



Nº EXPTE.-Nº CONV.-NOM PROCÉS SEL·LECTIU ARQUITECTE TÈCNIC

DATA: 04/12/2025

CASTELLÀ

SUPUESTO PRÁCTICO ARQUITECTO TÉCNICO

El ayuntamiento de Alzira va a construir un nuevo **Centro Polivalente Municipal de 3 plantas sobre rasante (Baja + 2) y 1 planta sótano**. El edificio se encuentra entre medianeras, y su altura de evacuación descendente es de 9 metros.

Las características principales del edificio son:

- **Planta Sótano (-1):** Destinada a **Uso Aparcamiento**. Tiene una superficie de 600 m² y capacidad para 35 vehículos. Es un aparcamiento tradicional y la ventilación es forzada.
- **Planta Baja (0):**
 - Un **Salón de Actos** de 200 m² con una ocupación prevista de 180 personas.
 - Una zona de **Uso Administrativo** de 400 m² para atención ciudadana.
- **Planta Primera (+1):** Destinada íntegramente a **Uso Docente**, con varias aulas para formación. Su superficie es de 600 m².
- **Planta Segunda (+2):** Destinada íntegramente a **Uso Administrativo** (oficinas municipales). Su superficie es de 600 m².
- **Estructura:** La estructura portante es a base de pilares y vigas de hormigón armado.
- **Evacuación:** El edificio cuenta con dos escaleras. Una de ellas es una escalera protegida. El recorrido de evacuación más largo desde un origen de evacuación hasta una salida de planta es de 22 metros.

A. Según el CTE DB-SI, contesta a las siguientes preguntas justificando las respuestas.

- 1) Según el CTE DB-SI 6, ¿qué resistencia al fuego (R) mínima debe tener la estructura portante principal del edificio en las plantas sobre rasante? **(3 puntos)**
- 2) El sector de Uso Aparcamiento en la planta sótano debe estar compartimentado respecto al resto del edificio. ¿Qué resistencia al fuego (EI) deben tener los elementos separadores (paredes y techos) entre el aparcamiento y el Uso Administrativo de la planta baja? **(3 puntos)**
- 3) En la zona de Uso Docente de la primera planta, ¿cuál es la longitud máxima que puede tener un recorrido de evacuación hasta llegar a una salida de planta, considerando que existen al menos dos salidas alternativas? **(3 puntos)**
- 4) Dimensiona, conforme al CTE DB-SI 3, la puerta de salida del Salón de Actos (ocupación: 180 personas). **(3 puntos)**

5) En el Uso Aparcamiento de la planta sótano, ¿es obligatoria la instalación de un sistema de detección de incendios? **(3 puntos)**

B. Se va a licitar la asistencia técnica para la redacción, dirección y coordinación de seguridad y salud del proyecto y las obras para el nuevo Centro Polivalente Municipal. Si el presupuesto de honorarios de la licitación es de 17.000€ + IVA, ¿qué procedimiento administrativo según la normativa de Contratos de las Administraciones Públicas deberías utilizar? Justifica la respuesta. **(3 puntos)**

C. Los documentos que figuran en el inicio del expediente de licitación son los siguientes:

- 1) Informe de necesidades
- 2) Informe designando a los responsables del contrato, asistente del interventor y estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera del contrato.
- 3) Pliegos de condiciones administrativas y de prescripciones técnicas particulares y justificación de los criterios de valoración.

El departamento de contratación nos informa que no es posible iniciar la licitación porque falta algún documento, ¿cuál? **(3 puntos)**

D. De entre los distintos criterios de adjudicación para esta licitación, se encuentra el criterio del precio, evaluable mediante la fórmula

$$P = 30 \times \text{Ofm}/\text{Of}$$

Siendo:

P = puntuación obtenida.

Ofm = precio de la oferta más económica.

Of = oferta económica correspondiente al licitador que se valora.

Se valorará otorgando la máxima puntuación al licitador que formule la oferta económica de menor cuantía, valorando el resto de las ofertas proporcionalmente. Si las ofertas presentadas son las siguientes:

Licitador 1: 12.900€ + IVA

Licitador 2: 16.400€ + IVA

Licitador 3: 16.600€ + IVA

Puntúa estas tres ofertas en base al criterio del precio, justificando los cálculos y aplicando las normativas vigentes referentes a Contratos de la Administración Pública. **(9 puntos)**



Nº EXP. 5012/25 (CONV. 07/25)- DOS PLAZAS DE ARQUITECTO/A TÉCNICO/A
FECHA: 04/12/2025 - CASTELLANO
MODELO 2

Este es el modelo 2. Se le han facilitado dos supuestos prácticos distintos, de los cuales **sólo podrá elegir contestar uno de ellos**, que deberá identificarse en la parte superior antes de empezar a responder. **Si se responde a ambos modelos de examen, no se corregirá ninguno de ellos y la prueba se considerará NO SUPERADA.**

PRUEBA PRÁCTICA - FECHA 04/12/2025

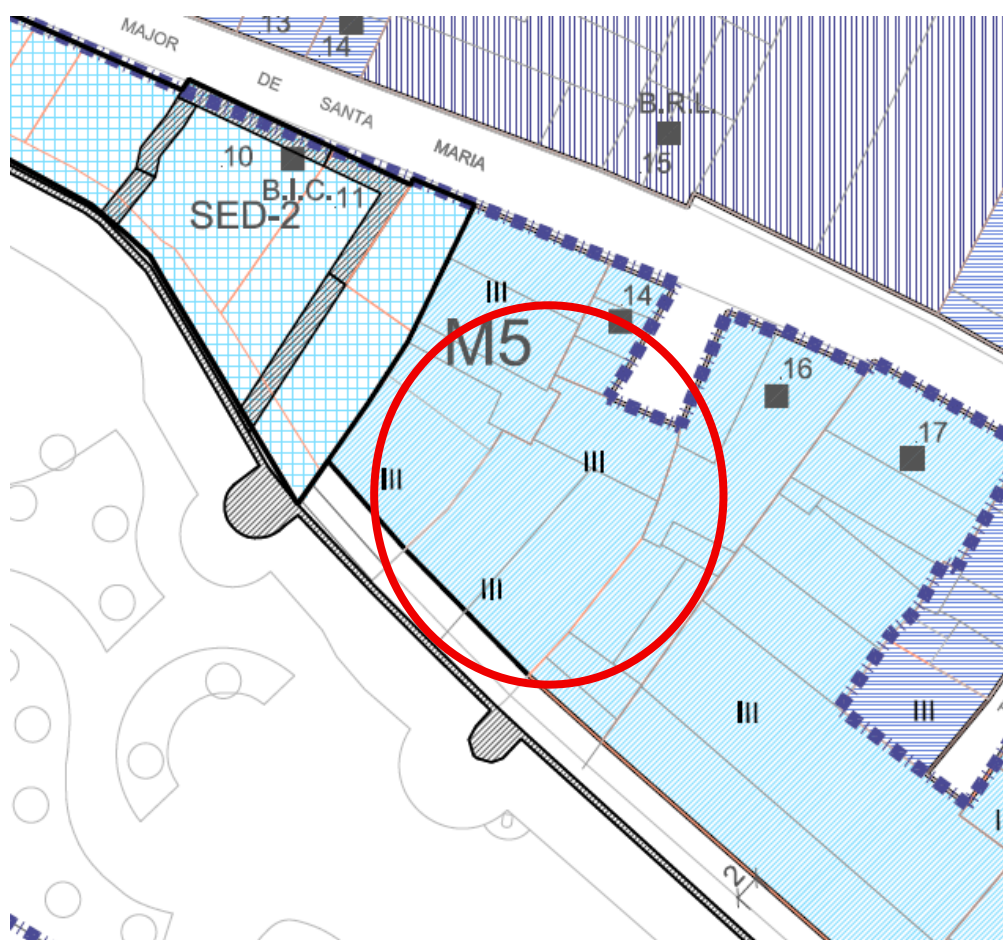
Por parte de D. José Luis Cano, se solicita licencia de obras sobre la parcela catastral 1069515YJ2316N0001YQ, para la construcción de una vivienda unifamiliar situada en el ámbito del Plan Especial de la Vila.

Realizar informe técnico con los datos que se aportan a continuación:

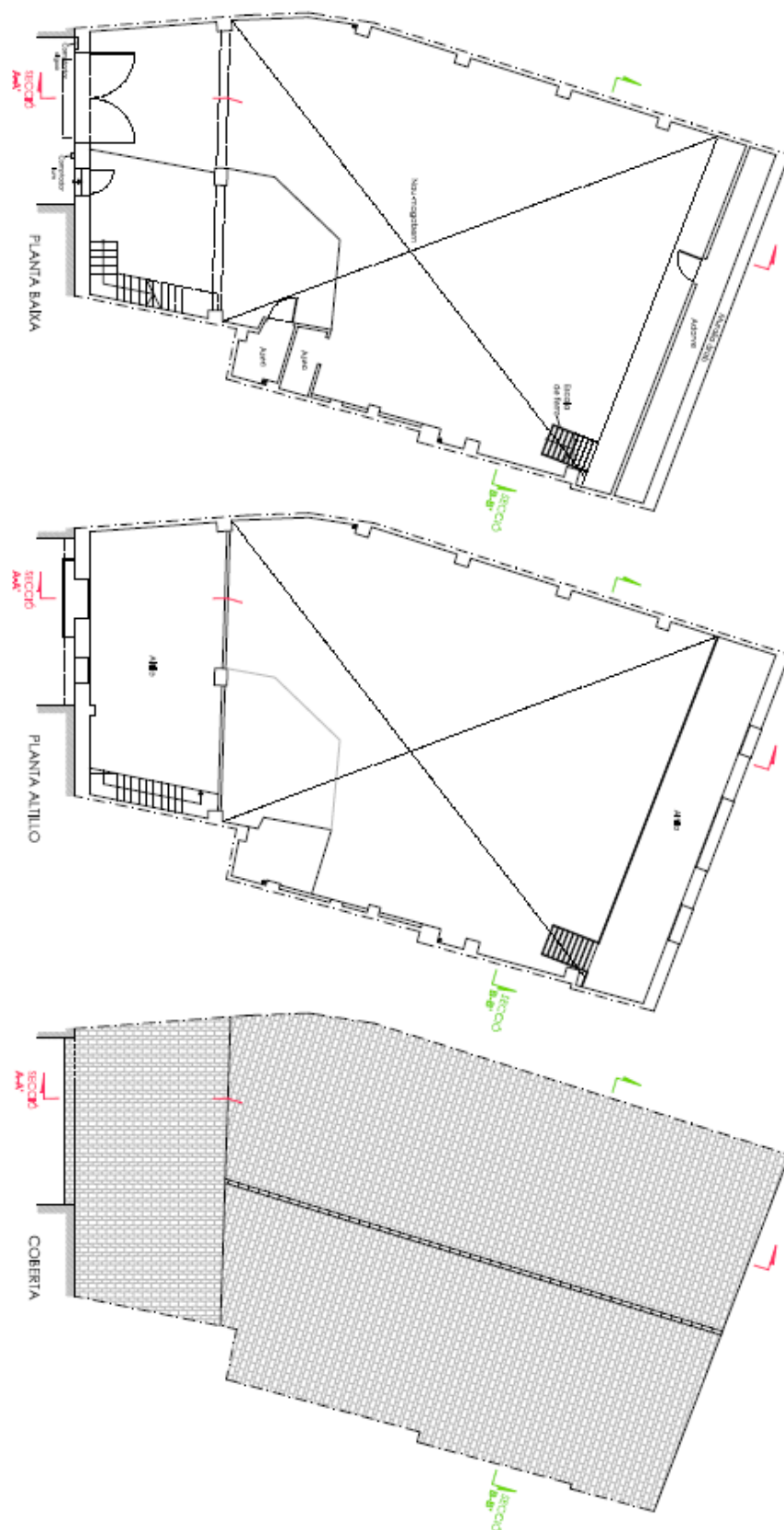
GOBIERNO DE ESPAÑA			VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO		SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA	
MINISTERIO DE HACIENDA			DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO			
CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE						
Referencia catastral: 1069515YJ2316N0001YQ						
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE			PARCELA			
Localización: CL ORGANISTE PERE SEGARRA 1 PLBO PL01 46600 ALZIRA (VALENCIA)			Superficie gráfica: 263 m2 Participación del inmueble: 100.00 % Tipo: Parcela construida sin división horizontal			
Clase: URBANO Uso principal: Industrial Superficie construida: 300 m2 Año construcción: 1890						
CONSTRUCCIÓN						
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²				
ALMACEN	/00/01	254				
OFICINA	/01/01	46				

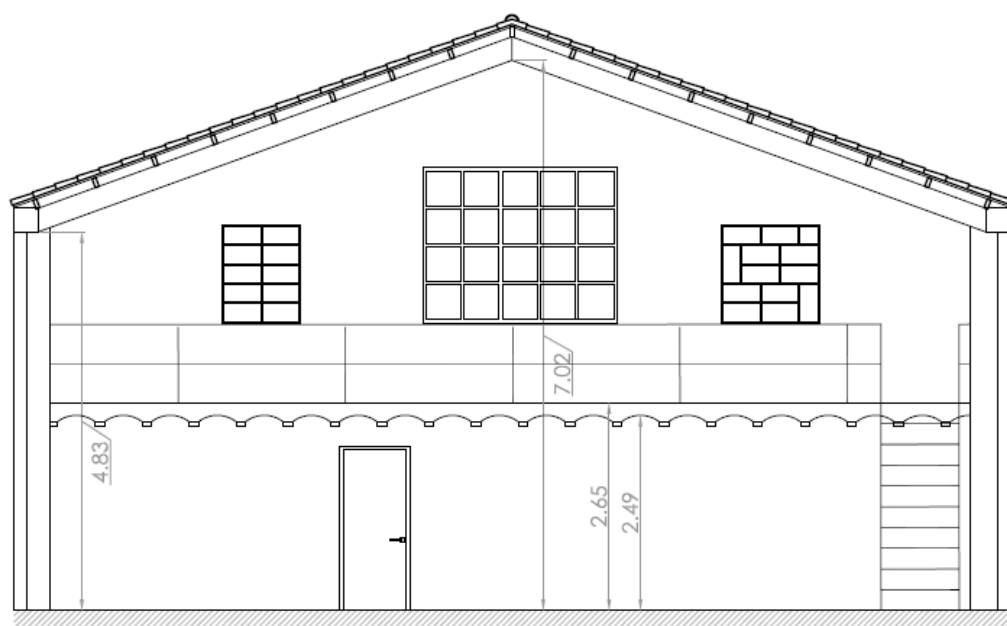
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles, 3 de Diciembre de 2025

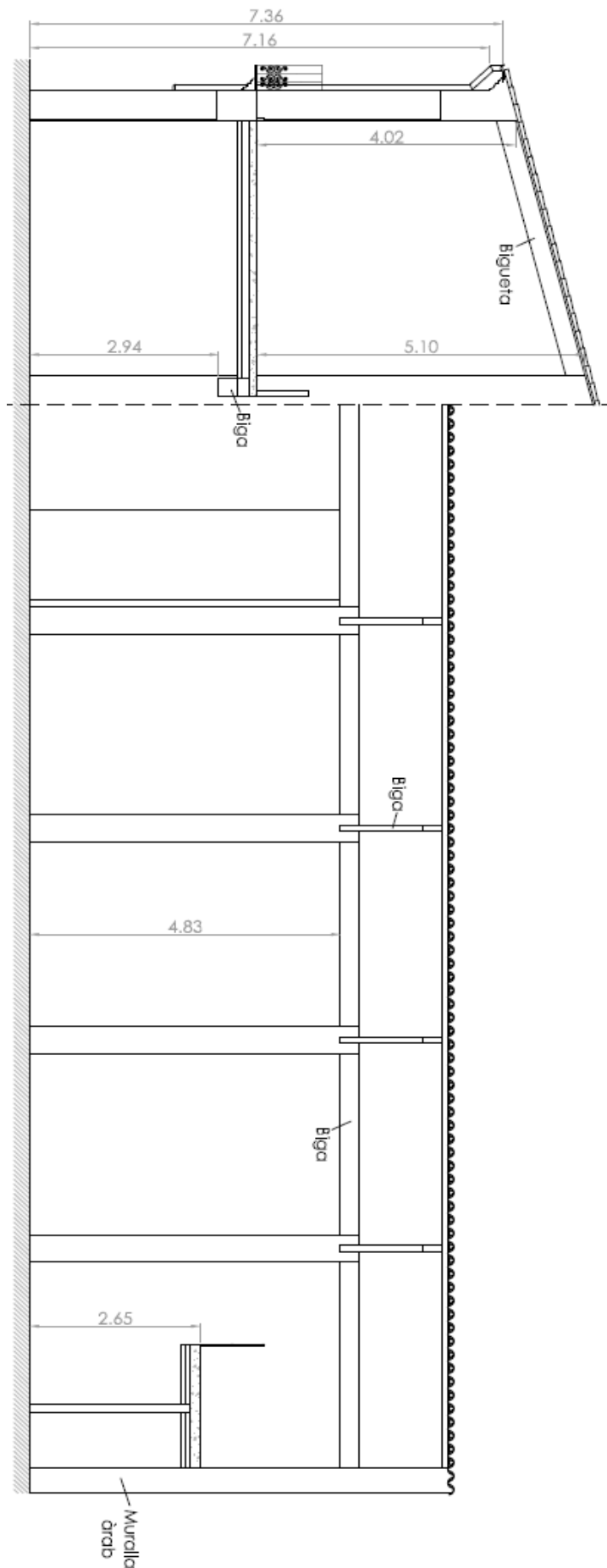


Estado actual:

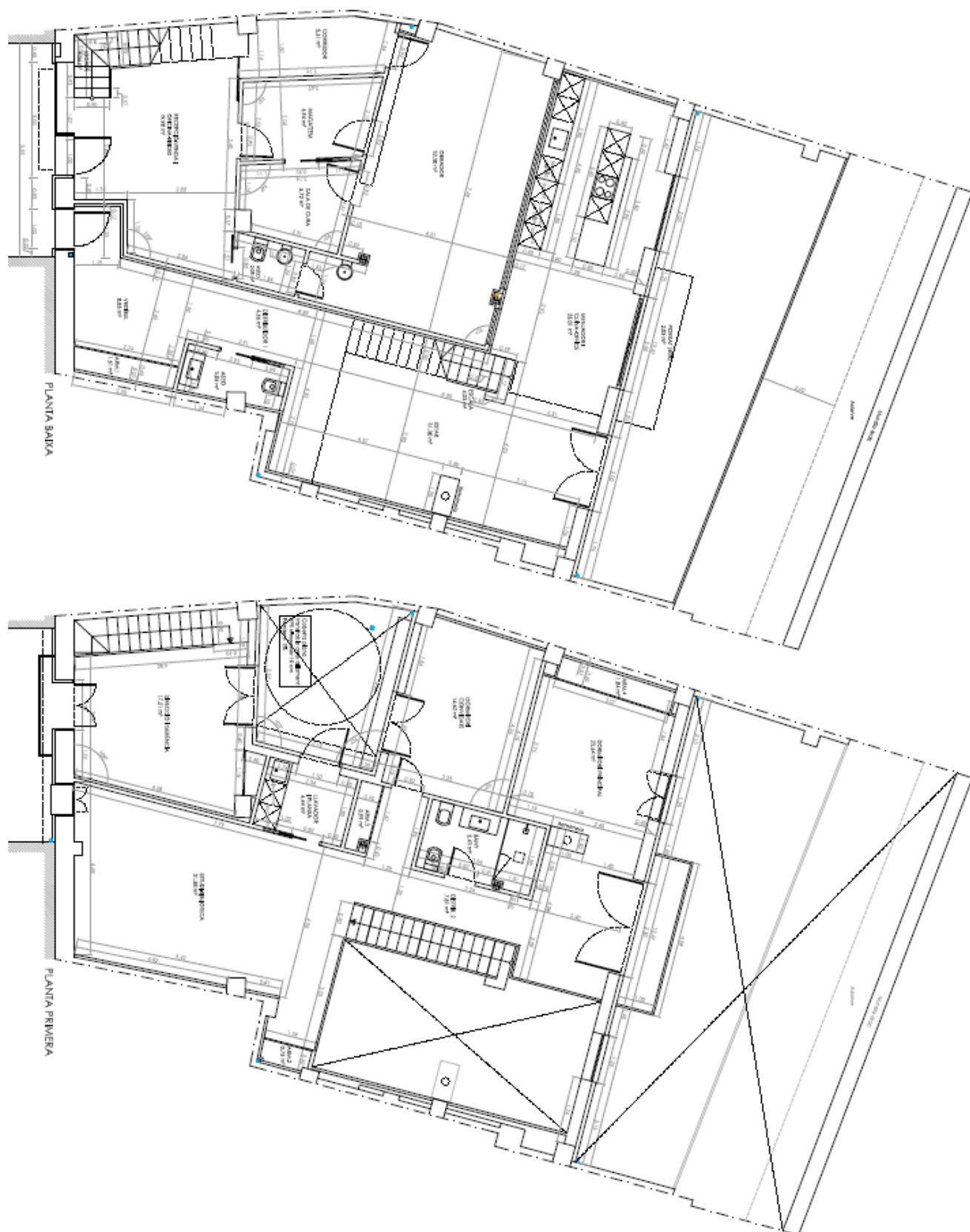


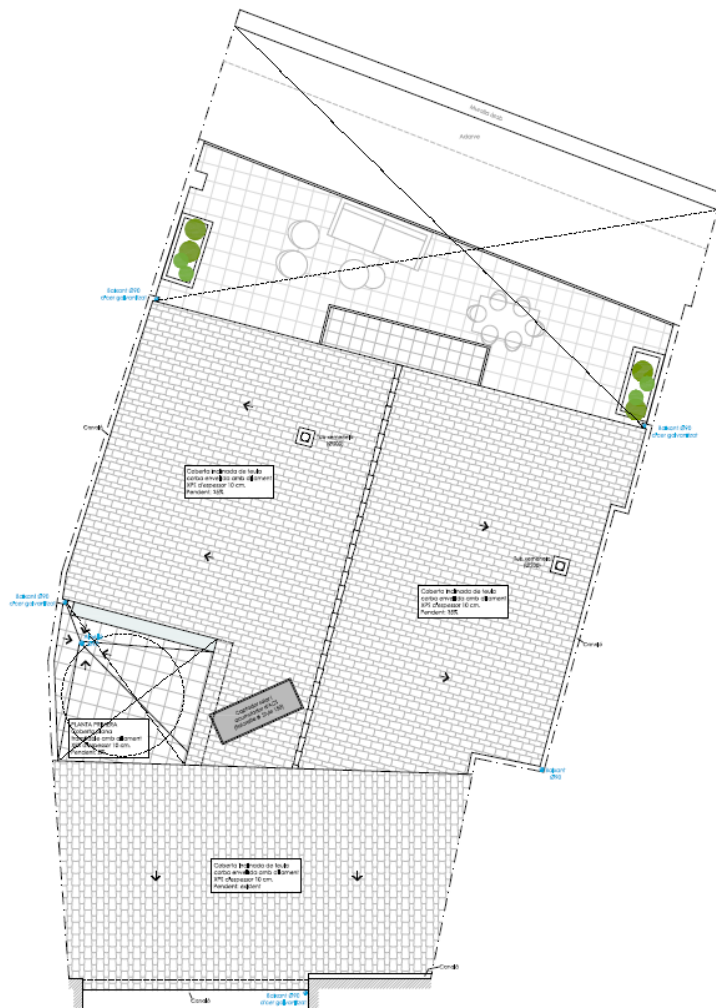


SECCIÓ B-B'

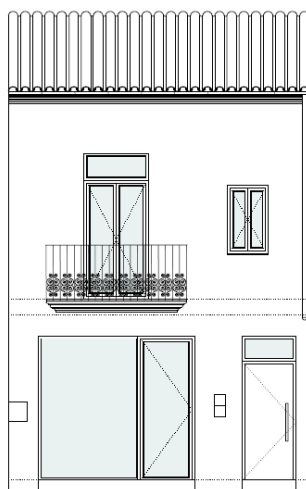


Planos de proyecto:





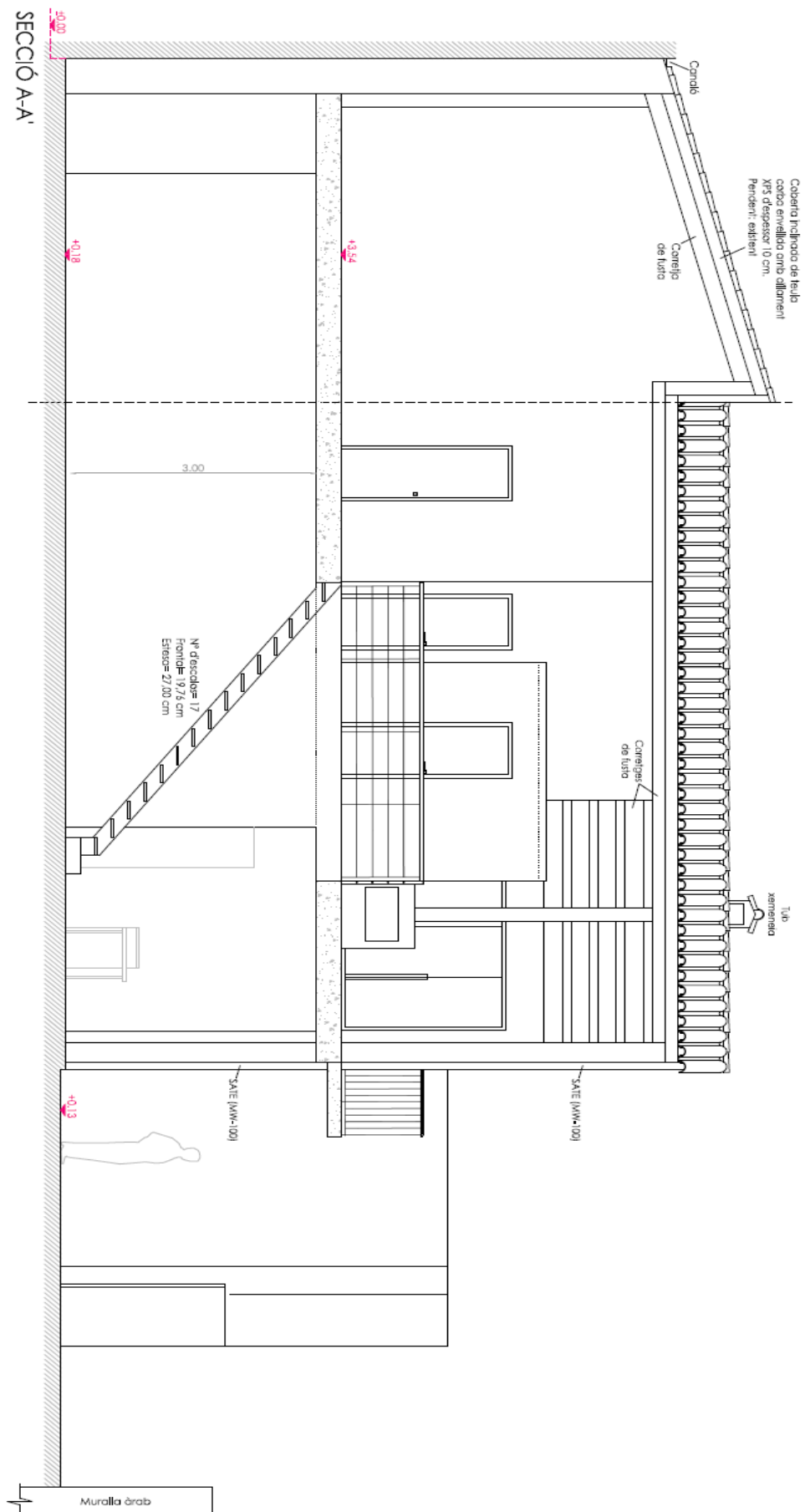
Realizar informe técnico:

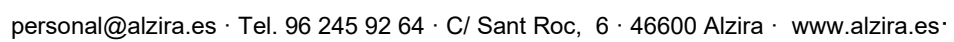


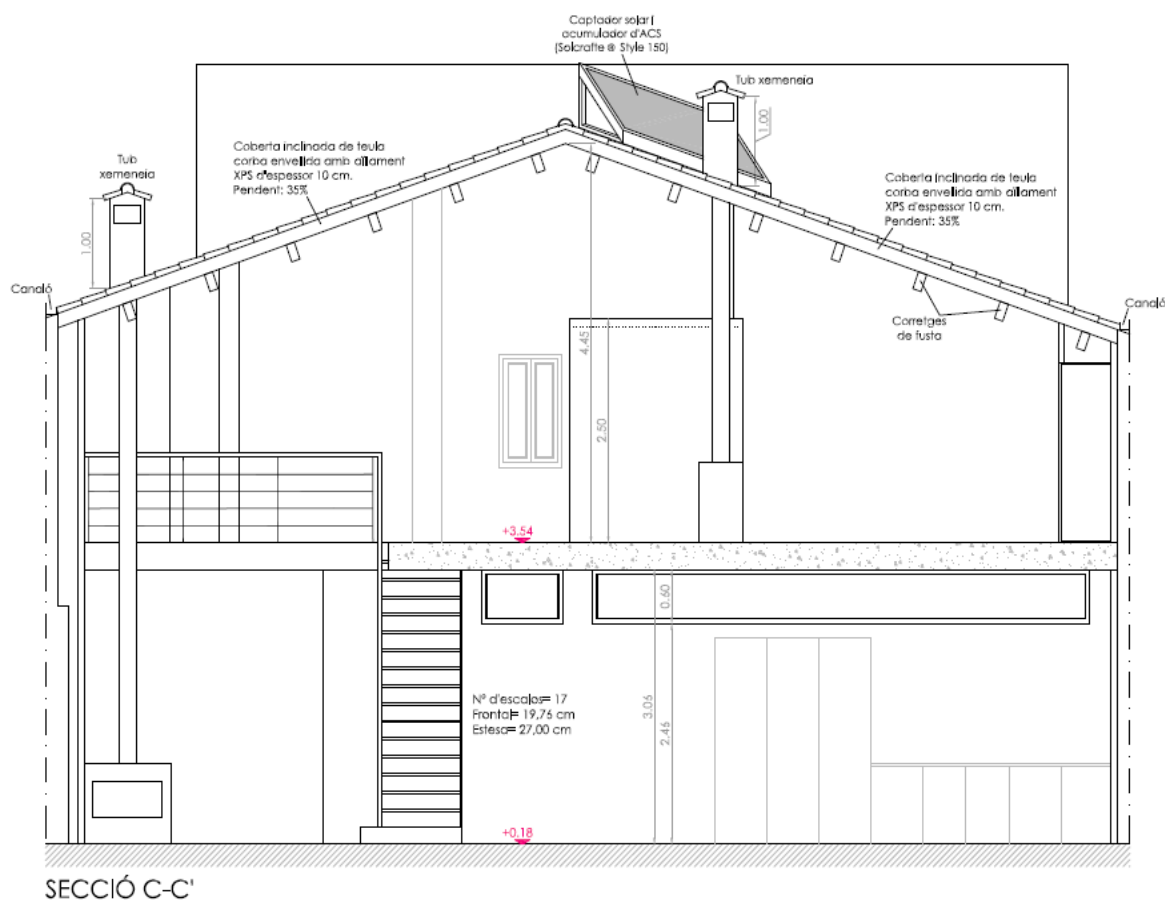
ALÇAT PRINCIPAL
C/ Santa Llúcia, 31



ALÇAT POSTERIOR







Normas urbanísticas del Plan especial de la Vila:

ARTÍCULO 9. Zonas de ordenación urbanística

El plan divide el ámbito en zonas de ordenación urbanística con el objeto de establecer ámbitos de ordenación urbanística homogénea. En cada zona se establece un régimen de regulación de las condiciones volumétricas, funcionales, estéticas y de usos aplicables a las edificaciones y a las actividades.

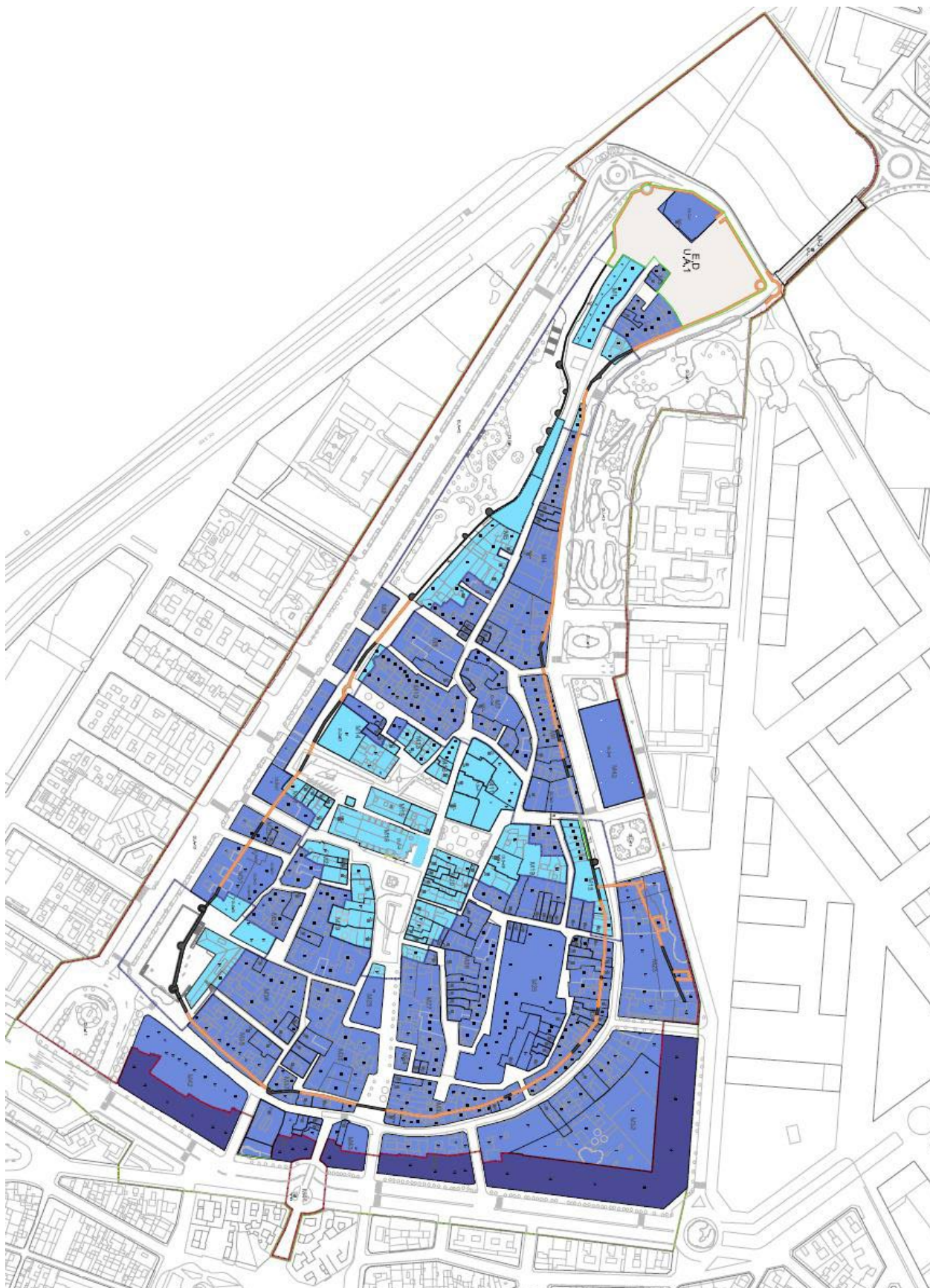
Se establecen las siguientes zonas de ordenación, que aparecen grafiadas en el plano de ordenación O—O4: Ordenación Urbanística:

ZCH “Zona de Conjunto Histórico”

ZEB “Zona de Entorno de Protección BIC”

ZRH “Zona de Respeto del Conjunto Histórico”

A cada zona de ordenanza le corresponde su propio articulado. Las ordenanzas se aplicarán en todas las obras de edificación y obras menores o de reparación u ornato que afecten a los edificios comprendidos dentro de cada zona.



Sección 2ª Parámetros Urbanísticos

ARTÍCULO 23. Criterio General.

Como criterio general se mantendrá la estructura urbana y arquitectónica del conjunto y las características generales del ambiente y de la silueta paisajística, no permitiéndose modificaciones de alineaciones, alteraciones de la edificabilidad, parcelaciones, ni agregaciones de inmuebles, salvo que contribuyan a la mejor conservación del conjunto.

ARTÍCULO 24. Documentación necesaria para la solicitud de licencia de obras I.- En las solicitudes de licencia para intervenir tanto en la rehabilitación o reforma de edificios no catalogados, como en los de nueva planta, deberá presentarse en el Registro Municipal del Ayuntamiento la siguiente documentación:

A).- Instancia suscrita por el promotor, indicando los datos de identificación del mismo, y por el Técnico/s Director/ es de las obras, aceptando la dirección de las mismas, caso de que no constase en el Proyecto Técnico. Se adjuntará impreso de autoliquidación, justificativo de haber ingresado las tasas o impuestos correspondientes.

B).- Cuestionario de la Estadística de Edificación y Vivienda.

C).- Cuando sea precisa la cesión de suelo destinado a viario público, se presentará Escritura Pública formalizando la cesión libre y gratuita al Ayuntamiento.

D).- Proyecto Técnico, por duplicado ejemplar (uno de ellos debe presentarse en formato PDF), comprensivo al menos de la siguiente documentación:

1. Memoria descriptiva de la edificación proyectada y justificativa de que la misma cumple la normativa urbanística en vigor, así como cualquier otra disposición de carácter técnico o sectorial aplicable (normas básicas de habitabilidad y diseño, código técnico de la edificación, etc.).

2. Resumen del presupuesto por capítulos, ajustado al coste real de ejecución.

3. Documentos señalados en el artículo 4.2 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición (B.O.E. número 38 de 13 de febrero de 2008).

4. Fotografías de la/s fachada/s o de la parcela donde se pretenda construir, en las que se aprecie la situación en que se encuentran los viales que lindan con ella, así como las fachadas de los edificios colindantes.

Fotografía del edificio incluyendo el entorno

5. Planos:

- a.- De situación, referido a cartografía del PGOU a escala 1/2000.

- b.- De situación referido a la cartografía del Catastro indicando las referencias catastrales que corresponda a la finca.

- c.- Plano de conjunto, realizado mediante toma de datos por topografía clásica, donde se dibujen a escala 1/500 los elementos existentes en la parcela, como edificaciones, vallados, urbanización, etc., necesarios para identificar la finca y todo el ancho del



viario al que da fachada. Además, se grafiará la siguiente documentación confrontada: se indicará la ocupación y retranqueos de la edificación, incluyendo cuadro justificativo del cumplimiento de los parámetros de la edificación.

d.- Plano con los alzados de las fachadas del edificio y sus adyacentes a escala 1:100.

e.- Plano de estado actual, con las secciones y la totalidad de las plantas, incluida la sótano y de cubiertas, fachada, alzados interiores y de los patios, a escala 1:100.

f.- A los planos y documentos técnicos preceptivos del proyecto básico o del proyecto de obra propuesto, se acompañarán las fotografías y fotomontajes, dibujos, estudios ambientales de conjunto urbano perspectivas y croquis de análisis de las edificaciones existentes en todo el frente de la manzana que se halla el edificio para el que se solicita licencia, incorporando en el conjunto el nuevo edificio o la reforma propuesta que muestre su adecuación, escala y armonización con el ambiente urbano.

g.- Planos de las plantas, alzados y secciones acotados en función de la superficie de la misma: hasta 1.000 m² de edificación en planta, la escala referida sería 1/50; de 1001 m² a 5000 m², la escala será 1/100; y de 5001 m² en adelante, la escala será de 1/200.

h.- Igualmente se aportará toda la documentación precisa para la perfecta identificación de los usos propuestos.

i.- Para la concesión de la licencia municipal para la ejecución de obras que tengan por objeto la restauración de fachadas –aún cuando se consideren como obras menores- se exigirá una documentación que defina detalladamente las obras a realizar. Estará constituida por:

1.- Alzado tanto del estado inicial como del resultante de las obras.

2.- Responsable técnico de las mismas.

3.- Medidas de protección y seguridad de la vía pública y de las propias obras.

j.- Si existen en el inmueble en que se acometen las obras, rótulos o anuncios, deberán reflejarse en los alzados correspondientes y ser autorizados expresamente en la licencia municipal. En caso de no ser autorizables, deberán ser retirados, como condición de la licencia de obras.

6. La finca con su superficie y linderos acotados, según definición de la propiedad y su correspondencia con su título.

7. Las alineaciones oficiales, según documento oficial que las delimite.

8. La definición, en su caso, del suelo de la finca destinado a viario, equipamiento, zonas verdes, etc., con su superficie y dimensiones acotadas.

9. De parcela, a escala 1/200, acotando las dimensiones de la misma y su superficie.

E).- Anexo de obras ordinarias de urbanización en el caso de que se requieran para convertir la parcela en solar, y proyecto de actividad, en su caso.

ARTÍCULO 25. Derribo sustitutorio

En todo el ámbito del Conjunto Histórico el derribo de un inmueble, se realizara una vez valorado y autorizado el proyecto de la edificación sustitutoria. La Licencia de derribo se condicionará a la obtención de la licencia del proyecto de la edificación sustitutoria.

En estos casos, ante la posibilidad de aparición de otros restos arqueológicos además de los identificados en los documentos que forman parte de este Plan Especial de Protección se realizará una vigilancia arqueológica durante el desarrollo de la fase del derribo.

ARTÍCULO 26. Relativos a la manzana y al vial

1. ALINEACIONES:

Son las establecidas gráficamente en los planos de ordenación. La edificación se dispondrá según la alineación del vial, no admitiéndose retranqueos en ninguna de las plantas.

En los casos de sustitución de edificios se mantendrá la alineación definida en los planos de ordenación, no permitiéndose realizar retranqueos ni patios abiertos a fachada en ninguna de las plantas. En la determinación de alineaciones podrán establecerse ligeros reajustes, previo informe favorable de los organismos de protección del patrimonio con la finalidad de adaptarse a alineaciones históricas.

2. RASANTES

Son las que vienen definidas por el plano de la acera.

ARTÍCULO 27. Relativos a la parcela

1. PARCELACION HISTORICA

Como criterio general, se mantendrá la parcelación histórica del conjunto.

Tendrán la consideración de solares edificables, aquellos que con independencia de su superficie, estén en la fecha de aprobación definitiva del Plan General de Alzira vigente, escriturados e inscritos como tales en el Registro de la Propiedad y no hubiese posibilidad de agregación a los colindantes por las circunstancias derivadas de su emplazamiento, de las tipologías o del estado de las edificaciones colindantes. En caso de imposibilidad manifiesta de ser edificable, el solar será reparcelable o expropiable. Se considera una parcela como inedificable cuando su superficie no sea adecuada para el uso a que se destina.

2. PARCELA MINIMA

Se establece como parcela mínima aquella que es capaz de soportar un programa habitacional adecuado a las exigencias de habitabilidad, o al uso al que se destine la edificación.

En solares de grandes dimensiones, ajenos a la parcelación histórica de la Vila, no se permitirán nuevas subdivisiones o parcelaciones cuya superficie de parcela sea menor de 60 m² ni su frente en la alineación exterior de la misma sea inferior a 5 m.

A pesar de no cumplir con las determinaciones del párrafo anterior, tendrá la consideración de parcela mínima, todo solar resultante de la parcelación histórica, que no sea posible agregarlo a uno colindante.



3. PARCELA MAXIMA

Como criterio general NO se acepta la agrupación de parcelas.

En caso de no existir parcelación histórica o que esta haya sido alterada con longitudes de fachada superior a 10 m., se deberá diferenciar en unidades edificatorias de longitud de fachada entre 5 y 8 m. con accesos diferenciados y con composición de fachada y cubierta diferenciados.

Excepción: Por debajo de la cota de rasante, se podrá realizar agrupación de varias unidades edificatorias a efectos de solucionar garajes conjuntos con acceso integrado en composición de fachada.

4. OCUPACION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

La profundidad edificable máxima será la indicada en los planos de ordenación. En caso de no indicarse, esta será libre.

ARTÍCULO 28. Condiciones de volumen y forma de los edificios

1. ALTURA MAXIMA DE CORNISA

Se define Línea de Cornisa como la línea de intersección del plano de fachada con el plano de la cara inferior del elemento sustentante de la cubierta.

Se define altura de cornisa la distancia vertical tomada desde la cota 0 de la rasante de la vía pública, hasta la línea de cornisa. Esta se medirá en el punto medio de su longitud de fachada.

En el caso de parcelas pasantes con fachadas a dos calles con diferente rasante, la altura de cornisa para cada cuerpo de edificación, se medirá desde la rasante de cada calle, aplicándose la diferencia volumétrica hasta el punto medio entre ambas fachadas, siempre y cuando la diferencia de altura que se cree entre los cuerpos edificados no sea perceptible desde el espacio urbano interior de la Vila y no afecte negativamente a la imagen externa o perfil de la Vila.

En el supuesto de parcelas recayentes a dos o más calles colindantes, y cuya rasante varíe en más de un metro, la altura de cornisa y el número de plantas, se contabilizará desde la calle de menor cota. Si la variación es inferior a un metro, la altura de cornisa se medirá desde el punto medio de la suma de las longitudes de todas las fachadas colindantes.

2. LIMITES DE LA ALTURA DE CORNISA

La altura máxima de cornisa se establece teniendo en cuenta los parámetros obtenidos tras el análisis de la edificación histórica no singular del conjunto, y con la finalidad de poder dar cumplimiento a las exigencias de instalaciones técnicas establecidas en los Códigos Técnicos de Edificación.

En función del número máximo de plantas establecido en los planos de ordenación, la altura máxima de cornisa se indica en el siguiente cuadro y también en los planos de ordenación de fachadas:

Nº PLANTAS	ALT. MAXIMA CORNISA	ALT. CUMBRERA	TOTAL
I	4,00 m		7,30 m
II	7,35 m		10,65 m

III	10,70 m	14,00 m
IV	14,05 m	17,35 m
V	17,40 m	20,70 m
VI	20,75 m	24,05 m

3. EDIFICACIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA DE CORNISA

Por encima de la altura de cornisa del edificio, se permitirán las cubiertas inclinadas cuya altura de cumbrera no supere los 3,30 m. contados verticalmente desde la línea de cornisa. Serán continuas, de pendiente semejante en todas las vertientes y con las cumbreras continuas y sin escotaduras en los faldones recayentes a vía pública.

Queda prohibida, la creación de cuerpos que sobresalgan de los planos inclinados que configuran la cubierta del cuerpo del edificio recayente a vía pública.

La ubicación del casetón de escalera, cuarto de instalaciones del ascensor etc. no superará los 3,80 m contados verticalmente desde la línea de cornisa, deberán situarse fuera de los faldones de las cubiertas recayentes a vía pública, y no podrán ser visibles desde la misma.

4. 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.

5. NUMERO DE PLANTAS

El número máximo de plantas permitido es el que se indica en los planos de ordenación, que incluye la planta baja y excluye el sótano. Este número máximo de plantas no podrá ser superado aun cuando la altura máxima de la edificación lo permitiese.

6. PLANTA BAJA

Altura de la Planta Baja:

Se establece una altura libre comprendida entre 3,50 y 4,00 metros para edificaciones plurifamiliares y de entre 3,00 y 3,50 metros para edificaciones unifamiliares.

Altura de Planta Piso:

Se establece una altura libre mínima entre forjados de 3 metros.

7. MEDIANERAS

Cuando como consecuencia de diferentes alturas, retranqueos, profundidad edificable u otra causa, pudieran surgir medianeras vistas, estas deberán tener tratamiento de fachada, o retranquearse la medida reglamentaria de acuerdo al Código Civil, para permitir la aparición de aberturas como si de una fachada con huecos se tratase.

8. SEMISOTANO

No se permite la construcción de semisótanos en esta zona

9. SOTANO



Se denomina sótano a aquella planta que tiene la cara inferior del forjado de techo a menos de 0,80 metros por encima de la rasante de la calle.

Se admite la construcción de plantas sótano, situadas dentro de la superficie de la parcela, siempre que cuente con pronunciamiento expreso favorable del preceptivo estudio sobre afecciones arqueológicas, debiendo incluir en la edificación resultante, los restos de preexistencias edilicias, que por su interés, así se exija en el estudio arqueológico. En especial, deberá quedar visible, el lienzo de la muralla almohade.

10. CUERPOS VOLADOS

Se entiende por cuerpos volados, aquellas partes de la edificación que sobresalen de las alineaciones y que tienen carácter habitable u ocupable por las personas, tales como balcones, miradores, terrazas o similares.

Sobre las alineaciones tanto recayentes a vía pública como a patio de parcela, solo se autorizan los siguientes cuerpos y elementos salientes:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 40 cm., el grosor de la bandeja no será superior a 12 cm., la longitud máxima de cada balcón será de 2,00 m.
- Como norma general se prohíben los miradores.

11. ELEMENTOS SALIENTES

Son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables, que sobresalen de la alineación, tales como zócalos, aleros, cornisas, marquesinas, rótulos, escaparates, expositores, recercados de huecos o similares.

12. ELEMENTOS DE INSTALACIONES

Son las partes integrantes de los servicios de carácter común del edificio, como maquinaria, ascensor, antena de TV y otros.

Los volúmenes correspondientes a los elementos técnicos de las instalaciones deberán preverse en el proyecto de edificación, como composición arquitectónica conjunta de todo el edificio.

Todos los proyectos deberán incluir la previsión de los elementos de climatización de todas las viviendas y locales resultantes de la edificación, de modo que no deterioren las características arquitectónicas y estéticas de los edificios. Para ello, todo proyecto al menos deberá incluir la construcción de las preinstalaciones necesarias, que permitan con posterioridad al usuario conectar los aparatos a las mismas, sin tener que hacer obras exteriores a su vivienda o local.

En general, todas las instalaciones, incluida la instalación de placas solares cuando sean necesarias, se colocarán en las cubiertas planas interiores de la edificación y no serán visibles desde la vía pública. De colocarse sobre los casetones de cubierta, el proyecto arquitectónico deberá prever el diseño de los elementos de ocultación.

Se prohíbe la ubicación de cualquier elemento perteneciente a las instalaciones de agua, electricidad, telecomunicaciones, aire acondicionado etc. sobre la fachada o faldón de la cubierta del cuerpo recayente a vía pública, debiéndose ubicar éstas, sobre las cubiertas planas de los cuerpos posteriores, de forma que no sea posible su percepción desde la vía pública.

La instalación de las conducciones de gas, podrán adosarse a fachadas y a cubiertas, procurando ubicarlas cerca de las medianeras, para minimizar en lo posible, la afección a la estética de la edificación.

Todos los locales ubicados en planta baja, de superficie superior a 60 m² de superficie útil, deberán disponer de salida de humos independiente a cubierta de diámetro mínimo 300 mm.

Se prohíbe la colocación de antenas de telefonía o similares, en las cubiertas de los edificios pertenecientes a este ámbito

ARTÍCULO 29. Condiciones estéticas y de composición

1. ESTUDIO JUSTIFICATIVO DE ADECUACION AL ENTORNO

Con el objeto de definir las condiciones estéticas de las cuales debe partir el proyecto de una edificación, el técnico redactor llevará a cabo un análisis de la edificación del entorno, que se adjuntará en una memoria descriptiva conteniendo las características de las fachadas, en cuanto a su ancho de frente de línea de cornisa, proporción entre vanos y huecos, tratamientos de los huecos, vuelos y materiales. Las fachadas propuestas se dibujarán en un plano en el que se dispondrán las fachadas de todas las casas que forman el paramento de manzana incluida la edificación proyectada. El ayuntamiento podrá facilitar los datos de fachadas descritas en el presente plan especial.

2. CRITERIOS PARA COMPOSICION DE FACHADAS

Los criterios que a continuación se exponen pretenden dar una codificación del modo tradicional de construir, fundamentado en el carácter portante de los frentes de fachada y de su particularización al caso de la Vila de Alzira. Es por ello, que el principio de respeto general al entorno lleva aparejado el principio de coherencia del sistema constructivo.

Los proyectos de edificios deberán fundar sus determinaciones en la reutilización y reciclaje de los elementos arquitectónicos de interés del edificio original y en la interpretación de las invariantes de los edificios característicos del conjunto histórico incluidos en el catálogo, con el fin de garantizar la adecuación ambiental de las transformaciones y sustituciones de edificios.

Como principio general las fachadas deberán componerse según ejes verticales, con jerarquización de plantas y posibilidad de tratamiento diferenciado para la planta baja, las plantas intermedias y la última planta. Los vanos serán de proporción dominante vertical y los puntos de mayor altura de los dinteles de todos los vanos de una misma planta, se situarán sobre una misma horizontal.

No se permitirán retranqueos en el plano de fachada.

Composición de la planta baja

Se permiten los siguientes tipos de vanos de planta baja: puertas y ventanas de proporción predominante vertical. Responderá a criterios de tratamiento conjunto de toda la fachada, utilizando a tal efecto las proporciones adecuadas de huecos y macizos, sin poder superar la anchura total de los huecos, el 65% de la longitud de la fachada. En el caso de puertas de acceso a vehículos o de locales comerciales se podrá aumentar hasta el 75% de la longitud de la fachada.

Composición de las plantas intermedias

En las partes intermedias del cuerpo de fachada se permiten los siguientes tipos de vanos: Ventanas de proporción predominantemente vertical, balcones y balconadas.

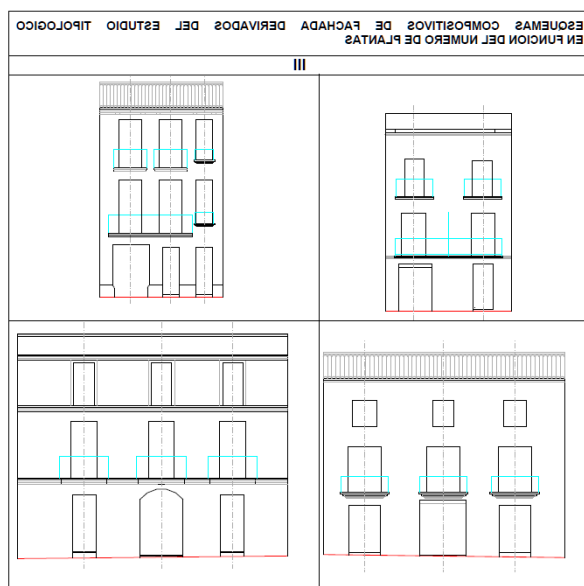
Únicamente se permite balconada en primera planta.

Todos los vanos deberán situarse centrados sobre los ejes. La anchura del vano situado en cualquier planta deberá ser menor o igual, que la anchura del vano situado en la planta inmediatamente inferior en el mismo eje

Composición de la última planta

En la última planta del cuerpo de fachada se permiten los siguientes tipos de composición:

1/ Exclusivamente vanos centrados sobre ejes provenientes de las plantas intermedias, se permiten ventanas de proporción vertical o cuadrada. Todos los vanos serán iguales y su anchura será menor o igual que la anchura del vano situado en la planta inmediatamente inferior del mismo eje.



3. CONDICIONES DE LOS HUECOS AISLADOS

Los huecos de las fachadas que se proyecten deberán cumplir las condiciones geométricas derivadas del estudio tipológico de las viviendas protegidas en el entorno de incidencia. Por otro lado, los huecos deberán cumplir ciertas condiciones geométricas y guardar una serie de distancias mínimas entre ellos, que se derivan de la coherencia interna del propio sistema constructivo.

Los huecos serán de proporción vertical con la disposición y dimensiones características de la zona, predominando el macizo sobre el hueco.

4. VUELOS

Quedan prohibidos los cuerpos volados cerrados a partir del paramento de fachada, permitiéndose únicamente los correspondientes a balcones, balconadas, cornisas y aleros. No se permite el acristalamiento de los balcones formando miradores.

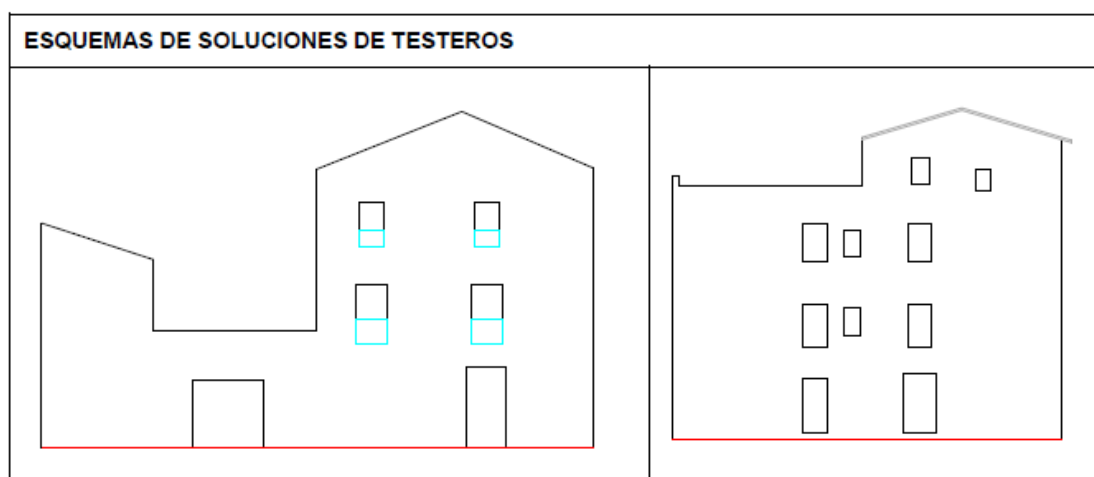
Los balcones y balconadas que se proyecten no podrán volar más de 40 cm., y el espesor de su losa no podrá exceder de los 12 cm., debiéndose resolver con entramado de pletinas u hormigón.

La bandeja del balcón preferentemente estará formada por el entramado metálico del balcón al estilo tradicional, y en el caso de realizarse la bandeja con hormigón, el canto deberá ser moldurado o recto, de grosor total no superior a 12 cm. Se prohíben los remates de balcón con molduras rectas escalonadas, por ser ajenas a las tipologías del Centro Histórico.

5. TESTEROS

Los testeros que se proyecten deberán manifestar claramente la disposición del cuerpo de la edificación.

Los testeros se resolverán mediante alguna de las soluciones esquemáticas que a continuación.



En general, los huecos serán de dimensiones reducidas y de proporción vertical o cuadrada, sin presencia de vuelos ni elementos decorativos. La composición puede seguir ejes de composición verticales o composiciones más abstractas. Predomina el macizo sobre el hueco, pudiendo ser como máximo la superficie total de los huecos la quinta parte de la superficie total del paramento.

6. TRATAMIENTO DE LAS PLANTAS BAJAS

El tratamiento de las plantas bajas estará sujeto a las siguientes condiciones:

a) Obras de nueva planta: La planta baja tendrá un tratamiento similar al resto del edificio, con expresión clara y precisa de los huecos y macizos que la componen, quedando su tratamiento definido en el proyecto de edificación. No se admitirán fachadas incompletas sin una definición precisa del tratamiento de la planta baja.



El diseño, carácter compositivo y tratamiento de las plantas bajas guardará relación y coherencia tanto con el resto del edificio como con los edificios protegidos del entorno, a cuyo efecto deberán justificarse los siguientes aspectos:

- Relación hueco/muro
- Líneas y ritmos verticales compositivos
- Tamaño y proporción de los huecos
- Materiales de fachada, tanto los constructivos como los accesorios y ornamentales.

Las puertas de acceso a las viviendas en planta baja, se situarán sin producir retranqueos en fachada.

b) Obras de reforma: La reforma y tratamiento de fachadas, portales y locales comerciales obedecerá, asimismo, a los criterios expresados en el punto anterior, relativos al tratamiento unitario de toda la edificación, para lo cual se aportará documentación gráfica y fotográfica suficiente, aportándose similar documentación de los edificios colindantes al que es objeto de reforma. En la edificación existente se favorecerán las reformas en plantas bajas y locales comerciales para ajustarlas a la composición general de la fachada, y que hubiere sido alterada por otras intervenciones. A tales efectos se someterán a las siguientes determinaciones: Se prohíben las reformas que no se ajusten en composición y materiales a las características ambientales del propio edificio y del entorno

7. MATERIALES AUTORIZADOS

En la utilización de materiales se seguirá un criterio unitario, acorde con la arquitectura tradicional, de forma que la mezcla de calidades y texturas se reduzcan al mínimo imprescindible.

Los cuerpos de fachada podrán acabarse superficialmente con pinturas o estucos lisos sobre enfoscado de mortero maestreado.

Como norma general, se prohíben los acabados con materiales no tradicionales o que supongan la imitación de otros materiales y expresamente se prohíbe la utilización de mortero de resinas sintéticas con triturados de cuarzo adheridos en superficie o con despiece de paños mediante juntas. Las tonalidades de color, texturas de los materiales y acabados deben tender, en cada caso, a la adecuación mutua, evitando rupturas y/o confrontaciones de dudosa justificación. Como norma general, se prohíbe el uso de ladrillo caravista en fachadas, así como el aplacado generalizado con piedra.

8. ESPESOR MINIMO DE LA FABRICA DE FACHADA

Las fachadas preferentemente se resolverán con estructura muraria de espesor mínimo 40 cm., en caso contrario, se resolverá la fachada de forma que los jambas de los huecos incluidas las carpinterías, denoten un espesor mínimo de cerramiento de 40 cm.

9. CARPINTERIA EXTERIOR

La carpintería exterior de puertas, ventanas, balcones, contraventanas, persianas o los sistemas de oscurecimiento serán de madera vista en su color natural. En las edificaciones de nueva planta o en las reformas de edificios construidos después del año 1960 y que no estén catalogados, las carpinterías podrán ser de aluminio, acero u otro material metálico con tratamiento de pintura o laca de color plano. Los colores a aplicar serán acordes con los de la fachada. Se prohíben las imitaciones de materiales. Si de acuerdo con el párrafo anterior, se efectuasen sustituciones de carpinterías en fachada, por carpinterías de otra materialidad, deberán realizarse de forma conjunta en todas las fachadas, no autorizándose el cambio parcial de las mismas, para evitar disfunciones estéticas.

En fachadas recayentes a vía pública o visibles desde el exterior, se prohíben las carpinterías tipo correderas, permitiéndose abatibles u oscilobatientes.

Se prohíben las persianas de plástico o aluminio, salvo las tradicionales persianillas exteriores de madera enrollables. Se cuidará especialmente que la carpintería de la planta baja resulte acorde con el resto del edificio. Se permiten las puertas de acceso a vivienda realizadas con carpinterías de madera, aluminio, acero u otro material metálico con tratamiento de pintura o laca de color plano. Las puertas de garaje deberán de realizarse con bastidor metálico preferentemente revestido con madera o con una materialidad acorde con el resto de la edificación. La apertura de las puertas oscilobatientes no rebasará la alineación de la fachada.

No se autorizarán en las ventanas y puertas exteriores, los vidrios tipo espejo y los acabados anodizados.

10. CERRAJERIA

El diseño de la cerrajería evitará la incorporación de elementos disonantes con el entorno y tenderá hacia soluciones eficaces y de gran simplicidad acordes con las soluciones tradicionales.

Se podrán copiar explícitamente soluciones de cerrajería utilizadas en los edificios catalogados, siempre que sean acordes con el edificio que se proyecta, y adscribibles al resto de parámetros compositivos de la fachada.

Las rejas y balcones serán de forja, fundición o perfiles macizos, prohibiéndose expresamente la utilización de perfilería hueca.

11. CUBIERTAS, ALEROS Y CORNISAS.

Cubiertas. - En la franja definida por una línea paralela a 8 m. de la alineación oficial de fachada, las cubiertas deberán ser inclinadas, con pendiente máxima del 45 % a dos aguas, y acabadas con teja árabe de color paja, no autorizándose las de color rojizo o las de colores oscuros.

En la vertiente contraria a la recayente a fachada y fuera de esta franja de 8 m., se exigirá hasta un 35 % del total de la cubierta superior del edificio, del tipo azotea plana transitable, para la ubicación de instalaciones o servicios domésticos y para acceso rápido a la misma, en caso de inundación mediante escalera. Las terrazas planas



transitables, no podrán ser visibles desde cualquier espacio público y se realizarán con pavimentos acordes a la tipología de Centro Histórico.

Las cumbreras de las cubiertas inclinadas serán horizontales y no superarán los 3,30 m. de altura, medidos desde la línea de cornisa del edificio.

A cada faldón de cubierta recayente a la vía pública le corresponderá una cumbrera continua, no autorizándose ninguna escotadura en el plano del faldón, que suponga una interrupción de la línea de cumbrera.

El casetón de acceso a la cubierta preferentemente irá embebido en el plano de cubierta, en caso contrario deberá situarse al menos a 8 metros de distancia del plano vertical de la alineación oficial de la calle y su tratamiento será de cubierta inclinada acorde con la del edificio.

En el caso de parcelas de profundidad edificable menor de 10 m se mantendrá la tipología de cubiertas a dos aguas simétricas, permitiéndose faldones de menor dimensión. Y en todo caso se exigirá fuera de la franja de 8 m la cubierta plana para un máximo del 35% con la finalidad indicada anteriormente.

El espacio bajo cubierta podrá utilizarse para la ubicación de instalaciones y accesos a cubierta. Sólo podrá destinarse a usos residenciales cuando forme una unidad con la vivienda de la última planta y su acceso se realice a través de ella.

Los canalones y bajantes, de ser vistos, serán de chapa metálica (galvanizada, zinc, acero o cobre). Las bajantes exteriores estarán adosadas a la fachada y finalizarán en un tubo de protección de hierro fundido tipo “angelote” conectado a la red horizontal de saneamiento del edificio.

Los aleros de cubierta serán los tradicionales de la zona, y serán resueltos con pares de madera volados o voladizos pétreos/cerámicos de dos o más roscas, y siempre rematados con doble bocateja.

Las cornisas podrán ser de ladrillo macizo o bien de hormigón moldurado, con un canto que no exceda en su conjunto de los 50 cm. En edificaciones de hasta dos plantas, se permiten cornisas molduradas pétreas con vuelo máximo de 60 cm. y aleros de madera tradicionales de vuelo máximo 80 cm. En edificaciones de hasta tres plantas, se permiten cornisas molduradas pétreas con vuelo máximo de 90 cm. y aleros de madera tradicionales de vuelo máximo 110 cm. En edificaciones de más de tres plantas, se permiten cornisas molduradas pétreas con vuelo máximo de 120 cm. y aleros de madera tradicionales de vuelo máximo 140 cm. No obstante lo anterior, el diseño arquitectónico de la fachada deberá justificar el vuelo de cornisa proyectado, para que se mantenga la proporcionalidad, tanto en relación con el cuerpo del edificio, como con respecto al ancho de la calle sobre el que recae directamente. Corresponde a los servicios técnicos municipales, supervisar esta proporcionalidad.

Se prohíben las cornisas con molduras rectas escalonadas, por ser ajenas a las tipologías del Centro Histórico.

12. IMPOSTAS, ALFEIZARES Y ZOCALOS.

Las impostas podrán ser de ladrillo macizo o bien de hormigón moldurado o gravado, con un canto que no exceda los 30 cm.

Los zócalos de fachada se situarán en una franja de altura máxima 1,20 metros, situada en la parte inferior de la fachada. Como norma general se prohíbe el aplacado generalizado de la fachada.

Los alfeizares se ejecutarán con piedra natural o ladrillo, prohibiéndose expresamente la utilización de granitos en cualquiera de sus variedades.

Los zócalos podrán ser de piedra natural tipo caliza color marrón claro con tratamiento superficial afogado, abujardado o mate. Se prohíbe la piedra artificial, las imitaciones a base de materiales sintéticos, cerámicos o de cualquier otro tipo y la utilización de granitos naturales en cualquiera de sus variedades.

13. COLOR DEL EDIFICIO

Hasta que exista una casuística suficiente obtenida a partir de la realización de catas murarias en las intervenciones sobre las fachadas de las edificaciones protegidas o, no protegidas con fabricas tradicionales, que aporten una gama específica de colores utilizados en la Vila de Alzira, en las fachadas de nueva planta será de aplicación la carta de colores y criterios que se establecen en el estudio cromático del Centro Histórico de Valencia, elaborado por Ángela Garcia y otros.

Se aconsejan los colores utilizados tradicionalmente en la arquitectura doméstica, preferentemente los ocre, amarillo cadmio, blanco marfil, verdes y azules. Se permite otra variedad de colores, si previamente se justifica la integración en su entorno.

Se recomienda el uso de estucos a la cal y de pinturas ecológicas coloreadas con pigmentos minerales. Se prohíbe la utilización de pinturas plásticas.

ARTÍCULO 30. Condiciones de habitabilidad de los edificios

Las condiciones de habitabilidad que deben cumplir todos los edificios destinados a vivienda, tanto los existentes como los de nueva construcción son las establecidas por las normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

Los edificios o partes de los mismos destinados a otros usos distintos del de vivienda, se regirán por su normativa específica.

ARTÍCULO 31. Condiciones de los aparcamientos

Los aparcamientos podrán ser privados o públicos y se podrán situar en planta Baja (solo en vivienda unifamiliar), en planta sótano y bajo espacio libre.

Como norma general, todo edificio de nueva planta, deberá de prever la reserva de una plaza de aparcamiento, por cada 100 m² de superficie construida para uso distinto al de vivienda. Se exceptuará de este cómputo la superficie construida destinada a aparcamiento y a elementos comunes. En las viviendas de nueva planta, en las que se justifique debidamente la imposibilidad de acceso, no será exigible la dotación mínima de aparcamiento.

Se permite aparcamiento en sótano en parcelas cuya longitud de fachada sea superior a 8 m.



Por debajo de la cota de rasante, se podrá realizar agrupación de varias unidades edificatorias a efectos de solucionar garajes conjuntos con acceso integrado en composición de fachada.

Se entiende por plaza de aparcamiento para automóviles ligeros, la porción de suelo plano y libre de elementos constructivos, cuyas dimensiones rectangulares mínimas sean de 5,00 m. por 2, 50 m.

Aquellas plazas cuyo eje longitudinal esté dispuesto perpendicularmente al de la calle desde la que acceden, y algunos de sus lados mayores estén adosados a una pared, tendrán un ancho mínimo de 3 m. En el caso de que las plazas se sitúen longitudinalmente paralelas a la calle de circulación, las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento serán de 5,50 × 2,40 m.

No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos, debiéndose cumplir lo exigido en las Normas HD-91 o normas de rango equivalente que las desarrollen o sustituyan.

Los garajes no comunitarios, con acceso directo desde la vía pública, tendrán una dimensión mínima de 3 x 5 m. y una puerta de acceso de 2,70 m. libres.

La dimensión del hueco de acceso al garaje, se deberá integrar en la composición general de la fachada. El cierre de los accesos a los locales de aparcamiento coincidirá con la alineación exterior

No es obligatoria la reserva de plaza de aparcamiento en el caso de los inmuebles catalogados por el Plan Especial de Protección incluidos en cualquiera de los niveles de protección y en las parcelas cuyo frente de fachada sea inferior a 8 metros. En este caso tendrán derecho preferente a la reserva de plaza de aparcamiento en las dotaciones públicas determinadas para este uso.

En edificios destinados al uso de vivienda plurifamiliar, terciario u oficinas, no se permite el uso de garaje en planta baja, ni en plantas altas. En todo el ámbito del Plan Especial, se prohíben los edificios de uso exclusivo aparcamiento.

No se autorizará el aparcamiento en la planta baja de antiguas edificaciones unifamiliares, que por las dimensiones de fachada (inferior a 4 m) o de parcela, impida ejecutar un acceso independiente a la vivienda unifamiliar a desarrollar en las plantas altas.

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

La reserva obligatoria de las plazas de aparcamiento exigibles por esta ordenanza, podrá sustituirse mediante el pago del canon sustitutorio definido en la ordenanza municipal reguladora de las reservas obligatorias y canon de aparcamiento, o mediante la vinculación registral de plazas de aparcamiento existentes en un radio máximo de 300 m.