

**MODIFICACIÓN N° 1 DE LA ORDENACIÓN  
PORMENORIZADA DEL PLAN PARCIAL RESIDENCIAL  
“F-H-I” PLAYA, EN MIRAMAR**

**RELATIVA A LA COMPATIBILIDAD TIPOLOGICA Y NORMAS  
QUE LA REGULAN EN EL ÁMBITO DEL SECTOR RESIDENCIAL  
“F-H-I” PLAYA**

**NOVIEMBRE 2008**

# **MEMORIA**

**PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA**

## **MEMORIA**

### **PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA**

#### **I.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN**

El municipio de Miramar cuenta con Plan General de Ordenación Urbana, (en adelante PGOU), aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha de octubre de 2.002 y modificado parcialmente a través del Plan Parcial de Mejora: Sector Residencial F-H-I Playa, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en octubre de 2.006.

Dicho Plan Parcial de Mejora constituye el planeamiento de desarrollo del referido sector residencial F-H-I Playa.

La ficha de planeamiento del referido sector modificada parcialmente con la modificación nº 7 del PGOU de Miramar, en lo que respecta a la asignación de tipología de edificación pormenorizada en desarrollo del tipo básico de edificación, ampliando la compatibilidad de tipologías, a la residencial múltiple bloque exento (MBE) definida de acuerdo con el Reglamento de zonas de ordenación urbanística de la Comunidad Valenciana (orden 26 de abril de 1.999) (en adelante RZOU) y tramitada dicha modificación son simultaneidad a la presente del sector, cuyo objeto es de regular la compatibilidad tipológica en las áreas edificables dominio privado del sector y las normas que las regulan de acuerdo con la modificación puntual nº 7 referida del PGOU.

#### **II.- COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

La condición relativa a las tipologías de edificación permitidas en cada área del sector, de acuerdo a las permitidas en el planeamiento general, las condiciones de compatibilidad así como condiciones de la parcela mínima y otros parámetros urbanísticos, forman parte de la ordenación pormenorizada del Plan Parcial sector residencial “F-H-I” Playa, determinaciones propias de dicha ordenación pormenorizada, de conformidad con lo dispuesto en el *art. 60,1 de la Ley Urbanística Valenciana 16/2005, de 30 de diciembre* (en adelante, LUV) y en el *art. 125, 1 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística Valenciana aprobado por Decreto 67/2006, de 19 de mayo* (en adelante, ROGTU).

Corresponde, en consecuencia, al Ayuntamiento de Miramar la competencia para la aprobación de la presente Modificación, en virtud de lo dispuesto en el *art. 37,2 de la LUV y art. 121,3 del ROGTU*.

Por último, y en cuanto al procedimiento de aprobación de la Modificación, el **art. 94 de la LUV** establece que las modificaciones de planes se llevarán a cabo según el procedimiento establecido en cada tipo de plan, que será el de los planes parciales.

Dicho procedimiento aparece regulado en el **art. 90, 2 de la LUV**, relativo a la tramitación de los documentos urbanísticos que no sean promovidos con motivo de un programa de actuación y que se remite a tales efectos al **art. 83, 2, a)** de la misma Ley, precepto que contempla la información pública por un periodo mínimo de un mes, anunciada en el DOCV y en un diario no oficial de amplia difusión en la localidad, debiendo encontrarse depositado en el Ayuntamiento el documento diligenciado para su consulta pública durante el referido plazo.

### III.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

La ficha de planeamiento del sector residencial “F-H-I” playa, modificada en la modificación puntual nº 7 del PGOU de Miramar en su apartado c) Zonas de ordenación urbanística, dice así:

#### **C) Zonas de ordenación urbanística**

*Se consideran las siguientes zonas de ordenación urbanística en el ámbito de este sector con referencia al Reglamento de zonas de ordenación urbanística de la Comunidad Valenciana (orden 26 de abril 1999 de la COPUT):*

- Residencial unitario bloque exento.
- Residencial múltiple bloque adosado.
- Residencial múltiple bloque exento.

El plan parcial vigente en sus zonas de ordenación señala las siguientes:

Residencial unitario bloque exento-Residencial múltiple bloque adosado (RUBE-RMBAS)

Sistemas de espacios libres de dominio y uso público: jardín (JL)

Equipamiento deportivo-recreativo (RD)

Equipamiento educativo-cultura (ED)

Red viaria, sendas peatonales y aparcamientos.

graficiadas en los planos y especificadas en la Norma 3.3.1.- Zonificación, del referido Plan Parcial, cuyo tenor literal es el siguiente.

#### 3.3.1 Zonificación

*Las zonas previstas en el presente Plan Parcial, que aparecen especificadas en el plano correspondiente de zonificación, son las siguientes:*

*Residencial unitario bloque exento-Residencial múltiple bloque adosado (RUBE-RMBAS)*

*Sistemas de espacios libres de dominio y uso público: jardín (JL)*

*Equipamiento deportivo-recreativo (RD)*

*Equipamiento educativo-cultura (ED)*

*Red viaria, sendas peatonales y aparcamientos.*

Y acorde con la compatibilidad de tipologías especificada en la ficha de planeamiento se modificará la zona de ordenación ampliando a la tipología referida y sus normas de regulación serán las mismas que las particulares del Residencial múltiple bloque adosado, a excepción hecha del concepto de distribución espacial de las viviendas en el bloque de edificación.

Así la Norma 3.3.2.- Residencial unitario bloque exento (RUBE) – Residencial múltiple bloque adosado con variaciones (RMBA), vigente cuyo tenor literal es el siguiente:

**3.3.2 Residencial unitario bloque exento (RUBE) - Residencial múltiple bloque adosado con variaciones (RMBA)**

*Zona de utilización mixta residencial unitario bloque exento y residencial múltiple bloque adosado con variaciones.*

**3.3.2.1 Residencial unitario bloque exento.**

*a) Carácter*

*Tendrán el carácter de dominio y uso privado.*

*b) Configuración de la zona*

*De conformidad con la terminología del Reglamento de Zonas la tipología es la resultante de la zona residencial unitario bloque exento.*

*c) Usos pormenorizados*

*a) Uso dominante:*

*- Residencial: unitario.*

*b) Usos compatibles:*

*- Terciario: comercial, oficinas, aparcamiento, hostelero y hotelero.*

*- Dotacional: deportivo, asistencial, administrativo, educativo-cultural.*

*- Infraestructuras: centros de transformación, telefonía, depósito.*

*c) Usos incompatibles:*

*- Almacenes: industrias y talleres artesanales, discotecas, salas de fiestas, pubs y bares con ambiente musical.*

*d) Actividades industriales y residenciales. Limitaciones.*

*El uso de otras actividades diferentes a las enunciadas se reducirá a aquellas que sean compatibles con la función de residencia por no producir incomodidades, no alterar las condiciones normales de salubridad e higiene, del medio ambiente, no ocasionar daños a la riqueza pública o privada, no implicar riesgos graves para las personas o los bienes y no alterar el equilibrio de la estructura o infraestructura urbana del casco.*

*Sin perjuicio de la aplicación de la Ley de la Generalitat Valenciana 3/1.989, de 2 de mayo, de Actividades Calificadas y decreto 54/1.990 de 26 de marzo del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba el Nomenclator de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, todas las actividades no residenciales que se desarrollen dentro del casco urbano estarán sometidas a las siguientes limitaciones:*

*a) El nivel sonoro máximo medido en la escala A del sonómetro a la distancia de diez metros de sus límites o en cualquier punto de las piezas habitables de la vivienda más próxima no sobrepasará los decibelios que se indican a continuación:*

	<u>de 8 a 22 horas</u>	<u>de 22 a 8 horas</u>
<i>Viviendas</i>	45	35
<i>Comercios</i>	50	40
<i>Almacenes e industrias</i>	60	40

*El nivel sonoro en el ambiente interior no superará los niveles establecidos en la tabla 2 del anexo II de la Ley 7/2002, de 3 de diciembre de la Generalitat Valenciana contra la contaminación acústica.*

*b) No produzcan vibraciones molestas, ni humos ni malos olores.*

*c) Potencia máxima instalada de 30 CV.*

*d) Parámetros urbanísticos.*

<i>-Superficie parcela mínima</i>	200 m <sup>2</sup> .
<i>-Frente mínimo parcela</i>	10 m.
<i>-Diámetro del círculo inscrito</i>	10 m.
<i>-Ocupación máxima</i>	40%
<i>-Altura reguladora máxima</i>	9
<i>-Número de plantas</i>	III
<i>-Edificabilidad neta</i>	0,745804 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<i>-Separación viales</i>	2 m.
<i>-Separación calles</i>	2 m.
<i>-Reserva aparcamientos</i>	1 plaza/viv.
<i>-Semisótano</i>	Emergente 1,0 m.

*-En el caso de utilización del tejado a dos aguas, la altura máxima entre el último forjado y la cumbrera será de 2,2 m., permitiéndose la ubicación de cambra. Esta altura se define como la existente entre la parte superior del forjado e inferior de la cambra. No pudiendo abrirse mansardas aunque sí se permitirán huecos en el plano de cubierta.*

*e) Construcciones auxiliares.*

*e.1) Terminología.*

*Se definen como construcciones auxiliares, barbacoas, casetas depuradoras, piscinas, pérgolas, permitidos en el espacio libre de la edificación incluso de los retranqueos obligatorios.*

*e.2) Barbacoas, casetas depuradoras, duchas.*

*Podrán ir adosadas o separadas de la construcción principal no pudiendo sobrepasar más de tres metros de altura. Deberán guardar las necesarias condiciones de armonía y estética con la edificación principal, así como los retranqueos establecidos. Contando a efectos de ocupación y como edificabilidad sobre la rasante, salvo que superen el 1,0 m. sobre la rasante.*

*e.3) Piscinas, pistas deportivas.*

*Las piscinas y pistas deportivas en el interior de parcela, podrán construirse siempre que tengan una separación mínima de un metro a lindes y vial, no pudiendo elevarse más de 10 m. sobre la rasante, no computando como ocupación de parcela.*

*En el caso de elevarse más de 1,0 m. sobre la rasante computará como edificación, debiendo cumplir sus especificaciones y computando ésta como ocupación y edificabilidad.*

*e.4) Pérgolas.*

*Se entenderá como pérgola cualquier construcción que conste de soportes puntuales sin muros de cerramiento y una cubierta diáfana. Su situación será permitida a un metro del linde, sin sobrepasar 3 m. de altura. No computarán a efectos de volumen, y el 50% de la ocupación.*

*e.5) Hornacina: Podrán integrarse en cerramientos a vial, para instalaciones como de agua, energía eléctrica, gas y telecomunicaciones, no superando los 2 m. de altura, 1,5 m. de ancho, y 1 m. de profundidad.*

*f) Cerramiento o vallado de las parcelas*

*f.1) Obligatoriedad*

*Será obligatorio el vallado en las líneas de parcela que den a vía pública o zonas verdes. En las líneas medianeras con otras parcelas será dispensable el vallado, por acuerdo expreso entre los propietarios afectados formalizado ante notario.*

*f.2) Estructura*

*Las vallas tendrá una altura máxima de 2,0 metros. Podrán ser de fábrica maciza hasta 1 metro y sobre este muro podrán colocarse verjas, celosías hasta esa altura, siendo la superficie calada como mínimo del 60%. El acceso a la parcela podrá tener un ancho máximo de 4 m. y altura de 3 m. y ser de estructura de obra de fábrica.*

*En los casos de rasantes con pendientes, los vuelcos se calcularán de forma que la altura máxima en cada tramo no exceda en un diez por ciento de la cota máxima permitida, o sea 20 cm.*

g) *Generalidades*

*Sobre la línea de retiro, no se permite vuelo alguno, a excepción hecha de las cornisas de la cubierta, hasta una distancia máxima de 30 cm.*

*Sobre la altura señalada no se permite otra construcción que no sean chimeneas, caja de escalera o ascensor con una altura máxima de 2,5 m. y ocupación de 10 m<sup>2</sup>. cada una como máximo.*

*Las marquesinas abiertas o porches computarán el 50% de su edificabilidad, así como las pérgolas con cubierta opaca.*

*Los espacios bajo cubierta computarán a partir de altura libre 1,5 m.*

*Las hornacinas para gas, electricidad y las casetas depuradoras de piscina no contarán a efectos de edificabilidad en las condiciones establecidas anteriormente.*

**3.3.2.2. Residencial múltiple bloque adosado con variaciones.**

a) *Carácter*

*Tendrán el carácter de dominio y uso privado.*

b) *Configuración de la zona*

*De conformidad con la terminología del Reglamento de Zonas la tipología es la resultante de la zona residencial múltiple bloque adosado con variaciones en los parámetros urbanísticos que se indican en el apartado d) de este artículo, partiendo del concepto de varias viviendas agrupadas en una parcela, con una vivienda por bloque que se adosa a otras en cada parcela, con retranqueos a lindes del conjunto.*

c) *Usos pormenorizados*

a) *Uso dominante:*

*- Residencial: unitario.*

b) *Usos compatibles:*

*- Terciario: comercial, oficinas, aparcamiento, hostelero y hotelero.*

*- Dotacional: deportivo, asistencial, administrativo, educativo-cultural.*

*- Infraestructuras: centros de transformación, telefonía, depósito (no elevados).*

c) *Usos incompatibles:*

*- Almacenes: industrias y talleres artesanales, discotecas, salas de fiestas, pubs y bares con ambiente musical.*

d) *Actividades industriales y residenciales. Limitaciones.*

*El uso de otras actividades diferentes a las enunciadas se reducirá a aquellas que sean compatibles con la función de residencia por no producir*



*incomodidades, no alterar las condiciones normales de salubridad e higiene, del medio ambiente, no ocasionar daños a la riqueza pública o privada, no implicar riesgos graves para las personas o los bienes y no alterar el equilibrio de la estructura o infraestructura urbana del casco.*

*Sin perjuicio de la aplicación de la Ley de la Generalitat Valenciana 3/1.989, de 2 de mayo, de Actividades Calificadas y decreto 54/1.990 de 26 de marzo del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba el Nomenclator de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, todas las actividades no residenciales que se desarrollen dentro del casco urbano estarán sometidas a las siguientes limitaciones:*

*a) El nivel sonoro máximo medido en la escala A del sonómetro a la distancia de diez metros de sus límites o en cualquier punto de las piezas habitables de la vivienda más próxima no sobrepasará los decibelios que se indican a continuación:*

	<u>de 8 a 22 horas</u>	<u>de 22 a 8 horas</u>
Viviendas	45	35
Comercios	50	40
Almacenes e industrias	55	40

*El nivel sonoro en el ambiente interior no superará los niveles establecidos en la tabla 2 del anexo II de la Ley 7/2002, de 3 de diciembre de la Generalitat Valenciana contra la contaminación acústica.*

*b) No produzcan vibraciones molestas, ni humos ni malos olores.*

*c) Potencia máxima instalada de 30 CV.*

*d) Parámetros urbanísticos*

<i>-Superficie parcela mínima</i>	280 m2.
<i>-n<sup>o</sup> viviendas mínimo</i>	2
<i>-Superficie mínima de parcela adscrita a cada vivienda</i>	135 m2.
<i>-Frente mínimo parcela</i>	12 m.
<i>-Diámetro del círculo inscrito</i>	10 m.
<i>-Ocupación máxima</i>	40%
<i>-Altura reguladora máxima</i>	9
<i>-Número de plantas</i>	III
<i>-Edificabilidad neta</i>	0,745804 m2/m2
<i>-Separación a lindes</i>	2 m.
<i>-Separación viales</i>	2 m.
<i>-Reserva aparcamientos</i>	1 plaza/viv.
<i>-Semisótano</i>	Emergente 1 m.
<i>-En el caso de utilización del tejado a dos aguas, la altura máxima entre el último forjado y la cumbre será de 2,2 m., permitiéndose la ubicación de cambrá. Esta altura se define como la existente entre la parte superior del forjado e inferior de la cambrá. No pudiendo abrirse mansardas aunque sí se permitirán huecos en el plano de cubierta.</i>	

e) Construcciones auxiliares.

e.1) Terminología.

Se definen como construcciones auxiliares, barbacoas, casetas depuradoras, piscinas, pérgolas, permitidos en el espacio libre de la edificación incluso de los retranqueos obligatorios.

e.2) Barbacoas, casetas depuradoras, duchas.

Podrán ir adosadas o separadas de la construcción principal no pudiendo sobrepasar más de tres metros de altura. Deberán guardar las necesarias condiciones de armonía y estética con la edificación principal, así como los retranqueos establecidos. Contando a efectos de ocupación y como edificabilidad sobre la rasante, salvo que superen 1,0 m. sobre la rasante.

e.3) Piscinas, pistas deportivas.

Las piscinas y pistas deportivas en el interior de parcela, podrán construirse siempre que tengan una separación mínima de un metro a lindes y vial, no pudiendo elevarse más de 1,0 m. sobre la rasante, no computando como ocupación de parcela. En el caso de elevarse más de 1,0 m. sobre la rasante computará como edificación, debiendo cumplir sus especificaciones y computando ésta como ocupación y edificabilidad.

e.4) Pérgolas.

Se entenderá como pérgola cualquier construcción que conste de soportes puntuales sin muros de cerramiento y una cubierta diáfana. Su situación será permitida a un metro del linde, sin sobrepasar 3 m. de altura. No computarán a efectos de volumen, y el 50% de la ocupación.

e.5) Hornacina: Podrán integrarse en cerramientos a vial, para instalaciones como agua, energía eléctrica, gas y telecomunicaciones, no superando los 2 m. de altura, 1,5 m. de ancho, y 1 m. de profundidad.

f) Cerramiento o vallado de las parcelas

f.1) Obligatoriedad

Será obligatorio el vallado en las líneas de parcela que den a vía pública o zonas verdes. En las líneas medianeras con otras parcelas será dispensable el vallado, por acuerdo expreso entre los propietarios afectados formalizado ante notario.

f.2) Estructura

Las vallas tendrá una altura máxima de 2,0 metros. Podrán ser de fábrica maciza hasta 1 metro y sobre este muro podrán colocarse verjas, celosías hasta esa altura, siendo la superficie calada como mínimo del 60%. El acceso a la parcela podrá tener un ancho máximo de 4 m. y altura de 3 m. y ser de estructura de obra de fábrica.

En el caso de rasantes con pendientes, los vuelcos se calcularán de forma que la altura máxima en cada tramo no exceda en un diez por ciento de la cota máxima permitida, o sea 20 cm.

g) *Generalidades*

*Sobre la línea de retiro, no se permite vuelo alguno, a excepción hecha de las cornisas de la cubierta, hasta una distancia máxima de 30 cm.*

*Sobre la altura señalada no se permite otra construcción que no sean chimeneas, caja de escalera o ascensor con una altura máxima de 2,5 m. y ocupación de 10 m. cada una máxima.*

*Las marquesinas abiertas o porches computarán el 50% de su edificación, así como las pérgolas con cubierta opaca.*

*Los espacios bajo cubierta computan a partir de altura libre 1,5.*

*Las hornacinas para gas, electricidad y las casetas depuradoras de piscina no contarán a edificabilidad en las condiciones establecidas anteriormente.*

Igualmente con la entrada en vigor del Código Técnico de la edificación y la instrucción de hormigón estructural modificada recientemente y que su entrada en vigor es en diciembre de 2.008, requiere de mayores alturas de cornisa por cuestiones técnicas, por lo que se incrementan de 9 a 10 m. esta altura, modificando la expresa en la norma vigente.

Con todo ello la Norma 3.3.2 quedará redactada como sigue:

**3.3.2 Residencial unitario bloque exento (RUBE) - Residencial múltiple bloque adosado con variaciones (RMBA) – Residencial múltiple bloque exento con variaciones (RMBE)**

Zona de utilización mixta residencial unitario bloque exento y residencial múltiple bloque adosado con variaciones y residencial múltiple bloque exento.

**3.3.2.1 Residencial unitario bloque exento.**

a) **Carácter**

Tendrán el carácter de dominio y uso privado.

b) **Configuración de la zona**

De conformidad con la terminología del Reglamento de Zonas la tipología es la resultante de la zona residencial unitario bloque exento.

c) **Usos pormenorizados**

a) **Uso dominante:**

- Residencial: unitario.

b) **Usos compatibles:**

- Terciario: comercial, oficinas, aparcamiento, hostelero y hotelero.
- Dotacional: deportivo, asistencial, administrativo, educativo-cultural.
- Infraestructuras: centros de transformación, telefonía, depósito.

## c) Usos incompatibles:

- Almacenes: industrias y talleres artesanales, discotecas, salas de fiestas, pubs y bares con ambiente musical.

## d) Actividades industriales y residenciales. Limitaciones.

El uso de otras actividades diferentes a las enunciadas se reducirá a aquellas que sean compatibles con la función de residencia por no producir incomodidades, no alterar las condiciones normales de salubridad e higiene, del medio ambiente, no ocasionar daños a la riqueza pública o privada, no implicar riesgos graves para las personas o los bienes y no alterar el equilibrio de la estructura o infraestructura urbana del casco.

Sin perjuicio de la aplicación de la Ley de la Generalitat Valenciana 3/1.989, de 2 de mayo, de Actividades Calificadas y decreto 54/1.990 de 26 de marzo del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba el Nomenclator de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, todas las actividades no residenciales que se desarrollen dentro del casco urbano estarán sometidas a las siguientes limitaciones:

a) El nivel sonoro máximo medido en la escala A del sonómetro a la distancia de diez metros de sus límites o en cualquier punto de las piezas habitables de la vivienda más próxima no sobrepasará los decibelios que se indican a continuación:

	<u>de 8 a 22 horas</u>	<u>de 22 a 8 horas</u>
Viviendas	45	35
Comercios	50	40
Almacenes e industrias	60	40

El nivel sonoro en el ambiente interior no superará los niveles establecidos en la tabla 2 del anexo II de la Ley 7/2002, de 3 de diciembre de la Generalitat Valenciana contra la contaminación acústica.

b) No produzcan vibraciones molestas, ni humos ni malos olores.

c) Potencia máxima instalada de 30 CV.

## d) Parámetros urbanísticos.

-Superficie parcela mínima	200 m <sup>2</sup> .
-Frente mínimo parcela	10 m.
-Diámetro del círculo inscrito	10 m.
-Ocupación máxima	40%
-Altura reguladora máxima	10
-Número de plantas	III
-Edificabilidad neta	0,745804 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
-Separación viales	2 m.
-Separación calles	2 m.
-Reserva aparcamientos	1 plaza/viv.
-Semisótano	Emergente 1,0 m.

-En el caso de utilización del tejado a dos aguas, la altura máxima entre el último forjado y la cumbrera será de 2,2 m., permitiéndose la ubicación de cambra. Esta altura se define como la existente entre la parte superior del forjado e inferior de la cambra. No pudiendo abrirse mansardas aunque sí se permitirán huecos en el plano de cubierta.

e) Construcciones auxiliares.

e.1) Terminología.

Se definen como construcciones auxiliares, barbacoas, casetas depuradoras, piscinas, pérgolas, permitidos en el espacio libre de la edificación incluso de los retranqueos obligatorios.

e.2) Barbacoas, casetas depuradoras, duchas.

Podrán ir adosadas o separadas de la construcción principal no pudiendo sobrepasar más de tres metros de altura. Deberán guardar las necesarias condiciones de armonía y estética con la edificación principal, así como los retranqueos establecidos. Contando a efectos de ocupación y como edificabilidad sobre la rasante, salvo que superen el 1,0 m. sobre la rasante.

e.3) Piscinas, pistas deportivas.

Las piscinas y pistas deportivas en el interior de parcela, podrán construirse siempre que tengan una separación mínima de un metro a lindes y vial, no pudiendo elevarse más de 10 m. sobre la rasante, no computando como ocupación de parcela.

En el caso de elevarse más de 1,0 m. sobre la rasante computará como edificación, debiendo cumplir sus especificaciones y computando ésta como ocupación y edificabilidad.

e.4) Pérgolas.

Se entenderá como pérgola cualquier construcción que conste de soportes puntuales sin muros de cerramiento y una cubierta diáfana. Su situación será permitida a un metro del linde, sin sobrepasar 3 m. de altura. No computarán a efectos de volumen, y el 50% de la ocupación.

e.5) Hornacina: Podrán integrarse en cerramientos a vial, para instalaciones como de agua, energía eléctrica, gas y telecomunicaciones, no superando los 2 m. de altura, 1,5 m. de ancho, y 1 m. de profundidad.

f) Cerramiento o vallado de las parcelas

f.1) Obligatoriedad

Será obligatorio el vallado en las líneas de parcela que den a vía pública o zonas verdes. En las líneas medianeras con otras parcelas será dispensable el vallado, por acuerdo expreso entre los propietarios afectados formalizado ante notario.

f.2) Estructura

Las vallas tendrá una altura máxima de 2,0 metros. Podrán ser de fábrica maciza hasta 1 metro y sobre este muro podrán colocarse verjas, celosías hasta esa altura, siendo la superficie calada como mínimo del 60%. El acceso a la parcela podrá tener un ancho máximo de 4 m. y altura de 3 m. y ser de estructura de obra de fábrica.

En los casos de rasantes con pendientes, los vuelcos se calcularán de forma que la altura máxima en cada tramo no exceda en un diez por ciento de la cota máxima permitida, o sea 20 cm.

g) Generalidades

Sobre la línea de retiro, no se permite vuelo alguno, a excepción hecha de las cornisas de la cubierta, hasta una distancia máxima de 30 cm.

Sobre la altura señalada no se permite otra construcción que no sean chimeneas, caja de escalera o ascensor con una altura máxima de 2,5 m. y ocupación de 10 m<sup>2</sup>. cada una como máximo.

Las marquesinas abiertas o porches computarán el 50% de su edificabilidad, así como las pérgolas con cubierta opaca.

Los espacios bajo cubierta computarán a partir de altura libre 1,5 m.

Las hornacinas para gas, electricidad y las casetas depuradoras de piscina no contarán a efectos de edificabilidad en las condiciones establecidas anteriormente.

**3.3.2.2. Residencial múltiple bloque adosado – Residencial múltiple bloque exento con variaciones.**

a) Carácter

Tendrán el carácter de dominio y uso privado.

b) Configuración de la zona

De conformidad con la terminología del Reglamento de Zonas la tipología es la resultante de la zona residencial múltiple bloque adosado con variaciones en los parámetros urbanísticos que se indican en el apartado d) de este artículo, partiendo del concepto de varias viviendas agrupadas en una parcela, con una vivienda por bloque que se adosa a otras en cada parcela, con retranqueos a lindes del conjunto; y de la zona residencial múltiple bloque exento con variaciones en los parámetros urbanísticos que se indican en el apartado d) de este artículo, partiendo del concepto de varias viviendas agrupadas en una parcela, con varias viviendas por bloque en cada parcela, con retranqueos a lindes del conjunto .

c) Usos pormenorizados

a) Uso dominante:

- Residencial: múltiple.

## b) Usos compatibles:

- Terciario: comercial, oficinas, aparcamiento, hostelero y hotelero.
- Dotacional: deportivo, asistencial, administrativo, educativo-cultural.

- Infraestructuras: centros de transformación, telefonía, depósito (no elevados).

## c) Usos incompatibles:

- Almacenes: industrias y talleres artesanales, discotecas, salas de fiestas, pubs y bares con ambiente musical.

## d) Actividades industriales y residenciales. Limitaciones.

El uso de otras actividades diferentes a las enunciadas se reducirá a aquellas que sean compatibles con la función de residencia por no producir incomodidades, no alterar las condiciones normales de salubridad e higiene, del medio ambiente, no ocasionar daños a la riqueza pública o privada, no implicar riesgos graves para las personas o los bienes y no alterar el equilibrio de la estructura o infraestructura urbana del casco.

Sin perjuicio de la aplicación de la Ley de la Generalitat Valenciana 3/1.989, de 2 de mayo, de Actividades Calificadas y decreto 54/1.990 de 26 de marzo del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba el Nomenclator de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, todas las actividades no residenciales que se desarrollen dentro del casco urbano estarán sometidas a las siguientes limitaciones:

a) El nivel sonoro máximo medido en la escala A del sonómetro a la distancia de diez metros de sus límites o en cualquier punto de las piezas habitables de la vivienda más próxima no sobrepasará los decibelios que se indican a continuación:

	<u>de 8 a 22 horas</u>	<u>de 22 a 8 horas</u>
Viviendas	45	35
Comercios	50	40
Almacenes e industrias	55	40

El nivel sonoro en el ambiente interior no superará los niveles establecidos en la tabla 2 del anexo II de la Ley 7/2002, de 3 de diciembre de la Generalitat Valenciana contra la contaminación acústica.

b) No produzcan vibraciones molestas, ni humos ni malos olores.

c) Potencia máxima instalada de 30 CV.

## d) Parámetros urbanísticos

-Superficie parcela mínima	280 m <sup>2</sup> .
-nº viviendas mínimo	2
-Superficie mínima de parcela adscrita a cada vivienda	135 m <sup>2</sup> .
-Frente mínimo parcela	12 m.
-Diámetro del círculo inscrito	10 m.
-Ocupación máxima	40%
-Altura reguladora máxima	10
-Número de plantas	III

-Edificabilidad neta	0,745804 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
-Separación a lindes	2 m.
-Separación viales	2 m.
-Reserva aparcamientos	1 plaza/viv.
-Semisótano	Emergente 1 m.
-En el caso de utilización del tejado a dos aguas, la altura máxima entre el último forjado y la cumbrera será de 2,2 m., permitiéndose la ubicación de cambra. Esta altura se define como la existente entre la parte superior del forjado e inferior de la cambra. No pudiendo abrirse mansardas aunque sí se permitirán huecos en el plano de cubierta.	

e) Construcciones auxiliares.

e.1) Terminología.

Se definen como construcciones auxiliares, barbacoas, casetas depuradoras, piscinas, pérgolas, permitidos en el espacio libre de la edificación incluso de los retranqueos obligatorios.

e.2) Barbacoas, casetas depuradoras, duchas.

Podrán ir adosadas o separadas de la construcción principal no pudiendo sobrepasar más de tres metros de altura. Deberán guardar las necesarias condiciones de armonía y estética con la edificación principal, así como los retranqueos establecidos. Contando a efectos de ocupación y como edificabilidad sobre la rasante, salvo que superen 1,0 m. sobre la rasante.

e.3) Piscinas, pistas deportivas.

Las piscinas y pistas deportivas en el interior de parcela, podrán construirse siempre que tengan una separación mínima de un metro a lindes y vial, no pudiendo elevarse más de 1,0 m. sobre la rasante, no computando como ocupación de parcela. En el caso de elevarse más de 1,0 m. sobre la rasante computará como edificación, debiendo cumplir sus especificaciones y computando ésta como ocupación y edificabilidad.

e.4) Pérgolas.

Se entenderá como pérgola cualquier construcción que conste de soportes puntuales sin muros de cerramiento y una cubierta diáfana. Su situación será permitida a un metro del linde, sin sobrepasar 3 m. de altura. No computarán a efectos de volumen, y el 50% de la ocupación.

e.5) Hornacina: Podrán integrarse en cerramientos a vial, para instalaciones como agua, energía eléctrica, gas y telecomunicaciones, no superando los 2 m. de altura, 1,5 m. de ancho, y 1 m. de profundidad.



f) Cerramiento o vallado de las parcelas

f.1) Obligatoriedad

Será obligatorio el vallado en las líneas de parcela que den a vía pública o zonas verdes. En las líneas medianeras con otras parcelas será dispensable el vallado, por acuerdo expreso entre los propietarios afectados formalizado ante notario.

f.2) Estructura

Las vallas tendrá una altura máxima de 2,0 metros. Podrán ser de fábrica maciza hasta 1 metro y sobre este muro podrán colocarse verjas, celosías hasta esa altura, siendo la superficie calada como mínimo del 60%. El acceso a la parcela podrá tener un ancho máximo de 4 m. y altura de 3 m. y ser de estructura de obra de fábrica.

En el caso de rasantes con pendientes, los vuelcos se calcularán de forma que la altura máxima en cada tramo no exceda en un diez por ciento de la cota máxima permitida, o sea 20 cm.

g) Generalidades

Sobre la línea de retiro, no se permite vuelo alguno, a excepción hecha de las cornisas de la cubierta, hasta una distancia máxima de 30 cm.

Sobre la altura señalada no se permite otra construcción que no sean chimeneas, caja de escalera o ascensor con una altura máxima de 2,5 m. y ocupación de 10 m. cada una máxima.

Las marquesinas abiertas o porches computarán el 50% de su edificación, así como las pérgolas con cubierta opaca.

Los espacios bajo cubierta computan a partir de altura libre 1,5.

Las hornacinas para gas, electricidad y las casetas depuradoras de piscina no contarán a edificabilidad en las condiciones establecidas anteriormente.

La modificación no incrementa la edificabilidad al mantener la misma edificabilidad neta, por lo que no existe incremento del aprovechamiento lucrativo. Por otro lado, el nº de viviendas posibles a construir es el mismo, por lo que tampoco se incrementará éste.

MIRAMAR, a Noviembre de 2.008  
EL INGENIERO DE CAMINOS

Fdo.: D. RAFAEL FEMENÍA DE SIERRA  
Colegiado nº 6.617

<b>PARTE CON EFICACIA NORMATIVA</b>
-------------------------------------

**I.- PLANOS DE ORDENACIÓN**

# **NORMAS URBANÍSTICAS**

**PARTE CON EFICACIA NORMATIVA**

**PARTE CON EFICACIA NORMATIVA****II.- NORMAS URBANÍSTICAS****NUEVA REDACCIÓN DE LA NORMA 3.3.1 ZONIFICACIÓN, Y NORMA 3.3.2.- RESIDENCIAL UNITARIO BLOQUE EXENTO (RUBE) – RESIDENCIAL MÚLTIPLE BLOQUE ADOSADO CON VARIACIONES (RMBA).****3.3.1 Zonificación**

Las zonas previstas en el presente Plan Parcial, que aparecen especificadas en el plano correspondiente de zonificación, son las siguientes:

- Residencial unitario bloque exento-Residencial múltiple bloque adosado - Residencial múltiple bloque exento (RUBE-RMBA-RMBE).
- Sistemas de espacios libres de dominio y uso público: jardín (JL)
- Equipamiento deportivo-recreativo (RD)
- Equipamiento educativo-cultura (ED)
- Red viaria, sendas peatonales y aparcamientos.

**3.3.2 Residencial unitario bloque exento (RUBE) - Residencial múltiple bloque adosado con variaciones (RMBA) – Residencial múltiple bloque exento con variación (RMBE)**

Zona de utilización mixta residencial unitario bloque exento y residencial múltiple bloque adosado con variaciones y residencial múltiple bloque exento.

**3.3.2.1 Residencial unitario bloque exento.**

## a) Carácter

Tendrán el carácter de dominio y uso privado.

## b) Configuración de la zona

De conformidad con la terminología del Reglamento de Zonas la tipología es la resultante de la zona residencial unitario bloque exento.

## c) Usos pormenorizados

## a) Uso dominante:

- Residencial: unitario.

## b) Usos compatibles:

- Terciario: comercial, oficinas, aparcamiento, hostelero y hotelero.
- Dotacional: deportivo, asistencial, administrativo, educativo-cultural.
- Infraestructuras: centros de transformación, telefonía, depósito.

## c) Usos incompatibles:

- Almacenes: industrias y talleres artesanales, discotecas, salas de fiestas, pubs y bares con ambiente musical.

## d) Actividades industriales y residenciales. Limitaciones.

El uso de otras actividades diferentes a las enunciadas se reducirá a aquellas que sean compatibles con la función de residencia por no producir incomodidades, no alterar las condiciones normales de salubridad e higiene, del medio ambiente, no ocasionar daños a la riqueza pública o privada, no implicar riesgos graves para las personas o los bienes y no alterar el equilibrio de la estructura o infraestructura urbana del casco.

Sin perjuicio de la aplicación de la Ley de la Generalitat Valenciana 3/1.989, de 2 de mayo, de Actividades Calificadas y decreto 54/1.990 de 26 de marzo del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba el Nomenclator de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, todas las actividades no residenciales que se desarrollen dentro del casco urbano estarán sometidas a las siguientes limitaciones:

a) El nivel sonoro máximo medido en la escala A del sonómetro a la distancia de diez metros de sus límites o en cualquier punto de las piezas habitables de la vivienda más próxima no sobrepasará los decibelios que se indican a continuación:

	<u>de 8 a 22 horas</u>	<u>de 22 a 8 horas</u>
Viviendas	45	35
Comercios	50	40
Almacenes e industrias	60	40

El nivel sonoro en el ambiente interior no superará los niveles establecidos en la tabla 2 del anexo II de la Ley 7/2002, de 3 de diciembre de la Generalitat Valenciana contra la contaminación acústica.

b) No produzcan vibraciones molestas, ni humos ni malos olores.

c) Potencia máxima instalada de 30 CV.

## d) Parámetros urbanísticos.

-Superficie parcela mínima	200 m <sup>2</sup> .
-Frente mínimo parcela	10 m.
-Diámetro del círculo inscrito	10 m.
-Ocupación máxima	40%
-Altura reguladora máxima	10
-Número de plantas	III
-Edificabilidad neta	0,745804 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
-Separación viales	2 m.
-Separación calles	2 m.
-Reserva aparcamientos	1 plaza/viv.
-Semisótano	Emergente 1,0 m.

-En el caso de utilización del tejado a dos aguas, la altura máxima entre el último forjado y la cumbrera será de 2,2 m., permitiéndose la ubicación de cambra. Esta altura se define como la existente entre la parte superior del forjado e inferior de la cambra. No pudiendo abrirse mansardas aunque sí se permitirán huecos en el plano de cubierta.

e) Construcciones auxiliares.

e.1) Terminología.

Se definen como construcciones auxiliares, barbacoas, casetas depuradoras, piscinas, pérgolas, permitidos en el espacio libre de la edificación incluso de los retranqueos obligatorios.

e.2) Barbacoas, casetas depuradoras, duchas.

Podrán ir adosadas o separadas de la construcción principal no pudiendo sobrepasar más de tres metros de altura. Deberán guardar las necesarias condiciones de armonía y estética con la edificación principal, así como los retranqueos establecidos. Contando a efectos de ocupación y como edificabilidad sobre la rasante, salvo que superen el 1,0 m. sobre la rasante.

e.3) Piscinas, pistas deportivas.

Las piscinas y pistas deportivas en el interior de parcela, podrán construirse siempre que tengan una separación mínima de un metro a lindes y vial, no pudiendo elevarse más de 10 m. sobre la rasante, no computando como ocupación de parcela.

En el caso de elevarse más de 1,0 m. sobre la rasante computará como edificación, debiendo cumplir sus especificaciones y computando ésta como ocupación y edificabilidad.

e.4) Pérgolas.

Se entenderá como pérgola cualquier construcción que conste de soportes puntuales sin muros de cerramiento y una cubierta diáfana. Su situación será permitida a un metro del linde, sin sobrepasar 3 m. de altura. No computarán a efectos de volumen, y el 50% de la ocupación.

e.5) Hornacina: Podrán integrarse en cerramientos a vial, para instalaciones como de agua, energía eléctrica, gas y telecomunicaciones, no superando los 2 m. de altura, 1,5 m. de ancho, y 1 m. de profundidad.

f) Cerramiento o vallado de las parcelas

f.1) Obligatoriedad

Será obligatorio el vallado en las líneas de parcela que den a vía pública o zonas verdes. En las líneas medianeras con otras parcelas será dispensable el vallado, por acuerdo expreso entre los propietarios afectados formalizado ante notario.

f.2) Estructura

Las vallas tendrá una altura máxima de 2,0 metros. Podrán ser de fábrica maciza hasta 1 metro y sobre este muro podrán colocarse verjas, celosías hasta esa altura, siendo la superficie calada como mínimo del 60%. El acceso a la parcela podrá tener un ancho máximo de 4 m. y altura de 3 m. y ser de estructura de obra de fábrica.

En los casos de rasantes con pendientes, los vuelcos se calcularán de forma que la altura máxima en cada tramo no exceda en un diez por ciento de la cota máxima permitida, o sea 20 cm.

g) Generalidades

Sobre la línea de retiro, no se permite vuelo alguno, a excepción hecha de las cornisas de la cubierta, hasta una distancia máxima de 30 cm.

Sobre la altura señalada no se permite otra construcción que no sean chimeneas, caja de escalera o ascensor con una altura máxima de 2,5 m. y ocupación de 10 m<sup>2</sup>. cada una como máximo.

Las marquesinas abiertas o porches computarán el 50% de su edificabilidad, así como las pérgolas con cubierta opaca.

Los espacios bajo cubierta computarán a partir de altura libre 1,5 m.

Las hornacinas para gas, electricidad y las casetas depuradoras de piscina no contarán a efectos de edificabilidad en las condiciones establecidas anteriormente.

**3.3.2.2. Residencial múltiple bloque adosado – Residencial múltiple bloque exento con variaciones.**

a) Carácter

Tendrán el carácter de dominio y uso privado.

b) Configuración de la zona

De conformidad con la terminología del Reglamento de Zonas la tipología es la resultante de la zona residencial múltiple bloque adosado con variaciones en los parámetros urbanísticos que se indican en el apartado d) de este artículo, partiendo del concepto de varias viviendas agrupadas en una parcela, con una vivienda por bloque que se adosa a otras en cada parcela, con retranqueos a lindes del conjunto; y de la zona residencial múltiple bloque exento con variaciones en los parámetros urbanísticos que se indican en el apartado d) de este artículo, partiendo del concepto de varias viviendas agrupadas en una parcela, con varias viviendas por bloque en cada parcela, con retranqueos a lindes del conjunto .

c) Usos pormenorizados

- a) Uso dominante:  
 - Residencial: múltiple.
- b) Usos compatibles:  
 - Terciario: comercial, oficinas, aparcamiento, hostelero y hotelero.  
 - Dotacional: deportivo, asistencial, administrativo, educativo-cultural.
- Infraestructuras: centros de transformación, telefonía, depósito (no elevados).
- c) Usos incompatibles:  
 - Almacenes: industrias y talleres artesanales, discotecas, salas de fiestas, pubs y bares con ambiente musical.

d) Actividades industriales y residenciales. Limitaciones.

El uso de otras actividades diferentes a las enunciadas se reducirá a aquellas que sean compatibles con la función de residencia por no producir incomodidades, no alterar las condiciones normales de salubridad e higiene, del medio ambiente, no ocasionar daños a la riqueza pública o privada, no implicar riesgos graves para las personas o los bienes y no alterar el equilibrio de la estructura o infraestructura urbana del casco.

Sin perjuicio de la aplicación de la Ley de la Generalitat Valenciana 3/1.989, de 2 de mayo, de Actividades Calificadas y decreto 54/1.990 de 26 de marzo del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba el Nomenclator de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, todas las actividades no residenciales que se desarrollen dentro del casco urbano estarán sometidas a las siguientes limitaciones:

- a) El nivel sonoro máximo medido en la escala A del sonómetro a la distancia de diez metros de sus límites o en cualquier punto de las piezas habitables de la vivienda más próxima no sobrepasará los decibelios que se indican a continuación:

	<u>de 8 a 22 horas</u>	<u>de 22 a 8 horas</u>
Viviendas	45	35
Comercios	50	40
Almacenes e industrias	55	40

El nivel sonoro en el ambiente interior no superará los niveles establecidos en la tabla 2 del anexo II de la Ley 7/2002, de 3 de diciembre de la Generalitat Valenciana contra la contaminación acústica.

- b) No produzcan vibraciones molestas, ni humos ni malos olores.  
 c) Potencia máxima instalada de 30 CV.

d) Parámetros urbanísticos

-Superficie parcela mínima	280 m <sup>2</sup> .
-nº viviendas mínimo	2
-Superficie mínima de parcela adscrita a cada vivienda	135 m <sup>2</sup> .
-Frente mínimo parcela	12 m.
-Diámetro del círculo inscrito	10 m.
-Ocupación máxima	40%



-Altura reguladora máxima	10
-Número de plantas	III
-Edificabilidad neta	0,745804 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
-Separación a lindes	2 m.
-Separación viales	2 m.
-Reserva aparcamientos	1 plaza/viv.
-Semisótano	Emergente 1 m.

-En el caso de utilización del tejado a dos aguas, la altura máxima entre el último forjado y la cumbrera será de 2,2 m., permitiéndose la ubicación de cambra. Esta altura se define como la existente entre la parte superior del forjado e inferior de la cambra. No pudiendo abrirse mansardas aunque sí se permitirán huecos en el plano de cubierta.

e) Construcciones auxiliares.

e.1) Terminología.

Se definen como construcciones auxiliares, barbacoas, casetas depuradoras, piscinas, pérgolas, permitidos en el espacio libre de la edificación incluso de los retranqueos obligatorios.

e.2) Barbacoas, casetas depuradoras, duchas.

Podrán ir adosadas o separadas de la construcción principal no pudiendo sobrepasar más de tres metros de altura. Deberán guardar las necesarias condiciones de armonía y estética con la edificación principal, así como los retranqueos establecidos. Contando a efectos de ocupación y como edificabilidad sobre la rasante, salvo que superen 1,0 m. sobre la rasante.

e.3) Piscinas, pistas deportivas.

Las piscinas y pistas deportivas en el interior de parcela, podrán construirse siempre que tengan una separación mínima de un metro a lindes y vial, no pudiendo elevarse más de 1,0 m. sobre la rasante, no computando como ocupación de parcela. En el caso de elevarse más de 1,0 m. sobre la rasante computará como edificación, debiendo cumplir sus especificaciones y computando ésta como ocupación y edificabilidad.

e.4) Pérgolas.

Se entenderá como pérgola cualquier construcción que conste de soportes puntuales sin muros de cerramiento y una cubierta diáfana. Su situación será permitida a un metro del linde, sin sobrepasar 3 m. de altura. No computarán a efectos de volumen, y el 50% de la ocupación.

e.5) Hornacina: Podrán integrarse en cerramientos a vial, para instalaciones como agua, energía eléctrica, gas y telecomunicaciones, no superando los 2 m. de altura, 1,5 m. de ancho, y 1 m. de profundidad.

f) Cerramiento o vallado de las parcelas

f.1) Obligatoriedad

Será obligatorio el vallado en las líneas de parcela que den a vía pública o zonas verdes. En las líneas medianeras con otras parcelas será dispensable el vallado, por acuerdo expreso entre los propietarios afectados formalizado ante notario.

f.2) Estructura

Las vallas tendrá una altura máxima de 2,0 metros. Podrán ser de fábrica maciza hasta 1 metro y sobre este muro podrán colocarse verjas, celosías hasta esa altura, siendo la superficie calada como mínimo del 60%. El acceso a la parcela podrá tener un ancho máximo de 4 m. y altura de 3 m. y ser de estructura de obra de fábrica.

En el caso de rasantes con pendientes, los vuelcos se calcularán de forma que la altura máxima en cada tramo no exceda en un diez por ciento de la cota máxima permitida, o sea 20 cm.

g) Generalidades

Sobre la línea de retiro, no se permite vuelo alguno, a excepción hecha de las cornisas de la cubierta, hasta una distancia máxima de 30 cm.

Sobre la altura señalada no se permite otra construcción que no sean chimeneas, caja de escalera o ascensor con una altura máxima de 2,5 m. y ocupación de 10 m. cada una máxima.

Las marquesinas abiertas o porches computarán el 50% de su edificación, así como las pérgolas con cubierta opaca.

Los espacios bajo cubierta computan a partir de altura libre 1,5.

Las hornacinas para gas, electricidad y las casetas depuradoras de piscina no contarán a edificabilidad en las condiciones establecidas anteriormente.

La presente Modificación, en cuanto afecta a las Normas Urbanísticas, de carácter normativo, debe ser publicada en el Boletín Oficial de la Provincia (art.104, 2, a) LUV), entrando en vigor a los quince días de dicha publicación (art. 107, 1 LUV).

MIRAMAR, a Noviembre de dos mil ocho  
EL INGENIERO DE CAMINOS

Fdo: D. RAFAEL FEMENÍA DE SIERRA  
COLEGIADO 6.617