

Aprobaciones

Sección del Ayuntamiento Playa
inicial 13 NOV 2001
provisional 7 FEB 2002
definitiva 28 JUN 2002
CERTIFICADO El Secretario

141

CAPÍTULO XI.- SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR RESIDENCIAL "B-UA1" PLAYA

NORMA 101ª.- ZONIFICACIÓN SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR RESIDENCIAL "B-UA1" PLAYA

Las zonas previstas en el presente sector del suelo urbanizable con ordenación pormenorizada que aparecen especificadas en los planos de ordenación secundaria, 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: jardines y área de juego y recreo para niños.
- Equipamiento educativo-cultural (ED)

NORMA 102ª.- RESIDENCIAL UNITARIO BLOQUE EXENTO - RESIDENCIAL MÚLTIPLE BLOQUE ADOSADO - RESIDENCIAL MÚLTIPLE BLOQUE EXENTO (RUBE - RMBA - RMBE) SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR RESIDENCIAL "B-UA1" PLAYA

1. **Ámbito**

La zona de residencial unitario bloque exento - Residencial múltiple bloque adosado - Residencial múltiple bloque exento (RUBE-RMBA-RMBE) suelo urbanizable con ordenación pormenorizada sector residencial "B-UA1" Playa, está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan.

2. **Configuración de la zona**

La zona de residencial unitario bloque exento - Residencial múltiple bloque adosado - Residencial múltiple bloque exento (RUBE-RMBA-RMBE) suelo urbanizable con ordenación pormenorizada sector residencial "B" Playa, se configura como una zona de utilización mixta residencial unitario bloque exento, residencial múltiple bloque adosado y residencial múltiple bloque exento, con variaciones particulares de la zona.

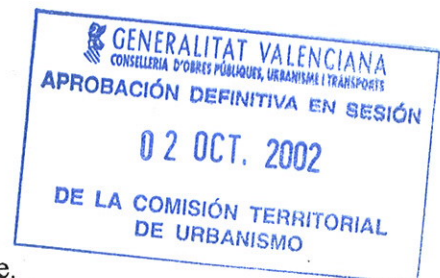
3. **Carácter**

Tendrá el carácter de dominio y uso privado.

4. **Usos pormenorizados**

a) Usos dominante.

Residencial, en su modalidad unitario o múltiple.



b) Usos compatibles.

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

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

En el interior de los locales de trabajo los niveles sonoros permitidos se registrarán por la Legislación Laboral en material de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

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

- c) Potencia máxima instalada de 15 CV.





CERTIFICO: El Secretario

5. Parámetros urbanísticos

Los parámetros serán comunes a todas las tipologías compatibles

- | | |
|--|-------------------------------------|
| a) Superficie parcela mínima | 200 m ² . |
| b) Superficie parcela adscrita a cada vivienda | 1 viv/100 m ² |
| c) Frente de parcela mínima | 10 m. |
| d) Retiro a lindes mínimo | 2 m. |
| e) Retiro a viales mínimo | 2 m. |
| f) Longitud máxima bloque | 50 m. |
| g) Distancia mínima entre bloques | 4 m. |
| h) Obligatoriedad tratamiento fachadas | Si |
| i) Edificabilidad neta | 1,35 m ² /m ² |
| j) Nº plantas | III alturas |
| k) Altura reguladora máxima | 9,75 m. altura cornisa |
| l) Voladizos: no sobre retranqueo obligatorio | No |
| m) Semisótano y sótano | No |
| n) Reserva aparcamiento | 1 plaza/vivienda |



ñ) Construcciones auxiliares

Cuando las edificaciones secundarias vayan adosadas a la edificación principal mantendrán una unidad arquitectónica integral.

En el caso de construirse en el interior de las parcelas sin estar adosada a la edificación principal se observarán las siguientes condiciones:

1. Dentro del espacio formado por el retranqueo obligatorio de la edificación, no podrán construirse otras construcciones auxiliares, más que las especificadas a continuación: pérgolas, paellers, barbacoas, lavaderos, tendederos, duchas o similares, piscinas enterradas o semienterradas, pistas de tenis, aparcamientos cubiertos, quedando prohibidos los aparcamientos, porches, piscinas sobre la rasante del terreno y frontones, los cuales solo podrán realizarse en el espacio de ocupación de la edificación.

2. La normativa a aplicar a las construcciones auxiliares permitidas en el espacio de retiro obligatorio, serán las especificadas a continuación:

1. Pérgolas:

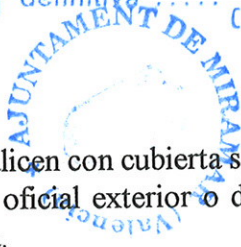
Se entenderá como pérgola cualquier construcción que conste de soportes puntuales sin muros de cerramiento y una cubierta diáfana. Su situación será permitida a un metro del linde, sin sobrepasar 3 m. de altura. No computarán a efectos de edificabilidad, y el 50% de la ocupación.

2. Paellers, barbacoas, lavaderos, tendederos, duchas y similares: Se consideran como tal las construcciones no cerradas para los usos que su propio nombre indica y que cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Cuando se realicen sin ningún tipo de cubierta, se retranquearán como mínimo 1,5 m. de la alineación oficial exterior o de calle y 0,5 m. de los lindes de parcela.

Aprobaciones

inicial
provisional... 7 FEB 2002 28 JUN 2002
definitiva... CERTIFICADO: El Secretario



Handwritten signature

b) Cuando se realicen con cubierta se retranquearán como mínimo 2 m. de la alineación oficial exterior o de calle y 2 m. con respecto a los lindes de parcela.

c) Se permite la protección de éstas construcciones mediante celosía, siempre que la altura total no rebase 2 m. y cuya basamento macizo no supere 1,5 m.

3. Piscinas : Cumplirán las siguientes condiciones:

a) Piscina enterrada o semienterrada.

Se retranqueará 1 m. de los lindes de parcela y alineación de calle siempre que no sobresalga 1,0 m. sobre la rasante.

b) Piscina sobre la rasante del terreno.

Se retranqueará un mínimo de 2 m. respecto de lindes y vial, contando a efectos de ocupación y edificabilidad, siempre y cuando sobresalga más de 1,0 m. sobre la rasante del terreno.

c) Caseta depuración.

Cumplirá igual condiciones que la propia piscina.

4. Frontones y pistas de tenis : Cumplirán las siguientes condiciones:

a) Los paramentos opacos de los frontones se tratarán adecuadamente, mediante acabados similares a los de la edificación.

b) Tanto los paramentos opacos como las vallas metálicas que delimitan este tipo de instalaciones deportivas, habrán de retranquearse, como mínimo 0,5 m. en el caso de vallas metálicas y 2 m. en el caso de paramentos opacos de altura superior a 2 m.

La altura máxima de los paramentos opacos no podrán sobrepasar la altura regulada máxima.

o) Cerramiento o vallado de las parcelas

o.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.

o.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.



- p) Modo de medir el volumen y otras características.
- 1) La rasante a los efectos de establecer la altura máxima de cornisa, serán la definida por el reglamento de zonas.
 - 2) Los porches, terrazas cubiertas y plantas sin cerradas en su contorno computarán al 100% en su volumen y ocupación.
 - 3) La altura máxima de cornisa se establece hasta la cara inferior del forjado de cubierta.
 - 4) Construcciones permitidas sobre la altura máxima.
 - a) Antepechos de terraza como máximo de 1,60 m. con línea de remate horizontal.
 - b) Chimeneas o elementos verticales de aireación y comunicación.
 - c) Cajas de escalera para salida de terraza con ocupación máxima de 10 m². y altura máxima 2,5 m.
 - d) Cubiertas con pendiente máxima del 25% o lo que indiquen las normas particulares, cuyo interior no sea utilizado como residencia.
 - e) Cuartos de maquinaria de ascensor, antenas colectivas de T.V. con ocupación máxima de 10 m². y altura de 4 m.

NORMA 103ª.- SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO. JARDINES Y ÁREA DE JUEGO Y RECREO PARA NIÑOS (JL).

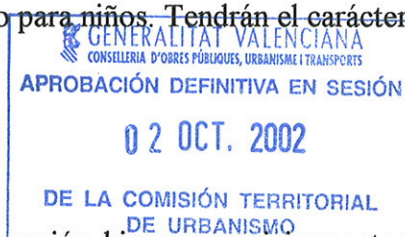
1. Definición y carácter

Comprende el área de jardines y de juego y recreo para niños. Tendrán el carácter de dominio y uso público.

2. Condiciones de edificabilidad

Se permitirán construcciones auxiliares para conservación, kioscos, servicios o actos culturales al aire libre con una ocupación máxima del 3% y una edificabilidad de 0,03 m²/m² a excepción de la M1 y M25 que será de 0% y 0 m²/m² respectivamente. La altura de la edificación no podrá exceder de los 3,5 m.

Podrán ubicarse centros de transformación con las medidas de protección adecuadas.



NORMA 104ª.- EQUIPAMIENTO EDUCATIVO - CULTURAL (ED).

1. Definición y carácter

Comprende el área docente. Tendrá el carácter de dominio y uso público.

2. Uso

El uso será el de centro docente, permitiéndose en tanto éste no esté construido el de jardines y aparcamientos y área de juego y recreo para niños en las condiciones de la Norma 102ª sin edificación y estructuras permitidas salvo las de infraestructura.

3. Condiciones de edificabilidad

Edificabilidad:

0,5 m2/m2

Retranqueos edificación:

3 m.

Alturas:

III alturas y 9 m. de altura de cornisa.

