especifican en los correspondientes apartados, permiten en la misma manzana ubicar parcelas para viviendas unifamiliares aisladas y parcelas para viviendas agrupadas en todas sus posibilidades respetando los parámetros especificados en las correspondientes fichas de zona. Es decir, todas las manzanas (M1, M2, M3, M4, M5, M7, M8 y M9) que cuentan con zonas en su interior con usos residenciales (R1, R2, R3, R4, R5, R7, R8 y R9) se pueden subdividir en parcelas en las que cabe cualquier tipo de agrupación de viviendas unifamiliares, individuales y agrupadas (pareadas, adosadas...) de cualquier tipo.

Recordando las denominaciones del apartado «Definiciones»:

- a) Residencial unitario es el uso que designa aquellas zonas en las que existe una sola vivienda por parcela.
- b) Residencial múltiple es el uso que designa aquellas zonas en las que existe más de una vivienda por parcela.

Respetando las condiciones específicas, cabe en las parcelas residenciales tanto el uso residencial unitario como el residencial múltiple. En este sentido, la parcela mínima, de 200 m², es para una única vivienda, pero pueden agruparse dos o más parcelas para ubicar dos o más viviendas en una única parcela común (residencial múltiple), o adosarse dichas parcelas para formar grupos de viviendas unifamiliares adosadas (residencial unitario), o combinaciones de grupos de parcelas individuales o colectivas (residencial múltiple y unitario) dentro de una misma manzana, pero respetando siempre el parámetro básico de que a cada vivienda le corresponde una superficie de 200 m², individualizada o proporcional dentro de una parcela colectiva.

Por ello, el parámetro fundamental de la ordenación del suelo residencial es la parcela mínima de 200 m² por vivienda.

Los usos comerciales y terciarios que aparecen en las fichas como usos compatibles con residencial pueden ubicarse en parcelas individuales de uso residencial, acompañados de su uso principal o como uso individual, pero no en parcelas colectivas donde existan viviendas que no cuenten con los citados usos como usos complementarios a las mismas.

Los usos industriales mencionados se ubican en parcela independiente I, dentro de la manzana M8. Los parámetros que permiten su edificación se especifican en su correspondiente ficha de zona.

2.2.RESIDENCIAL

1.Ambito

La zona residencial (unitario o múltiple) de viviendas aisladas-agrupadas, en cualquiera de sus posibles combinaciones, está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan, y que son las denominadas R1, R2, R3, R4, R5, R7, R8 y R9.

2.Configuración de la zona

La zona de viviendas aisladas se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global residencial como uso posible con la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque adosado y el uso global residencial con la edificación abierta, con sistema de ordenación por edificación aislada, tipología de bloque exento y uso global residencial, y ello dentro de parcelas individuales o colectivas, respetando el principio básico de que a cada vivienda le corresponde una superficie mínima de suelo de 200 m².

Es decir, cabe respetando, la relación mínima de una parcela de 200 m² por vivienda, y las condiciones geométricas especificadas en las ordenanzas, cualquier tipo de agrupación de las viviendas.

3.Usos pormenorizados

a)Uso dominante.

Residencial: En su modalidad unitario o múltiple.

b) Usos compatibles.

Comercial: Tco 1.

Industrial: Ind 1.

Terciario: Únicamente el asistencial (dotacional privado).

c) Usos incompatibles.

Industrial: Ind 2 e Ind 3.

Terciario: En el resto de categorías diferentes a la comercial y a la asistencial (equivalente al equipamiento asistencial TD-privado).

En general todos los demás.

4. Parámetros urbanísticos

a) Relativos a la manzana y el vial.

Alineaciones de viales: Son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

Rasantes: Son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b) Relativos a la parcela.

Parcela mínima edificable: Queda definida por las condiciones de dimensiones (parcela mínima -200 m²- y frente mínimo de parcela -5 m-) y forma (círculo inscrito mínimo -5 m-) que se concretan en la ficha de zona.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que, aun incumpléndolas, lindan con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación, salvo que éste disponga otra cosa.

c) Relativos a la posición.

Distancia mínima al linde frontal: Es la distancia que respecto al linde frontal de la parcela se concreta en la ficha de zona. Como criterio general es de 5 m.

Distancia mínima al resto de lindes: Es la distancia que respecto a los lindes de la parcela, salvo el linde frontal, se concreta en la ficha de zona. Es 0 en parcelas que lindan con parcelas en que se ubica edificación adosada y 3 en parcelas que lindan con parcelas con edificación aislada.

d) Relativos a la intensidad.

Coefficiente de edificabilidad neta: Es el que se concreta en la ficha de zona y es, en general, de 0,589582 m²t/m²s.

Coefficiente de ocupación: Es el que se concreta en la ficha de zona como criterio general es de 50 por 100.

e) Relativos al volumen y forma.

Número máximo de plantas: Es el que se concreta en la ficha de zona o, en su caso, el que viene grafiado en los planos de alturas. Como criterio general es de 2 plantas.

Altura máxima reguladora: Es la dimensión que, en función del número de plantas, se concreta en la ficha de zona. Como criterio general es de 7,5 m.

Fachada frontal mínima: Es la dimensión que se concreta en la ficha de zona y es de 5 m.

Altura máxima total: Es la dimensión que, en función del número de plantas, se concreta en la ficha de zona. Es de 10,50 m.

Semisótanos: Estarán permitidos.

Sótanos: Estarán permitidos.

Aprovechamientos bajo cubierta: Estarán permitidos, computando en su totalidad para alturas superiores a 1,50 m.

5. Otras condiciones

Dotación de aparcamientos: La dotación mínima de aparcamientos será la establecida en el artículo 10.1 del anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana; en suelo urbano.

2.3. INDUSTRIAL AISLADA

1. Ambito

La zona industrial aislada está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan. Se encuentra ubicada en la manzana M8.

2. Configuración de la zona

La zona industrial aislada se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global industrial.

3. Usos pormenorizados

a) Uso dominante.

Industrial: Ind 2.

b) Usos compatibles.

Industrial: Ind 1.

Comercial: Tco 1.

c) Usos incompatibles.

Residencial: En todas sus modalidades.

En general todos los demás.

4. Parámetros urbanísticos

a) Relativos a la manzana y el vial.

Alineaciones de viales: Son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

Rasantes: Son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b) Relativos a la parcela.

Parcela mínima edificable: Queda definida por las condiciones de dimensiones (parcela mínima 200 m² y frente mínimo de parcela 5 m) y forma (círculo inscrito mínimo -5 m diámetro-) que se concretan en la ficha de zona.

c) Relativos a la posición.

Distancia mínima al linde frontal: Es la distancia que respecto al linde frontal de la parcela se concreta en la ficha de zona. Con carácter general es de 5 m.

Distancia mínima al resto de lindes: Es la distancia que respecto a los lindes de la parcela, salvo el linde frontal, se concreta en la ficha de zona. Con carácter general será de 3 m.

d) Relativos a la intensidad.

Coefficiente de edificabilidad neta: Es el que se concreta en la ficha de zona. Es de 0,5895605 m² t/m²s.

Coefficiente de ocupación: Es el que se concreta en la ficha de zona. Con carácter general es de 70 por 100.

e) Relativos al volumen y forma.

Altura máxima reguladora: Es la dimensión que se concreta en la ficha de zona y es de 7,5 m.

Altura máxima total: Es la dimensión que se concreta en la ficha de zona y es de 10,5 m.

Fachada frontal mínima: Es la dimensión que se concreta en la ficha de zona, y es de 5 m.

5. Otras condiciones.

Dotación de aparcamientos: La dotación mínima de aparcamientos será la establecida en el artículo 15.1 del anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

2.4. ZONAS VERDES

1. Ambito

Las zonas verdes ZV1, ZV2 y espacio de protección de la carretera están constituidas por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan. Se encuentran ubicadas en las manzanas M4, M8 y Espacio libre de protección a la carretera (éste último no computa a efectos de dotaciones obligatorias según RP).

2. Configuración de la zona

Las zonas verdes ZV1, ZV2 y Espacio de protección de la carretera se configuran como espacios libres sin edificación de ningún tipo. Su tratamiento queda especificado en el correspondiente proyecto de urbanización.

3. Usos pormenorizados

a) Uso dominante y exclusivo: Zona verde.

b) Usos compatibles: Ninguno.

c) Usos incompatibles: Todos los demás.

4. Parámetros urbanísticos

No tiene parámetros urbanísticos. Su edificabilidad es 0 m²t/m²s.

3.2.5. ZONAS DE EQUIPAMIENTOS

1. Ámbito:

Su ámbito está constituido por dos zonas, con un total de 7.927 m²:

- Pistas deportivas, equipamiento deportivo-recreativo (RD). Situada en el extremo sur-este del Monasterio, en la manzana M4, conformando una zona de protección del mismo. Su superficie total es de 6.019 m². Su edificabilidad computable es 0.

- Depuradora equipamiento infraestructura-servicio urbano (ID). Se encuentra en la manzana M8, con una superficie total de 1.908 m². Su edificabilidad computable es 0.

2. Configuración de la zona:

Pistas deportivas, sin edificabilidad. La única edificación permitida es la construcción de pistas deportivas y de gradas descubiertas a su borde. Debajo de las citadas gradas podrán edificarse servicios anexos a las pistas (vestuarios, duchas, lavabos...). Su construcción no computará como edificabilidad.

Depuradora equipamiento infraestructura-servicio urbano (ID). El equipamiento de depuración se encuentra en general por debajo de la cota 0. En superficie

podrán realizarse edificaciones anexas no superiores a los 200 m² totales. Dicha edificación no computará dentro de la edificabilidad total del sector.

3. Usos pormenorizados

RD. Pistas deportivas.

a) Uso dominante y exclusivo: Deportivo-recreacional: Pistas deportivas descubiertas.

b) Usos compatibles: Ninguno.

c) Usos incompatibles: Todos los demás.

ID. Infraestructura-servicio urbano-depuradora.

a) Uso dominante y exclusivo: Depuradora-infraestructura, servicio urbano.

b) Usos compatibles: Los derivados de su uso y mantenimiento.

c) Usos incompatibles: Todos los demás.

4. Parámetros urbanísticos

RD. Pistas deportivas. La altura máxima de las gradas descubiertas no superará los 4 m. Los servicios anexas (vestuarios y lavabos) a las pistas ubicados bajo las mismas no computarán a efectos de consumo de la edificabilidad general.

ID. Infraestructura-servicio urbano-depuradora.

Edificabilidad total en superficie: 200 m² no computables. El resto de parámetros geométricos serán los necesarios para el cumplimiento de su función.

2.6. ESPACIOS LIBRES DE USO PRIVADO DEL MONASTERIO

1. Ambito

La zona de espacio libre de uso privado del Monasterio está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de zonificación del suelo del plan. Se encuentra ubicada frente al Monasterio y entre las manzanas M4 y M6.

2. Configuración de la zona

La zona espacio libre de uso privado del Monasterio se configura como espacio libre de usos deportivos y recreativos en función de la actividad del Monasterio. Su carácter es privado y su edificabilidad es 0.

3. Usos pormenorizados

a) Uso dominante y exclusivo.


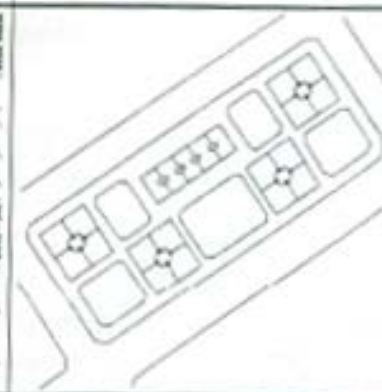
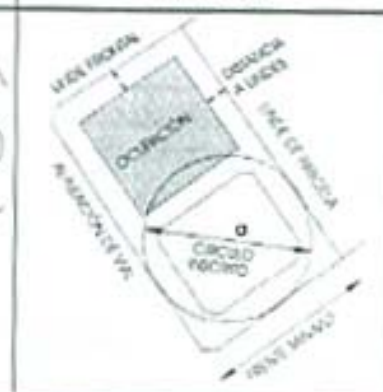






Espacio libre, deportivo y recreativo complementario al uso del Monasterio. Se trata de usos al aire libre en todo caso.

b)Usos compatibles: Todos los complementarios al uso del Monasterio.

c)Usos incompatibles: Todos los demás.

4.Parámetros urbanísticos

No tiene parámetros urbanísticos porque no tiene uso urbanístico. Su edificabilidad es 0.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		
DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: INDUSTRIAL AISLADA		CÓDIGO: INA	
MANZANA M8 PARCELA I (Industrial)		PLAN: AGUAS VIVAS PPR 17	
MUNICIPIO: ALZIRA		PLAN: AGUAS VIVAS PPR 17	
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL INDUSTRIAL	
USOS PORMENORIZADOS			
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES	
INDUSTRIAL Ind 2	Ind 1	Residencial todos	
	Comercial Tco 1	Ind 3	
		En general todos demás	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	200 m ²	Distancia mínima al linde	5 m
Frente mínimo de parcela	5 m	Distancia mínima al resto de	3 m
Círculo inscrito mínimo	5 m		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad	0,5895605	Altura máxima reguladora	7,5 m
Coefficiente de ocupación	0,70	Altura máxima total	10,5 m
		Fachada frontal mínima:	5 m.
OTRAS CONDICIONES			
Dotación de aparcamientos: según RP			
DESCRIPCIÓN GRÁFICA			
ZONA	MANZANA	PARCELA	

Régimen urbanístico del suelo con relación a los estudios de detalle y proyectos de urbanización

ESTUDIOS DE DETALLE

Las ordenanzas específicas de la edificación contenidas en este plan parcial permiten múltiples ordenaciones de volúmenes que corresponden a diversas tipologías edificatorias (con viviendas aisladas y agrupadas) y, por tanto, múltiples combinaciones de las mismas sobre las manzanas inicialmente definidas. Sin una figura de planeamiento intermedia entre el plan parcial y el proyecto de urbanización sería muy difícil conseguir una ordenación homogénea y coherente y además muy difícil controlar la gestión global de cada manzana.

Por ello, aprobado, gestionado y ejecutado el presente plan parcial, sobre cada las 8 manzanas (9 excepto la M6 son 8) en que se ubica la edificación de cualquier uso de los autorizados, será necesaria la figura del estudio de detalle como fase urbanística previa para su construcción tras el consiguiente proyecto de edificación.

Cada una de las manzanas se delimita como un área mínima de ordenación mediante estudio de detalle. Cuando la intervención específica real no corresponda a una manzana completa, sino a una parcela dentro de la misma, en el estudio de detalle se hará constar de la siguiente manera:

-En el área concreta de intervención (parcela unifamiliar o plurifamiliar) se especificará su ordenación específica con referencia al cumplimiento de las condiciones de aprovechamiento concreto de la parcela con relación a la manzana en que se encuentra.

-Sobre la parcela restante de la misma manzana que no se pretende ordenar se hará referencia específica a las condiciones de aprovechamiento restantes.

Alzira, a 3 de noviembre de 2005.-La alcaldesa, Elena María Bastidas Bono.
25900