

**CAPÍTULO VIII.- SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR RESIDENCIAL SURESTE CASCO**

**NORMA 83ª.- ZONIFICACIÓN SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR RESIDENCIAL SURESTE CASCO**

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 (RUBE-RMBA)
- Sistemas de espacios libres de dominio y uso público: jardín (JL)
- Equipamiento educativo-cultural (ED)

**NORMA 84ª.- RESIDENCIAL UNITARIO BLOQUE EXENTO (RUBE) - RESIDENCIAL MÚLTIPLE ADOSADO (RMBA) SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR RESIDENCIAL SURESTE CASCO**

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

**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

En el interior de los locales de trabajo los niveles sonoros permitidos se regirán 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 20 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 9
- Número de plantas III
- Edificabilidad neta 0,8 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 cumbre 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 cámara. 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 en 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 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 cerramientos 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.

## 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.



Aprobaciones | inicial **13 NOV 2001** | provisional **17 FEB 2002** | definitiva **28 JUN 2002**  
 Sesión del Ayuntamiento Pleno  
 CERTIFICO: El Secretario

- 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

En el interior de los locales de trabajo los niveles sonoros permitidos se regirán 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 20 CV.

d) Parámetros urbanísticos

- Superficie parcela mínima 240 m<sup>2</sup>.
- nº viviendas mínimo 2
- Superficie mínima de parcela adscrita a cada vivienda 120 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo parcela 12 m.
- Diámetro del círculo inscrito 10 m.
- Ocupación máxima 40%
- Altura reguladora máxima 9
- Número de plantas III
- Edificabilidad neta 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Separación a lindes 2 m.

**GENERALITAT VALENCIANA**  
 CONSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS  
**APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN**  
**02 OCT. 2002**  
**DE LA COMISIÓN TERRITORIAL**  
**DE URBANISMO**



- 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 en 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.

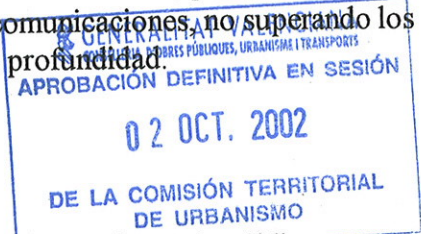
Se entenderá como pérgola cualquier construcción que conste soportes puntuales sin muros de cerramientos y una cubierta diáfana. Su situación será permitida a un metro del linde, sin sobrepasar 3 m. de altura. No computarán a efectos de volumen, y el 50% de la ocupación.

- 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.

h) 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.

**NORMA 85ª.- SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO JARDÍN SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR RESIDENCIAL SURESTE CASCO (JL)**

**1. Definición y carácter**

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

02 OCT. 2002  
DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

inicial ... 13. NOV 2001

provisional 7 FEB 2002 / 28 JUN 2002

definitiva ..... CERTIFICADO El Secretario



122

## 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 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La altura de la edificación no podrá exceder de los 3,5 m.

Podrán ubicarse centros de transformación con las medidas de protección adecuadas, siempre que no ocupen más del 5 % de la superficie afectada.

### NORMA 86ª.- EQUIPAMIENTO EDUCATIVO - CULTURAL (ED). SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR RESIDENCIAL SURESTE CASCO

#### 1. Definición, carácter y uso.

Comprende el área educativo-cultural con ese uso y carácter de dominio público. En tanto en cuanto no se ejecute las edificaciones, será permitido el uso como jardín (JL) atendiendo a lo estipulado en la Norma anterior 85.

#### 2. Parámetros urbanísticos.

Alturas máximas: III alturas y 10 m. de altura cornisa.

Edificabilidad: 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Retranqueos: a vial 2 m.

a lindes 2 m.

