

Aprobaciones

inicial 13 NOV 2001 Sesión del Ayuntamiento Pla.

provisional 7 FEB 2002 28 JUN 2002

definitiva

CERTIFICO: El Secretario

123

CAPÍTULO IX.- SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR RESIDENCIAL "C" PLAYA

NORMA 87ª.- ZONIFICACIÓN SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR RESIDENCIAL "C" 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 múltiple bloque exento I (RMBE I)
- Residencial múltiple bloque exento II (RMBE II)
- Terciario bloque exento (TBE) (Hotelero exclusivo)
- Sistemas de espacios libres de dominio y uso público: jardín (JL) y área de juego y recreo para niños.
- Equipamiento educativo-cultural (ED)
- Equipamiento recreativo-deportivo (RD)
- Infraestructura (ID)

NORMA 88ª.- RESIDENCIAL MÚLTIPLE BLOQUE EXENTO I (RMBE I) SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR RESIDENCIAL "C" PLAYA

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN

02 OCT. 2002

1. **Ámbito**

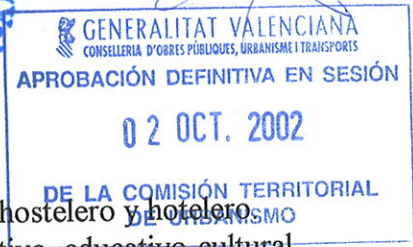
La zona de residencial múltiple bloque exento I (RMBE I) suelo urbanizable con ordenación pormenorizada sector residencial "C" Playa, está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan.

2. **Configuración de la zona**

La zona de residencial múltiple bloque exento I (RMBE I) suelo urbanizable con ordenación pormenorizada sector residencial "C" Playa, se configura como aquella de tipología resultante 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 de 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 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 15 CV.

Aprobaciones

Sección del Ayuntamiento Pleno
Inicial 13 NOV 2001
provisional 17 FEB 2002 128 JUN 2002
definitiva
CERTIFICADO: El Secretario

125

5. Parámetros urbanísticos

- a) Parcela mínima: 400 m². de superficie.
- b) Superficie parcela adscrita a cada vivienda: 76 m².
- c) Frente de parcela: 15 m.
- d) Número de plantas: VI
- e) Altura reguladora máxima: 18 m.
- f) Retranqueos a lindes y viales:
4 m. a vial y a lindes, a excepción hecha de edificación máxima en dos plantas cuyo retiro podrá ser de 3 m.
La separación entre bloques será de 8 m. y la longitud máxima de un bloque será de 50 m.
- g) Edificabilidad neta: 1,06 m²/m².
- h) Sótano y semisótano: Se prohíbe la construcción de sótanos y semisótanos.
- i) Aparcamiento: 1 plaza por vivienda.
- j) Por encima de la altura máxima de cornisa permitida, sólo se permitirá la construcción de la caja de escalera, cuarto de máquinas de aparatos elevadores y elementos de servicios similares y trasteros, debiendo situarse a las siguientes distancias mínimas de fachada y de lindes laterales y traseros en función de la longitud de la fachada perpendicular a la fachada que se retranquea:

ELEMENTO SOBRESALIENTE CORNISA	LONGITUD DE FACHADA	RETRANQUEO
Caja de escalera	Menor de 14 metros	0 metros
	Mayor o igual 14 metros	0 metros
Cuarto de máquinas, de aparatos elevadores, elementos de servicios similares y trasteros	Menor de 14 metros	2 metros
	Mayor o igual 14 metros	3 metros

No computarán a efectos de edificabilidad.

k) Construcciones auxiliares.

k.1) Terminología.

Se definen como construcciones auxiliares, ~~barbacoas, casetas depuradoras,~~ piscinas, pérgolas, hornacinas, aparcamientos cubiertos y rampas de escalera permitidos en el espacio libre de la edificación incluso de los retranqueos obligatorios.

k.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, salvo que no superen la altura de 1,5 m. Contando a efectos de ocupación y como edificabilidad sobre la rasante, salvo que superen 1,5 m. sobre la rasante.

k.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 tendrá la consideración de edificación, debiendo cumplir sus especificaciones y computando como ocupación y edificabilidad.

k.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 y no sobrepasar 3 m. de altura. No computarán a efectos de edificabilidad, y el 50% de la ocupación.

k.5) Hornacina.

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

k.6) Marquesinas para aparcamiento.

Se permitirán marquesinas para aparcamientos con cubiertas opacas apoyadas en estructura en ménsula y sin cerramiento alguno, a 50 cm. del linde. No computan a efectos de edificabilidad y se limitará al 25 % de las viviendas a construir.

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

l) Cerramiento o vallado de las parcelas

1.1) 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.

1.2) 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.

m) Generalidades

1) 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.

2) Forma de medir el volumen.

Los elementos abiertos como marquesinas, porches, plantas diáfnas, terrazas abiertas y elementos como escaleras, computarán al 50 % de su edificabilidad siempre que tengan abiertos 2 de sus lados y los antepechos o barandillas no sean opacos.



NORMA 89ª.- RESIDENCIAL MÚLTIPLE BLOQUE EXENTO II (RMBE II)
SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR
RESIDENCIAL "C" PLAYA

Atenderá a lo dispuesto en la Norma 88.- Residencial múltiple bloque exento I (RMBE I) Suelo urbanizable con ordenación pormenorizada Sector Residencial "C" Playa, con las excepciones siguientes en los parámetros urbanísticos.

a) Retranqueos a lindes y viales.

Tipo B

Las condiciones de retranqueo son las mismas que en Residencial múltiple bloque exento I (RMBE I) Suelo urbanizable con ordenación pormenorizada Sector Residencial "C" Playa, con la excepción de que se podrá mantener el retranqueo del edificio existente en toda la altura del edificio hasta la máxima edificabilidad permitida, no pudiendo abrir huecos sino existe un mínimo de 2 m. respecto del linde y pudiendo abrirse en la fachada a vial en el caso de estar adosada al linde de la alineación.

NORMA 90ª.- TERCIARIO BLOQUE EXENTO (TBE) (HOTELERO EXCLUSIVO) SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR RESIDENCIAL "C" PLAYA

1. Ámbito

La zona de terciario bloque exento (TBE) suelo urbanizable con ordenación pormenorizada sector residencial "C" Playa, está constituida por las áreas expresamente grafadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan.

2. Configuración de la zona

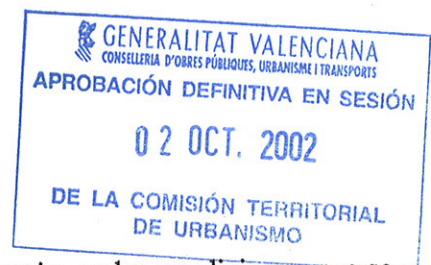
La zona de terciario bloque exento (TBE) suelo urbanizable con ordenación pormenorizada sector residencial "C" Playa, se configura como aquella de tipología resultante residencial múltiple bloque exento con variaciones particulares de la zona.

3. Carácter

Tendrá el carácter de dominio y uso privado.

4. Usos pormenorizados y parámetros urbanísticos

- 1) La edificabilidad neta será de 2,25 m²/m².
- 2) Sólo se permite el uso hotelero y complementario, en las condiciones que se establecen en el apartado siguiente y quedan prohibidos los restantes usos, a excepción del Residencial en las mismas condiciones generales de parámetros y edificabilidad del RMBE I y RMBE II (1,07 m²/m²) y a la cumplimentación de las cesiones y compensaciones económicas referidas en el punto 4.
- 3) A los efectos de esta norma el "uso hotelero" se define por las características



Aprobaciones

13 NOV 2001
inicial
provisional
definitiva
7 FEB 2002 28 JUN 2002
Sesión del Ayuntamiento Pleno
CERTIFICO El Secretario

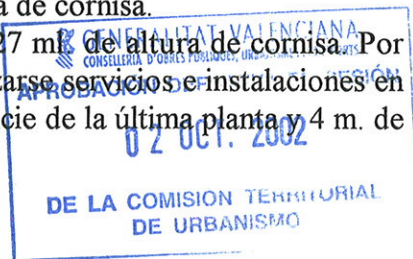


[Handwritten signature]

128

siguientes:

- a) Las construcciones e instalaciones afectadas al uso se destinarán necesaria y exclusivamente al alojamiento turístico temporal.
 - b) Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 5, las construcciones e instalaciones constituirán el objeto de una explotación mercantil de interés social, autorizada administrativamente y amparada por la correspondiente licencia fiscal y en ningún caso podrán segregarse, dividirse o privatizarse todos o algunos de los elementos a favor de persona que no mantenga dicho objetivo y finalidad.
-
- 4) Las solicitudes de licencias de obras destinadas al uso exclusivo regulado en la presente norma deberán ir acompañadas, además de la documentación exigible con carácter general, de las preceptivas autorizaciones o licencias previas referidas tanto a las obras propiamente dichas, como a la actividad a que se destinan, y a la cumplimentación de las cesiones dotacionales y compensaciones económicas referidas en el punto a.
 - 5) De las licencias que otorgue el Ayuntamiento quedará constancia en el Registro de la Propiedad, mediante anotación en las hojas registrales correspondientes a la finca afectada.
 - 6) Número máximo de plantas y altura máxima de cornisa.
El número máximo de plantas será de 9 y 27 m de altura de cornisa. Por encima de estas plantas sólo podrán autorizarse servicios e instalaciones en cubierta, no superando el 20% de la superficie de la última planta y 4 m. de altura.
 - 7) Edificabilidad neta sobre parcela.
Se estará a lo dispuesto en el punto 1, con las particularidades siguientes.
 - Las terrazas cubiertas y sin cerramiento perimetral computarán al 50%.
 - Las superficies de las zonas destinadas a uso común y las de servicio del hotel; tales como comedores, cocinas, salones, vestíbulo general de acceso, cuartos de plancha, cuartos de maquinaria y similares, así como la superficie de las escaleras que se hallen en recinto protegido o especialmente protegido por exigencia de la normativa sectorial, computarán a efectos de edificabilidad cualquiera que sea la planta en la que se ubiquen a excepción de la planta de cubierta, así como la de los despachos de administración y pasillos de acceso a las habitaciones en sus respectivas plantas.
 - 8) Ocupación máxima y retranqueos.
La ocupación máxima podrá ser del 80% y retranqueos mínimos de 3 m. a viales y lindes.





9) Medidas compensatorias.

Para la adquisición del derecho a la edificación deberá cumplimentar los siguientes requisitos:

- a) Cesión de finca de 800 m². adscrito a Suelo urbanizable con ordenación pormenorizada residencial sector "D" uso dotacional público jardín (JL).
- b) Compensación económica para ejecución parte red estructural de Avda. Corts Valencianes no adscritas en cuantía de 8.386.831 Pts.

NORMA 91ª.- SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO: JARDÍN (JL) Y ÁREA DE JUEGO Y RECREO PARA NIÑOS SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR RESIDENCIAL "C" PLAYA

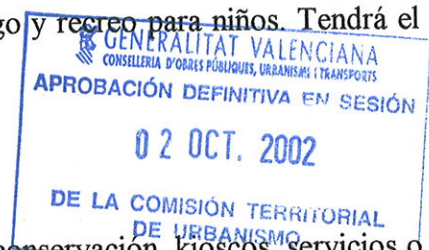
1. Definición y carácter

Comprende el área de jardines y área de juego y recreo para niños. Tendrá 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 0,05 m²/m². 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 92ª.- EQUIPAMIENTO EDUCATIVO - CULTURAL (ED). SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR RESIDENCIAL "C" PLAYA

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 91.

2. Parámetros urbanísticos.

Nº de plantas : III



Altura reguladora máxima: 10 m. de altura cornisa.
Edificabilidad: 1,5 m²/m²
Retranqueos: a vial 2 m.
a lindes 2 m.

NORMA 93ª.- EQUIPAMIENTO RECREATIVO-DEPORTIVO (RD). SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR RESIDENCIAL "C" PLAYA

1. Definición, carácter y uso.

Comprende el área recreativo-deportivo 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 91.

2. Condiciones de edificabilidad.

Nº de plantas : III
Altura reguladora máxima: 12 m. de altura cornisa.
Ocupación: 50 % edificación máximo, 30 % instalación aire libre, 20 % áreas ajardinadas.
Separación a lindes: 2 m.
Separación a viales: 2 m.



NORMA 94ª.- INFRAESTRUCTURAS (ID). SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR RESIDENCIAL "C" PLAYA

1. Definición, carácter y uso.

Comprende el de infraestructuras con reserva de espacio para instalaciones de electrificación, telefonía, abastecimiento de agua, saneamiento, alumbrado, etc.

2. Condiciones de edificabilidad.

Las necesarias en relación al tipo de instalaciones que se vaya a realizar.