

Contenido

| | |
|---|-----------|
| PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA POBLACIÓN DE MIRAMAR..... | 7 |
| DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA..... | 7 |
| DOCUMENTO N° 5 : NORMAS URBANÍSTICAS..... | 7 |
| TÍTULO I.- NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL | 7 |
| CAPÍTULO I.- NATURALEZA, ÁMBITO VIGENCIA Y DESARROLLO DEL PLAN GENERAL | 7 |
| NORMA 1ª.- ÁMBITO Y APLICACIÓN..... | 7 |
| NORMA 2ª.- VIGENCIA..... | 7 |
| NORMA 3ª.- CONTENIDO | 7 |
| NORMA 4ª.- INFORMACIÓN | 8 |
| NORMA 5ª.- DESARROLLO | 8 |
| CAPÍTULO II.- ESTRUCTURA DEL TERRITORIO Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO | 9 |
| NORMA 6ª.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y CALIFICACIÓN..... | 9 |
| NORMA 7ª.- USOS DEL SUELO | 10 |
| CAPÍTULO III.- REGULACIÓN RÉGIMEN GENERAL DE CADA CLASE DE SUELO | 12 |
| SECCIÓN I.- SUELO URBANO..... | 12 |
| NORMA 8ª.- SUELO URBANO..... | 12 |
| SECCIÓN II.- SUELO URBANIZABLE | 12 |
| NORMA 9ª.- SUELO URBANIZABLE | 12 |
| SECCIÓN III.- SUELO NO URBANIZABLE..... | 13 |
| SUBSECCIÓN III.A.- PLANEAMIENTO Y RÉGIMEN DEL SUELO | 13 |
| NORMA 10ª.- DESARROLLO | 13 |
| NORMA 11ª.- RÉGIMEN LEGAL..... | 13 |
| NORMA 12ª.- CALIFICACIÓN | 13 |
| NORMA 13ª.- USOS..... | 13 |
| SUBSECCIÓN III.B EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE COMÚN..... | 15 |
| NORMA 14ª.- EDIFICACIONES PERMITIDAS | 15 |
| NORMA 15ª.- CONDICIONANTES EDIFICACIONES | 16 |
| NORMA 16ª.- CONDICIONES EDIFICACIÓN | 16 |
| SUBSECCIÓN III.C EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA | 19 |
| NORMA 17ª.- EDIFICACIONES PERMITIDAS | 19 |
| NORMA 18ª.- CONDICIONANTES EDIFICACIONES | 20 |
| SUBSECCIÓN III.D.- EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE COMÚN DE EQUIPAMIENTO | 21 |
| NORMA 19ª.- CONDICIONES EDIFICACIÓN..... | 21 |
| NORMA 20ª.- JARDÍN RED PRIMARIA CASCO | 21 |
| NORMA 21ª.- EQUIPAMIENTO CEMENTERIO..... | 21 |
| NORMA 22ª.- EQUIPAMIENTO EDUCATIVO-CULTURAL (DOCENTE) RED PRIMARIA ... | 22 |
| NORMA 23ª.- EQUIPAMIENTO RECREATIVO-DEPORTIVO RED PRIMARIA | 22 |
| SUBSECCIÓN III.E CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN..... | 22 |

| | |
|---|-----------|
| NORMA 24 ^a .- CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN | 22 |
| SUBSECCIÓN III.F.- VALLADO Y PLANTACIONES DE FINCAS RÚSTICAS | 23 |
| NORMA 25 ^a .- VALLADO DE FINCAS RÚSTICAS | 23 |
| NORMA 26 ^a .- PLANTACIONES | 24 |
| CAPÍTULO IV.- DISPOSICIONES AL USO GLOBAL DE CADA ZONA | 26 |
| NORMA 27 ^a .- DEFINICIÓN DE TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS | 26 |
| NORMA 28 ^a .- TERMINOLOGÍA..... | 26 |
| NORMA 29 ^a .- CONDICIONES HABITABILIDAD | 28 |
| NORMA 30 ^a .- CONDICIONES ESTÉTICAS | 28 |
| NORMA 31 ^a .- CONDICIONES DE USO | 29 |
| NORMA 32 ^a .- LÍMITES A LAS CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO DE LAS ACTIVIDADES..... | 32 |
| NORMA 33 ^a .- CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO DE APARCAMIENTO | 34 |
| CAPÍTULO V.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN Y SERVIDUMBRE DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO | 37 |
| NORMA 34 ^a .- RED DE TRANSPORTES FUERA DE LA ZONA URBANA..... | 37 |
| NORMA 35 ^a .- SERVIDUMBRE DE PASO A ENERGÍA ELÉCTRICA | 38 |
| NORMA 36 ^a .- VÍAS PECUARIAS | 38 |
| NORMA 37 ^a .- PROTECCIÓN DE LOS CAUCES PÚBLICOS..... | 38 |
| NORMA 38 ^a .- PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE..... | 39 |
| NORMA 39 ^a .- DEL MEDIO AMBIENTE..... | 40 |
| NORMA 40 ^a .- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO, ARQUEOLÓGICO Y CULTURAL | 42 |
| CAPÍTULO VI.- DEFINICIÓN DE LOS ELEMENTOS Y RESERVAS DE SUELO PROPIOS DE LA RED PRIMARIA..... | 43 |
| NORMA 41 ^a .- DEFINICIÓN Y ELEMENTOS INTEGRANTES DE LA RED PRIMARIA | 43 |
| NORMA 42 ^a .- RED PRIMARIA DEL SISTEMA VIARIO | 43 |
| NORMA 43 ^a .- RED PRIMARIA DE ESPACIOS LIBRES, JARDINES Y DEPORTIVOS | 44 |
| NORMA 44 ^a .- RED PRIMARIA DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS | 45 |
| NORMA 45 ^a .- RED PRIMARIA DE INSTALACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS | 46 |
| NORMA 46 ^a .- ELEMENTOS DE LA RED PRIMARIA CONTABILIZADA COMO SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR | 47 |
| NORMA 47 ^a .- ELEMENTOS DE LA RED PRIMARIA ADSCRITOS Y NO COMPUTABLES .. | 48 |
| CAPÍTULO VII.- NORMAS ORIENTATIVAS SOBRE NECESIDAD IMPLANTAR DOTACIONES O EQUIPAMIENTOS EN LOS SECTORES..... | 49 |
| NORMA 48 ^a .- SUELO URBANIZABLE | 49 |
| NORMA 49 ^a .- GENERALES SOBRE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN..... | 49 |
| NORMA 50 ^a .- CONDICIONES PARTICULARES INFRAESTRUCTURAS PROYECTO DE URBANIZACIÓN | 49 |

| | |
|---|-----------|
| TÍTULO II.- NORMAS URBANÍSTICAS PROPIAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA | 54 |
| CAPÍTULO I.- SUELO URBANO SECTOR I CASCO..... | 54 |
| NORMA 51ª.- ZONIFICACIÓN SUELO URBANO SECTOR NÚCLEOS HISTÓRICOS..... | 54 |
| NORMA 52ª.- NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL SUELO URBANO SECTOR I CASCO | 54 |
| NORMA 53ª.- ENSANCHE (ENS)..... | 57 |
| NORMA 53ª BIS.- RESIDENCIAL UNITARIO BLOQUE EXENTO (RUBE) –..... | 61 |
| NORMA 54ª.- SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO JARDÍN (JL). SUELO URBANO SECTOR I..... | 61 |
| NORMA 55ª.- EQUIPAMIENTO EDUCATIVO - CULTURAL (ED). SUELO URBANO SECTOR I..... | 61 |
| NORMA 56ª.- EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL (SANITARIO)..... | 62 |
| CAPÍTULO II.- SUELO URBANO SECTOR II PLAYA..... | 63 |
| NORMA 57ª.- ZONIFICACIÓN SUELO URBANO SECTOR II PLAYA | 63 |
| NORMA 58ª.- RESIDENCIAL UNITARIO BLOQUE EXENTO - RESIDENCIAL MÚLTIPLE BLOQUE ADOSADO. SUELO URBANO PASEO MARÍTIMO (RUBE-RMBA-SUPM)..... | 63 |
| NORMA 59ª.- RESIDENCIAL MÚLTIPLE BLOQUE EXENTO SUELO URBANO PLAYA | 70 |
| NORMA 60ª.- RESIDENCIAL MANZANA COMPACTA (RMC) | 74 |
| NORMA 61ª.- RESIDENCIAL MANZANA COMPACTA I (RMC I)..... | 76 |
| NORMA 62ª.- RESIDENCIAL MANZANA COMPACTA II (RMC II) | 77 |
| NORMA 63ª.- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PRIVADO (JLDP) | 78 |
| NORMA 64ª.- APARCAMIENTOS - ESPACIO LIBRE DE DOMINIO PRIVADO..... | 80 |
| NORMA 65ª.- SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO. JARDÍN (JL) Y ÁREA DE JUEGO Y RECREO PARA NIÑOS (AL) | 82 |
| NORMA 66ª.- EQUIPAMIENTO DOTACIONAL MÚLTIPLE (DM)..... | 83 |
| NORMA 67ª.- EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO - INSTITUCIONAL (AD)..... | 83 |
| CAPÍTULO III.- SUELO URBANO EQUIPAMIENTO CAMPAMENTO DE TURISMO | 84 |
| NORMA 68ª.- EQUIPAMIENTO CAMPAMENTO DE TURISMO | 84 |
| CAPÍTULO IV.- SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR INDUSTRIAL “LES VINYES” | 85 |
| NORMA 69ª.- ZONIFICACIÓN SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN..... | 85 |
| NORMA 70ª.- INDUSTRIAL AISLADA TIPO I (INA I)..... | 85 |
| NORMA 71ª.- SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y PÚBLICO (JL)..... | 90 |
| CAPÍTULO V.- SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR AMPLIACIÓN POLÍGONO INDUSTRIAL “LES VINYES” | 90 |
| NORMA 72ª.- ZONIFICACIÓN SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR INDUSTRIAL “LES VINYES” | 90 |
| NORMA 73ª.- INDUSTRIAL AISLADA TIPO II (INA II) | 90 |
| NORMA 74ª.- SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO | 91 |

CAPÍTULO VI.- SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR AMPLIACIÓN POLIGONO INDUSTRIAL “LES VINYES” 91

| | |
|--|----|
| NORMA 75ª.- ZONIFICACIÓN SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR INDUSTRIAL “LES VINYES” | 91 |
| NORMA 76ª.- INDUSTRIAL AISLADA TIPO III (INA III) | 91 |
| NORMA 77ª.- SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO..... | 91 |

CAPÍTULO VII.- SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR RESIDENCIAL SUR UA-1 CASCO 92

| | |
|---|-----|
| NORMA 78ª.- ZONIFICACIÓN SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR RESIDENCIAL SUR UA-1 CASCO..... | 92 |
| NORMA 79ª.- RESIDENCIAL UNITARIO BLOQUE EXENTO (RUBE) - RESIDENCIAL MÚLTIPLE ADOSADO (RMBA) SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR RESIDENCIAL SUR UA-1 CASCO..... | 92 |
| NORMA 80ª.- RESIDENCIAL MANZANA COMPACTA SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR RESIDENCIAL UA-1 CASCO | 99 |
| NORMA 81ª.- SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO JARDÍN SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR RESIDENCIAL UA-1 CASCO | 100 |
| NORMA 82ª.- EQUIPAMIENTO EDUCATIVO - CULTURAL (ED). SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR RESIDENCIAL UA-1 CASCO..... | 100 |

CAPÍTULO VIII.- SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR RESIDENCIAL SURESTE CASCO 101

| | |
|---|-----|
| NORMA 83ª.- ZONIFICACIÓN SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR RESIDENCIAL SURESTE CASCO | 101 |
| NORMA 84ª.- RESIDENCIAL UNITARIO BLOQUE EXENTO (RUBE) - RESIDENCIAL MÚLTIPLE ADOSADO (RMBA) SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR RESIDENCIAL SURESTE CASCO | 101 |
| NORMA 85ª.- SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO JARDÍN SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR RESIDENCIAL SURESTE CASCO (JL) | 108 |
| NORMA 86ª.- EQUIPAMIENTO EDUCATIVO - CULTURAL (ED). SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR RESIDENCIAL SURESTE CASCO..... | 108 |

CAPÍTULO IX.- SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR RESIDENCIAL “C” PLAYA 109

| | |
|--|-----|
| NORMA 87ª.- ZONIFICACIÓN SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR RESIDENCIAL “C” PLAYA | 109 |
| NORMA 88ª.- RESIDENCIAL MÚLTIPLE BLOQUE EXENTO I (RMBE I) SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR RESIDENCIAL “C” PLAYA | 109 |
| NORMA 89ª.- RESIDENCIAL MÚLTIPLE BLOQUE EXENTO II (RMBE II) SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR RESIDENCIAL “C” PLAYA | 112 |
| NORMA 90ª.- TERCIARIO BLOQUE EXENTO (TBE) (HOTELERO EXCLUSIVO) SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR RESIDENCIAL “C” PLAYA | 113 |
| 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 | 114 |
| NORMA 92ª.- EQUIPAMIENTO EDUCATIVO - CULTURAL (ED). SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR RESIDENCIAL “C” PLAYA..... | 115 |
| NORMA 93ª.- EQUIPAMIENTO RECREATIVO-DEPORTIVO (RD). SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR RESIDENCIAL “C” PLAYA..... | 115 |
| NORMA 94ª.- INFRAESTRUCTURAS (ID). SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR RESIDENCIAL “C” PLAYA | 115 |

CAPÍTULO X.- SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR RESIDENCIAL “D” PLAYA

| | |
|--|-----|
| NORMA 95ª.- ZONIFICACIÓN SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR RESIDENCIAL “D” PLAYA | 117 |
| NORMA 96ª.- RESIDENCIAL UNITARIO BLOQUE EXENTO - RESIDENCIAL MÚLTIPLE BLOQUE ADOSADO (RUBE-RMBA) SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN | 117 |
| NORMA 97ª.- TERCARIO BLOQUE EXENTO SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR RESIDENCIAL “D” PLAYA | 122 |
| NORMA 98ª.- SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO: JARDÍN (JL) SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR RESIDENCIAL “D” PLAYA..... | 124 |
| NORMA 99ª.- EQUIPAMIENTO EDUCATIVO - CULTURAL (ED). SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR RESIDENCIAL “D” PLAYA | 124 |
| NORMA 100ª.- EQUIPAMIENTO RECREATIVO-DEPORTIVO (RD). SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR RESIDENCIAL “D” PLAYA | 125 |

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 | 126 |
| 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 | 126 |
| NORMA 103ª.- SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO. JARDINES Y ÁREA DE JUEGO Y RECREO PARA NIÑOS..... | 130 |
| NORMA 104ª.- EQUIPAMIENTO EDUCATIVO - CULTURAL (ED)..... | 130 |

CAPÍTULO XII.- INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO Y DISCIPLINA URBANÍSTICA

| | |
|--|-----|
| NORMA 105.- LICENCIAS : ACTOS SUJETOS..... | 131 |
| NORMA 106ª.- LICENCIAS : COMPETENCIA, PROCEDIMIENTO Y EFECTOS..... | 131 |
| NORMA 107ª.- REQUISITOS QUE HAN DE REUNIR LAS SOLICITUDES DE LICENCIAS CON CARÁCTER GENERAL..... | 132 |
| NORMA 108ª.- REQUISITOS ESPECÍFICOS PARA OBRAS DE NUEVA PLANTA Y DE AMPLIACIÓN | 133 |
| NORMA 109ª.- REQUISITOS ESPECÍFICOS PARA OBRAS DE AMPLIACIÓN EN ALTURA QUE AFECTEN A ESTRUCTURAS | 134 |
| NORMA 110ª.- REQUISITOS ESPECÍFICOS PARA OBRAS DE REFORMA | 134 |
| NORMA 111ª.- REQUISITOS ESPECÍFICOS PARA OBRAS DE DERRIBO | 135 |

| | |
|---|-----|
| NORMA 112ª.- REQUISITOS ESPECÍFICOS PARA OBRAS MENORES | 135 |
| NORMA 113ª.- REQUISITOS ESPECÍFICOS PARA AUTORIZACIONES ESPECIALES. | 136 |
| NORMA 114ª.- REQUISITOS ESPECÍFICOS PARA USOS Y ACTIVIDADES | 137 |
| NORMA 115ª.- LICENCIAS PARA INSTALACIONES ELÉCTRICAS, TELEFÓNICAS U OTRAS | 137 |
| NORMA 116ª.- CONDICIONES GENERALES PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS Y OTRAS ACTIVIDADES..... | 138 |
| NORMA 117ª.- DISCIPLINA URBANÍSTICA | 139 |
| NORMA 118ª.- CONDICIONES DE LA PUBLICIDAD EXTERIOR | 139 |
| NORMA 119ª.- APARATOS DE AIRE ACONDICIONADO EN FACHADA | 141 |
| NORMA 120ª.- APERTURA DE PUERTAS | 142 |

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA POBLACIÓN DE MIRAMAR.**DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA****DOCUMENTO Nº 5 : NORMAS URBANÍSTICAS****TÍTULO I.- NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL****CAPÍTULO I.- NATURALEZA, ÁMBITO VIGENCIA Y DESARROLLO DEL PLAN GENERAL****NORMA 1ª.- ÁMBITO Y APLICACIÓN**

Las presentes Normas Urbanísticas regulan las actuaciones urbanísticas que se lleven a cabo en el Municipio de Miramar.

Sin perjuicio de lo establecido en la legislación urbanística vigente, la Administración y los Administrados quedan obligados al cumplimiento de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana.

En defecto de norma directamente aplicable, regirán los preceptos contenidos en otros instrumentos urbanísticos de aplicación, los principios informantes del Plan General, los de la legislación urbanística vigente y los generales del derecho.

Las referencias a preceptos legales y reglamentarios vigentes, se entenderán hechas sin perjuicio de la aplicación de preceptos de derecho necesario que se dicten con posterioridad.

NORMA 2ª.- VIGENCIA

El Plan General tendrá vigencia indefinida y desplegará su validez y eficacia en la forma establecida por la legislación urbanística.

El Plan General podrá ser objeto de modificación o revisión con arreglo a la legislación.

NORMA 3ª.- CONTENIDO

El contenido Normativo de las presentes Normas esta integrado por los siguientes documentos que tienen fuerza normativa:

- a) Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.
- b) Normas Urbanísticas.

- c) Fichas de planeamiento de desarrollo y de gestión.
- d) Catálogo.
- e) Planes de Ordenación.

NORMA 4ª.- INFORMACIÓN

Los documentos integrantes de este proyecto serán públicos y toda persona tendrá derecho a consultarlos en las dependencias municipales que permanecerán abiertas a dicho fin durante los días hábiles.

El Ayuntamiento informará por escrito, en el plazo máximo de un mes, del régimen urbanístico aplicable a una finca o área del término municipal. La solicitud del peticionario se ajustará, en su caso, al modelo de instancia que el Ayuntamiento le facilite.

Las informaciones urbanísticas extendidas por el Ayuntamiento, se referirán al régimen urbanístico aplicable en el momento de su expedición y, en ningún caso, dada su naturaleza meramente informativa, conferirán derecho alguno a favor de su peticionario, salvo las que por la ley así lo estipulen.

NORMA 5ª.- DESARROLLO

Los planes especiales, los planes de reforma interior, las modificaciones de las áreas de suelo urbano o urbanizable con ordenación pormenorizada, las modificaciones de los aspectos de las Normas, los programas de actuación integrada y los estudios de detalle, estarán de acuerdo con las regulaciones contenidas en las presentes Normas y se ajustarán en su redacción, tramitación, aprobación, vigencia, gestión y ejecución a lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica.

CAPÍTULO II.- ESTRUCTURA DEL TERRITORIO Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO

NORMA 6ª.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y CALIFICACIÓN

1.- El territorio de este Municipio se clasifica en Suelo Urbano, Urbanizable y Suelo No urbanizable.

1.1.- Constituyen el suelo urbano:

Los terrenos incluidos como tal en los planos que acompañan este Plan General, en tres sectores:

- 1.1.1 Suelo urbano Sector I Casco
- 1.1.2 Suelo urbano Sector II Playa
- 1.1.3 Suelo urbano equipamiento campamento de turismo.

1.2.- Constituyen el suelo urbanizable:

1.2.1 Suelo urbanizable con ordenación pormenorizada a desarrollar a través de programas de actuación integrada o en ejecución en ocho sectores:

- 1.2.1.1 Industrial "Les Vinyes"
- 1.2.1.2 Ampliación polígono industrial "Les Vinyes".
- 1.2.1.3 Ampliación II polígono industrial "Les Vinyes".
- 1.2.1.4 Sector Residencial Sur UA-1 casco.
- 1.2.1.5 Sector Residencial Sureste casco.
- 1.2.1.6 Sector Residencial "C" Playa.
- 1.2.1.7 Sector Residencial "D" Playa.
- 1.2.1.8 Sector Residencial "B-UA1" Playa.

1.2.2 Suelo urbanizable sectorizado con cinco sectores:

- 1.2.2.1 Sector residencial Noreste casco.
- 1.2.2.2 Sector residencial "F" Playa.
- 1.2.2.3 Sector residencial "G" Playa.
- 1.2.2.4 Sector residencial "H" Playa.
- 1.2.2.5 Sector residencial "I" Playa.

1.3.- Constituyen el suelo no urbanizable:

Los terrenos no incluidos en los apartados anteriores subdivididos en:

- 1.3.1 Suelo no urbanizable común
 - 1.3.1.1 Común propiamente dicho.
 - 1.3.1.2 Declaración interés comunitario Procedimiento ordinario Residencia tercera edad.
 - 1.3.1.3 Equipamiento cementerio.
 - 1.3.1.4 Jardín red primaria casco.
 - 1.3.1.5 Equipamiento recreativo-deportivo red primaria.
 - 1.3.1.6 Equipamiento educativo-cultural red primaria.
 - 1.3.1.7 Declaración interés comunitario sala proyecciones aire libre.
- 1.3.2 Suelo no urbanizable de protección
 - 1.3.2.1 Suelo no urbanizable de protección viaria.

1.3.2.2 Suelo no urbanizable de protección dominio público marítimo-terrestre.

1.3.2.3 Suelo no urbanizable de protección de cauces.

1.3.2.4 Suelo no urbanizable de protección agrícola

2.- La estructura general y orgánica del territorio quedará completada con la definición de la red primaria estructural adscrita a cada uno de los suelos anteriores y la fijación de los Sistemas Locales necesarios para concretar el modelo territorial previsto, todo ello de conformidad con lo establecido en los artículos 17 y 18 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU).

NORMA 7ª.- USOS DEL SUELO

En las presentes Normas se consideran los siguientes usos globales referidos a actividades sobre suelo, con las condiciones y compatibilidades que se señalan a continuación:

A) Suelo urbano

A.1 Suelo urbano Sector I - Casco.

Uso dominante: Residencial.

Compatible: Terciario, dotacional, talleres artesanales y almacenes según zonas ordenación.

A.2 Suelo urbano Sector II - Playa.

Uso dominante: Residencial

Compatible: Terciario y dotacional

A.3 Equipamiento campamento de turismo.

Uso dominante: Terciario hostelero campamento de turismo.

Compatible: ninguno.

B) Suelo urbanizable

B.1 Suelo urbanizable con ordenación pormenorizada.

B.1.1 Industrial "Les Vinyes".

Uso dominante: Industrial.

Compatible: Terciario, dotacional y almacenes.

B.1.2 Ampliación polígono industrial "Les Vinyes".

Uso dominante: Industrial.

Compatible: Terciario, dotacional y almacenes.

B.1.3 Ampliación II polígono industrial "Les Vinyes".

Uso dominante: Industrial.

Compatible: Terciario, dotacional y almacenes.

B.1.4 Sector Residencial Sur UA-1 Casco.
Uso dominante: Residencial.
Compatible: Terciario y dotacional.

B.1.5 Sector Residencial Sureste casco.
Uso dominante: Residencial.
Compatible: Terciario y dotacional.

B.1.6 Sector Residencial "C" Playa.
Uso dominante: Residencial.
Compatible: Terciario y dotacional.

B.1.7 Sector Residencial "D" Playa.
Uso dominante: Residencial.
Compatible: Terciario y dotacional.

B.1.8 Sector Residencial "B-UA1" Playa.
Uso dominante: Residencial.
Compatible: Terciario y dotacional.

B.2 Suelo urbanizable sectorizado:

B.2.1 Sector residencial Noreste casco.
Uso dominante: Residencial.
Compatible: Terciario, dotacional y talleres artesanales.

B.2.2 Sector residencial "F" Playa.
Uso dominante: Residencial.
Compatible: Terciario y dotacional.

B.2.3 Sector residencial "G" Playa.
Uso dominante: Residencial.
Compatible: Terciario y dotacional.

B.2.4 Sector residencial "H" Playa.
Uso dominante: Residencial.
Compatible: Terciario y dotacional.

B.2.5 Sector residencial "I" Playa.
Uso dominante: Residencial.
Compatible: Terciario y dotacional.

CAPÍTULO III.- REGULACIÓN RÉGIMEN GENERAL DE CADA CLASE DE SUELO

SECCIÓN I.- SUELO URBANO

NORMA 8ª.- SUELO URBANO

1.- Suelo urbano es aquel como tal se delimita en los planos de ordenación y prevé su desarrollo a través de actuaciones aisladas, preferentemente en los ámbitos de suelo que no se delimitan unidades de ejecución en los que su desarrollo se realizará a través de programas de actuaciones integradas, cuya delimitación se indica en los planos de ordenación y sus aprovechamiento subjetivos y condiciones de conexión se especifican en las fichas de gestión correspondientes de la documentación con eficacia normativa.

2.- En este suelo podrá formularse estudios de detalle para las áreas o en los supuestos previstos en el plan, así como planes especiales y planes de reforma interior.

SECCIÓN II.- SUELO URBANIZABLE

NORMA 9ª.- SUELO URBANIZABLE

1.- Comprende las áreas o sectores de suelo delimitadas en los planos de ordenación.

2.- El suelo urbanizable se subdivide en las categorías siguientes:

A) Suelo urbanizable con ordenación pormenorizada con ocho sectores.

B) Suelo urbanizable propiamente dicho sectorizado con cinco sectores.

3.- Las áreas de reparto, los sectores, las unidades de ejecución y los ámbitos de programa se definirán en las fichas de planeamiento y gestión de la documentación con eficacia normativa. Las condiciones de ordenación y los parámetros se definen en la Norma 10.- Condiciones de ordenación del suelo urbanizable propiamente dicho sectorizado y en las fichas de planeamiento.

4.- Infraestructuras provisionales: Si la implantación de determinadas infraestructuras en alguno de los sectores del suelo urbanizable propiamente dicho sectorizado o con ordenación pormenorizada tienen un carácter provisional, debido a razones técnicas que imposibilitan una solución definitiva de las mismas en el momento actual, lo que obliga a diferir su implantación a un momento posterior, a causa de la falta de sincronía en la implantación de todos los elementos que constituyen las cargas de urbanización y con el fin de hacer efectivo el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 67 de la LRAU, se habilita expresamente al Ayuntamiento, al amparo del artículo 80 de dicha Ley, para el establecimiento de un canon de urbanización que permita la implantación de las infraestructuras definitivas y su costeamiento por los titulares de inmuebles en el momento en que se realicen aquéllas. A tales efectos, se dejará constancia expresa de ello en los correspondientes instrumentos de equidistribución de las distintas unidades de ejecución afectadas.

SECCIÓN III.- SUELO NO URBANIZABLE

SUBSECCIÓN III.A.- PLANEAMIENTO Y RÉGIMEN DEL SUELO

NORMA 10ª.- DESARROLLO

El Suelo No Urbanizable del término municipal de Miramar, no admite ningún tipo de desarrollo urbanístico. Con independencia de ello, se podrán redactar Planes Especiales de Protección de las distintas categorías del Suelo No Urbanizable Protegido, con la finalidad de preservar sus valores y evitar su degradación, así como se podrá también promover cualquier otro tipo de Plan Especial de Infraestructura Básica o de protección, según lo previsto en el art. 12 E) o catálogos de acuerdo con el art. 12 F) de la LRAU.

NORMA 11ª.- RÉGIMEN LEGAL

Los terrenos incluidos en esta clasificación, están sujetos a las limitaciones establecidas en la ley 4/92 del suelo no urbanizable y modificación de la misma ley 4/1.997 de 13 de junio, y disposiciones afectas de la ley 6/94 reguladora de la actividad urbanística de la Generalitat Valenciana.

NORMA 12ª.- CALIFICACIÓN

En el plano correspondiente se señala dentro del Suelo No Urbanizable las categorías de:

1. Suelo No Urbanizable Común.
 - 1.1 Común propiamente dicho.
 - 1.2 Declaración de interés comunitario Procedimiento ordinario Residencia tercera edad.
 - 1.3 Equipamiento cementerio.
 - 1.4 Jardín red primaria casco.
 - 1.5 Equipamiento recreativo-deportivo red primaria.
 - 1.6 Equipamiento Educativo-Cultural red primaria.
 - 1.7 Declaración interés comunitario Sala proyecciones cine aire libre.

2. Suelo No Urbanizable de Protección:
 - 2.1 Dominio público marítimo terrestre
 - 2.2 De protección viaria
 - 2.3 De protección de cauces
 - 2.4 De protección agrícola
 - 2.5 De protección agrícola y de conservación estructura paleocauce Bco. Sotaia.

NORMA 13ª.- USOS

1.- FACULTADES Y DEBERES

1.a Suelo no urbanizable común

Los previstos en el artículo 5º de la Ley del Suelo no Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

1.b Suelo no urbanizable de protección

Los previstos en el artículo 6º de la Ley anterior.

2.- USOS

2.a Suelo no urbanizable común propiamente dicho

Se consideran usos permitidos, los siguientes:

a) Agricultura extensiva e intensiva y ganadera.

b) Arqueológico.

c) Edificaciones:

1.- Obras, instalaciones y servicios públicos de conformidad con el art. séptimo de la Ley del Suelo no urbanizable.

2.- Restantes obras, usos y aprovechamientos:

Los definidos en el artículo octavo, punto 1 y 2 de la Ley del Suelo no urbanizable.

d) Campamentos de turismo, mediante su declaración de interés comunitario, de acuerdo con lo establecido en el apartado c).

e) Industrias incluidas en el nomenclátor de actividades molestas, insalubres y molestas, que hayan de emplazarse en el medio rural como instalaciones de interés comunitario, siendo necesario redactar el correspondiente estudio y evaluación de impacto ambiental y de acuerdo con lo establecido en el apartado c).

f) Industrias, no incluidas en el nomenclátor de actividades molestas insalubres y molestas, que hayan de emplazarse en el medio rural como instalaciones de interés comunitario y de acuerdo con lo establecido en el apartado c).

g) Áreas comerciales y de espectáculos que hayan de emplazarse en el medio rural, como instalaciones de interés comunitario, de acuerdo con lo establecido en el apartado c).

3.- Reclasificación de suelo:

Sólo serán permitidas aquellas reclasificaciones de suelo que dispongan de informe favorable del Ayuntamiento, mediante la correspondiente tramitación de modificación del Plan General de acuerdo con la legislación vigente, que defina las conexiones a la red primaria, el área de reparto las adscripciones de suelo de red primaria del Plan General entonces vigente Y las medidas compensatorias correspondientes, justificándose que dicha rectificación es acorde con el modelo de desarrollo previsto en el Plan General vigente y no imposibilita el desarrollo del mismo según la previsión establecida que ubica el suelo industrial en la margen derecha de la CV-670 y entre el Barranco de Sotaia y el término de Piles, el suelo residencial permanente en el casco entre Ronda de Llevant y carrer Oliveretes y el de 2ª residencia con límite la Avda. de Les Corts Valencianes, el cami de la Senda de L'Amo y la prolongación hacia el mar de la Ronda de Llevant y el carrer Oliveretes.

Se consideran usos prohibidos, los siguientes:

a) Los no incluidos en la relación anterior.

b) Actividades mineras y extractivas.

c) Granjas agropecuarias.

2.b Suelo no urbanizable de protección

Para el Suelo No Urbanizable de Protección se establecen las siguientes categorías:

- De protección dominio público marítimo terrestre (Límites entre el Mar Mediterráneo y la Ribera del Mar).
- De protección de red viaria.
- De protección de cauces.
- De protección agrícola
- De protección agrícola y de conservación estructura paleocauce Bco. Sotaia.

En todos ellos se prohíbe cualquier actividad que implique transformación de su destino o naturaleza, o lesione el valor específico que se quiere proteger.

El de protección agrícola y de conservación estructura del paleocauce del Bco. de Sotaia, mantendrá la estructura agraria actual y conservará la estructura del paleocauce del Bco. de Sotaia utilizándose como elemento drenante en el que se prohibirán los encauzamientos como estructuras duras de obras de fábrica.

El suelo de protección de infraestructura de red primaria o estructural y de cauces públicos, servicios y servidumbres, tendrá también las siguientes limitaciones:

Los establecidos en las Normas de Protección.

2.c Los equipamientos adscritos al Suelo no urbanizable común y declaración de interés comunitario en suelo no urbanizable común, admiten los siguientes usos:

- Principal: El asignado explícitamente en los planos (jardín, recreativo deportivo, educativo cultural) por lo que respecta a equipamiento y usos aprobados en las DIC (Declaraciones de interés comunitario).
- Permitidos: Los compatibles con el uso principal definido y mientras tanto no se desarrollen los usos explícitos, los siguientes:
 - a) Agricultura extensiva e intensiva y ganadera.
 - b) Arqueológico.
- Prohibidos: Todos los demás.

SUBSECCIÓN III.B EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

NORMA 14^a.- EDIFICACIONES PERMITIDAS

1.- Se permitirán edificaciones, de acuerdo con lo establecido en los arts. 7 y 8 de la Ley 4/92 del Suelo no urbanizable y de conformidad con los usos referidos en el artículo anterior.

2.- En ningún caso las actuaciones que se programen incrementarán el nivel de contaminación ambiental ni afectarán las condiciones naturales, paisajísticas o ecológicas.

3.- Se considera que guardan relación con el terreno, las edificaciones o instalaciones destinadas a almacén de productos agrícolas, casetas para aperos de labranza, maquinaria agrícola, instalaciones para pozos de riego, riego por goteo, aljibes y otros similares.

4.- Se permiten las instalaciones destinadas a almacenaje de productos agrícolas en las que se desarrollen actividades de manipulación, transformación y embalaje para su distribución.

5.- Podrán autorizarse la construcción de viviendas unifamiliares aisladas.

NORMA 15ª.- CONDICIONANTES EDIFICACIONES

1.- Las viviendas a que se refiere el art. anterior, se ajustarán a las siguientes condiciones:

1.- Las viviendas se sujetarán al estilo arquitectónico peculiar de las viviendas agrícolas del término municipal, incluso en el tratamiento de los materiales de fachada, prohibiéndose la utilización de colores y materiales perturbantes de la tipología. Estos extremos se desarrollarán en los documentos a que se refiere el artículo 7 de la Ley 4/92 del suelo no urbanizable.

2.- Tendrán garantizado el acceso a través de caminos públicos o privados.

3.- Los vertidos de aguas residuales se efectuarán previa depuración de estos a través de redes en su caso, fosas decantación-digestión o depuradora oxi-total.

4.- Tendrán garantizado el suministro de agua, como requisito previo a su edificación.

5.- No se permitirán vallas cerradas que produzcan impacto ambiental. En todo caso se autorizará muros de cerramiento opaco hasta 75 cm. de altura y calado hasta una altura total de la valla de 2 m.

2.- Las edificaciones destinadas a usos distintos a los de vivienda permitidas en este suelo, deberán cumplir las siguientes condiciones:

1) Estas edificaciones tendrán unas condiciones estéticas tales que no produzcan un impacto ambiental negativo.

El resto de condiciones será igual a las señaladas en el artículo anterior, apartado 2.- y 5.-; y los apartados 3.- y 4.- en actividades que lo requieran.

3.- Se considerarán obras, instalaciones y servicios públicos, las edificaciones promovidas por la Administración Pública, en todos sus niveles, cuya finalidad sea la prestación de servicios asistenciales, educacionales, sanitarios y deportivos, que por sus características no puedan ubicarse en medio urbano.

4.- Se considerarán de interés comunitario, las actuaciones anteriores de iniciativa privada, de carácter benéfico o lucrativo, cuando suplan carencias de previsiones municipales o estatales, atiendan a necesidades de la población, y se informe favorablemente por el Ayuntamiento de Miramar y por los Organismos de la Administración Pública, competentes a la materia a la que se refiere la actividad.

5.- Podrán ubicarse en el medio rural, Suelo No Urbanizable, las actuaciones de promoción privada que tiendan a satisfacer necesidades humanas y que requieran de aislamiento, soleamiento, espacio libre y condiciones ambientales que en el medio urbano no se puedan propiciar, así como cualesquiera englobadas dentro de los usos permitidos.

6.- No será de aplicación el punto anterior cuando las instalaciones que se pretenden constituyan dotaciones propias y obligatorias del Suelo Urbano.

NORMA 16ª.- CONDICIONES EDIFICACIÓN

Las condiciones de edificación en este Suelo y que deberán ser respetadas por cualquier edificación, son las siguientes:

1.- Almacenes agrícolas y caseta de aperos

La edificación de almacenes agrícolas se ajustará a las siguientes condiciones:

- La parcela mínima edificable será de 10.000 m². y el coeficiente de edificabilidad máximo será de 0,04 m². por m². de parcela, con una ocupación máxima del 2%, a excepción hecha de aquellas instalaciones que mediante informe favorable del órgano competente de la Generalitat en materia de agricultura, fundado en necesidades de actividad agraria, se exima del cumplimiento de algunos de los parámetros indicados anteriormente.
- Con informe favorable del órgano competente de la Generalitat en materia de agricultura podrá construirse casetas de aperos de hasta 12 m². de superficie en cualquier superficie de parcela superior a 2.000 m².
- La altura máxima será de 7,00 m. medida desde la rasante natural del terreno para almacenes agrícolas y 3,00 m para casetas de aperos.
- Los retiros mínimos a lindes serán de 5,00 m.
- Ordenación de los volúmenes como edificación aislada con acabado propio de fachada, lo que supone que, como mínimo los paramentos queden enfoscados y pintados.
- Que se construyan, con una distancia a otros almacenes o granjas, o viviendas unifamiliares, que no permita en modo alguno, la creación de núcleo de población.

2.- Granjas agropecuarias

- 1.- La edificación de granjas agropecuarias quedan prohibidas en este término municipal.

3.- Viviendas Unifamiliares Aisladas

La posibilidad de construir viviendas unifamiliares queda sujeta a las siguientes condiciones, siempre que no formen núcleo de población:

- | | |
|------------------------------------|-------------------------------------|
| - Parcela mínima edificable. | |
| Suelo no urbanizable común | 10.000 m ² . |
| - Edificabilidad máxima | 0,04 m ² /m ² |
| - Separación mínima a lindes | 5 m. |
| - Ocupación máxima | 2 % |
| - Altura máxima de cornisa | 7 m. |
| - Número máximo de plantas | II |
| - Tipo de edificación | aislada. |

Las edificaciones se adecuarán al ambiente rural y paisaje en el que se sitúen.

Deberá garantizarse el que posean acceso, energía eléctrica, abastecimiento de agua y depuración de agua, pudiendo solicitarse fianza para asegurar su cumplimiento.

Construcciones auxiliares

1) Terminología

Se definen como construcciones auxiliares, garajes, barbacoas, vestuarios, casetas, depuradoras, piscinas, pérgolas y otros de este carácter, auxiliares y propias de las viviendas unifamiliares aisladas.

2) Garajes, barbacoas, vestuarios, casetas depuradoras.

Podrán ir adosadas o separadas de la construcción principal, no pudiendo

sobrepasar en total, el volumen máximo edificable que se permite, ni alcanzar más de tres metros de altura. Deberán guardar las necesarias condiciones de armonía y estética con la edificación principal, así como los retranqueos mínimos establecidos, computarán como volumen y ocupación.

3) Piscinas.

Las piscinas podrán construirse siempre que tengan una separación mínima de 3 metros a lindes y vial, no pudiendo elevarse más de 1,2 m. sobre la rasante natural del terreno, no computando como ocupación de parcela si se elevara más de 1,2 m. sobre la rasante natural del terreno se consideraría como edificación y debiendo en este caso cumplir sus especificaciones.

4) Pérgolas.

Se entenderá como pérgola cualquier construcción que conste de cuatro soportes de dimensiones máximas 50 cm. y una cubierta diáfana, no existiendo cerramiento alguno. Su situación será permitida a tres metros de linde. No computará como ocupación ni como volumen.

5) Marquesina aparcamiento.

No se permitirá marquesina de aparcamiento considerada como estructura que consta de unos soportes y ménsula con cubierta opaca.

6) Pistas de tenis e instalaciones deportivas.

Serán permitidas cualquier instalación deportiva al aire libre no computando como ocupación. Los frontones deberán separarse del linde la misma distancia que la altura y computarán como el 50 % de su ocupación.

4.- Edificaciones de interés comunitario e industrial que hayan de emplazarse en el medio rural

4.1.- Tramitadas por el procedimiento ordinario

Se sujetarán a las siguientes condiciones:

| | |
|--------------------------------------|------------------------------------|
| - Superficie mínima de parcela | 5.000 m2. |
| - Edificabilidad máxima | 0,25 m2/m2 |
| - Ocupación máxima | 25 % |
| - Altura máxima | 9,5 m altura cornisa, 11 m. cumbre |
| - Número máximo de plantas | II |
| - Separación mínima a lindes | 5 m. |
| - Tipo de edificación | aislada |
| - Reserva de aparcamiento | 1 plaza por 150 m2 edificados |

4.2.- Tramitadas por el procedimiento extraordinario

Se sujetarán a las siguientes condiciones:

| | |
|--------------------------------------|------------------------------------|
| - Superficie mínima de parcela | 20.000 m2. |
| - Edificabilidad máxima | 0,25 m2/m2 |
| - Ocupación máxima | 40 % |
| - Altura máxima | 9,5 m altura cornisa, 11 m. cumbre |

| | |
|------------------------------------|-------------------------------|
| - Número máximo de plantas | II |
| - Separación mínima a lindes | 5 m. |
| - Tipo de edificación | aislada |
| - Reserva de aparcamiento | 1 plaza por 150 m2 edificados |

5.- Estaciones de suministros de carburante y servicios vinculados a las carreteras

Se estará a lo dispuesto en el artículo catorce de la Ley del Suelo no urbanizable de la Generalitat Valenciana.

| | |
|------------------------------------|---|
| - Parcela mínima | 3.000 m2. si sólo se suministra carburante 5.000 m2. si existen servicios complementarios |
| | de talleres, cafeterías y otros. |
| - Edificabilidad máxima | 0,25 m2/m2 |
| - Ocupación máxima | 50 % |
| - Altura máxima | 7 m. |
| - Número máximo de plantas | II |
| - Separación mínima a lindes | 3 m. |
| - Separación a carreteras | Lo establecido por la Ley correspondiente. |

6.- Obras de infraestructura agraria

Se considerarán así las instalaciones precisas para la adecuada explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética de los terrenos o su mejora, siendo autorizadas mediante licencia municipal, pudiendo recabarse previo informe de la Consellería de Agricultura, salvo en el caso de que requieran la realización de obras permanentes de arquitectura en donde se exigiría la autorización previa de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

Así las obras de infraestructura agraria como muros, acequias, aljibes o depósitos enterrados, tuberías, arquetas, casetas alojamiento máquinas de pequeña dimensión como instalación de riego por goteo (máximo 6 m2) se entienden incluidas en el grupo primero que solo requieren licencia municipal y aquellos que requieran obras permanentes de arquitectura como casetas de superficie superior a 6 m2., que salga del concepto de arqueta elevada de gran entidad requerirá la autorización correspondiente.

SUBSECCIÓN III.C EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA

NORMA 17ª.- EDIFICACIONES PERMITIDAS

1.- Se permitirán edificaciones, de acuerdo con lo establecido en el art. 9 de la Ley 4/92 del Suelo no urbanizable y de conformidad con los usos referidos en el artículo anterior.

2.- En ningún caso las actuaciones que se programen incrementarán el nivel de contaminación ambiental ni afectarán las condiciones naturales, paisajísticas o ecológicas.

3.- Se considera que guardan relación con la protección agrícola, las edificaciones o instalaciones destinadas a almacén de productos agrícolas al servicio de una determinada finca,

casetas para aperos de labranza, maquinaria agrícola, pozos de riego, riego por goteo y aljibes.

4.- No se permiten las instalaciones destinadas a almacenaje de productos agrícolas en las que se desarrollen actividades de manipulación, transformación y embalaje para su distribución.

5.- No podrán autorizarse la construcción de viviendas unifamiliares aisladas ni siquiera para la vivienda de la producción agrícola.

NORMA 18ª.- CONDICIONANTES EDIFICACIONES

1.- Las edificaciones destinadas a usos distintos a los de vivienda permitidas en este suelo, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- 1) Estas edificaciones tendrán unas condiciones estéticas tales que no produzcan un impacto ambiental negativo.
- 2) Tendrán garantizado el acceso a través de caminos públicos o privados.
- 3) Los vertidos de aguas residuales se efectuarán previa depuración de éstos a través de redes en su caso, fosas decantación-digestión o depuradora oxi-total.
- 4) Tendrán garantizado el suministro de agua, como requisito previo a su edificación, en caso de que la actividad así lo requiera.
- 5) No se permitirán vallas cerradas que produzcan impacto ambiental. en todo caso se autorizará muros de cerramiento opaco hasta 75 cm. de altura y cerramiento metálico hasta una altura total de la valla de 2 m.

Las condiciones de edificación en este Suelo y que deberán ser respetadas por cualquier edificación, son las siguientes:

La edificación de almacenes agrícolas se ajustará a las siguientes condiciones:

- La parcela mínima edificable será de 10.000 m². y el coeficiente de edificabilidad máximo será de 0,04 m². por m². de parcela, con una ocupación máxima del 2%, a excepción hecha de aquellas instalaciones que mediante informe favorable del órgano competente de la Generalitat en materia de agricultura, fundado en necesidades de actividad agraria, se exima del cumplimiento de algunos de los parámetros indicados anteriormente.
- Con informe favorable del órgano competente de la Generalitat en materia de agricultura podrá construirse casetas de aperos de hasta 12 m². de superficie y volumen en cualquier superficie de parcela superior a 2.000 m².
- La altura máxima será de 3,00 m. medida desde la rasante natural del terreno.
- Los retiros mínimos a lindes serán de 5,00 m.
- Ordenación de los volúmenes como edificación aislada con acabado propio de fachada, lo que supone que, como mínimo los paramentos queden enfoscados y pintados.
- Que se construyan, con una distancia a otros almacenes o granjas, o viviendas unifamiliares, que no permita en modo alguno, la creación de núcleo de población.

Granjas agropecuarias

1.- La edificación de granjas agropecuarias quedan prohibidas en este término municipal.

Obras de infraestructura agraria

Se considerarán así las instalaciones precisas para la adecuada explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética de los terrenos o su mejora, siendo autorizadas mediante licencia municipal, pudiendo recabarse previo informe de la Consellería de Agricultura, salvo en el caso de que requieran la realización de obras permanentes de arquitectura en donde se exigiría la autorización previa de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

Así las obras de infraestructura agraria como muros, acequias, aljibes o depósitos enterrados, tuberías, arquetas, casetas, alojamiento máquinas de pequeña dimensión como instalación de riego por goteo (máximo 6 m²) se entienden incluidas en el grupo primero que solo requieren licencia municipal y aquellos que requieran obras permanentes de arquitectura con casetas de superficie superior a 6 m²., que salga del concepto de arqueta elevada de gran entidad requerirá la autorización correspondiente.

SUBSECCIÓN III.D.- EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE COMÚN DE EQUIPAMIENTO

NORMA 19ª.- CONDICIONES EDIFICACIÓN

En el Suelo de Equipamiento, la edificación se ajustará en todas sus características (volumen, altura, composición, materiales, etc.), a las propias del uso al que se destina, debiendo integrarse adecuadamente tanto en el entorno construido existente, como en el paisaje natural circundante.

NORMA 20ª.- JARDÍN RED PRIMARIA CASCO

En el Suelo No Urbanizable de Equipamiento Jardín red primaria, además de las instalaciones propias de este uso, se admiten edificaciones auxiliares para servicios públicos, enfermería, kioscos o áreas. El conjunto de todas estas edificaciones, no superará una ocupación de suelo del 5%, sobre el total que se destina.

La altura máxima de estas edificaciones auxiliares queda limitada a 1 planta y 3 metros de altura a cornisa.

La composición, color y materiales de estas edificaciones deberán adecuarse a las características de su entorno.

NORMA 21ª.- EQUIPAMIENTO CEMENTERIO

En el suelo no urbanizable de equipamiento cementerio, además de las instalaciones propias de este uso, reguladas por la legislación sectorial, se admiten áreas de aparcamiento y el cercado mediante valla opaca del recinto hasta el linde con muro de 2,5 m. de altura máxima pudiendo adosarse las instalaciones al linde.

La altura máxima de la edificación será de 5 m. de altura de cornisa.

La composición, color y materiales de esta edificación deberán adecuarse a las

características de su entorno.

NORMA 22ª.- EQUIPAMIENTO EDUCATIVO-CULTURAL (DOCENTE) RED PRIMARIA

En el suelo no urbanizable de equipamiento Educativo-cultural (docente) red primaria, además de las instalaciones propias de este uso regladas por la legislación sectorial, se admite la ocupación del 70%, con altura edificación III plantas 11 m. de altura cornisa y edificabilidad máxima de 1,4 m²/m²., pudiendo adosarse las edificaciones al linde.

NORMA 23ª.- EQUIPAMIENTO RECREATIVO-DEPORTIVO RED PRIMARIA

1. Definición y carácter

Comprende el área recreativa deportiva de la red primaria con carácter de dominio y uso público.

2. Usos

Los usos serán los expresamente indicados en la norma general del art. 132 del ROGTU en relación al uso recreativo-deportivo, permitiéndose en todo caso aquel establecimiento e instalaciones de interés para la dotación turística y de ocio de la población y el de jardines y aparcamientos y área de juego y recreo para niños en las condiciones de la Norma 102 sin edificación y estructura permitidas salvo las de infraestructuras mientras no se construyan las edificaciones correspondientes.

3. Condiciones de edificación

Edificabilidad: 2 m²/m²

Rasante: la del punto medio de la fachada a la Avda. del Mar.

Ocupación: 100 %

Altura: IV alturas y 15 m. de altura de cornisa.

SUBSECCIÓN III.E CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN

NORMA 24ª.- CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN

A los efectos previstos en la Ley del Suelo, se establece que existe posibilidad de formación de núcleo de poblaciones, cuando concurren las siguientes condiciones:

Núcleo de Población

Se considera que existe posibilidad de formación de núcleo de población y por lo tanto no se podrá edificar, cuando no se cumplan los condicionantes de parcela mínima establecidos para los diferentes tipos de edificación y además en un radio de acción de 100 m. de diámetro existan más 5 construcciones de la naturaleza que sean.

SUBSECCIÓN III.F.- VALLADO Y PLANTACIONES DE FINCAS RÚSTICAS

NORMA 25ª.- VALLADO DE FINCAS RÚSTICAS

El cerramiento podrá ser al linde y dentro de los límites de la finca, a excepción de linderos a caminos rurales señalados en el Plan General como red viaria agrícola pertenecientes a la red primaria, señalados en el catastro rústico y sendas:

- a) Junto a caminos rurales señalados como tales en el Plan como red viaria agrícola, el vallado se situará fuera del ancho señalado en éstas.
- b) Junto a caminos existentes señalados en el catastro rústico, de anchura superior a 2 m. del eje del camino actual, si su anchura fuese inferior a 4 m. y al linde si su anchura es superior a 4 m.
- c) Junto a sendas, acequias o caminos de anchura inferior a 2 m. a 1,00 m. del eje.

Las fincas rústicas podrán ser valladas con cerramientos diáfanos de altura máxima 2 m., permitiéndose cerramiento opacos hasta una altura máxima de 0,4 m.

Distancias de separaciones en el cerramiento de fincas rústicas

A falta de acuerdo y conforme a lo legalmente prevenido, se respetará la costumbre tradicional en lo referente a obras, plantaciones de setos vivos, setos muertos, cercas de alambre o vallas para el cerramiento de fincas rústicas, de manera que no perjudique a los colindantes, cumpliéndose las siguientes reglas:

A) Cerramiento con alambres y telas transparentes.

Caso de no ponerse de acuerdo los dueños de las fincas colindantes para el cerramiento con alambrada o tela, podrá hacerlo uno de ellos dentro del terreno de su propiedad, respetando el mojón medianero en toda su longitud (fita lliure). Cuando se pretenda colocar piquetas y tela metálica, será precisa la previa licencia.

B) Cerramiento con setos muertos, secos o de caña

Caso de no ponerse de acuerdo los dueños de las fincas colindantes para el cerramiento con setos muertos, secos o de cañas secas, podrá hacerlo cada uno de ellos dentro del terreno de su propiedad, separándose cuarenta centímetros del linde divisorio o centro del mojón medianero, hasta una altura de dos metros, sólo en el supuesto de que se produjera sombra o cualquier otro perjuicio al vecino colindante, retirándose además un metro más por cada metro de mayor elevación, si continúa produciéndose sombra u otro perjuicio con la valla.

Además, para la colocación de la valla, si se linda con camino y las condiciones del terreno así lo exigen, por existir taludes o terraplenes, se deberá dejar también cuneta.

C) Cerramiento de setos vivos

Caso de no ponerse de acuerdo los dueños de las fincas colindantes para el cerramiento con setos vivos, podrá hacerlo cada uno de ellos plantando dentro de su propiedad, separándose un metro del linde divisorio o centro de mojón medianero,

hasta una altura máxima de dos metros, de manera que se retirará un metro por cada metro de mayor elevación, sólo en el supuesto de que se produjera sombra o cualquier otro perjuicio al vecino colindante.

D) Cerramiento de obra

Todo propietario podrá cerrar sus heredades por medio de valla, con arreglo a estas condiciones:

- a) La altura de la base de obras será de 40 centímetros, siendo el resto de la tela metálica hasta una altura máxima de 2 metros.
En el caso de que este cerramiento de vallas altere el curso natural de las aguas pluviales, no se permitirán el levantamiento de base de obra, o bien, en dicho muro, se deberán hacer los correspondientes aliviaderos (cada dos metros y con cuarenta centímetros de abertura en los mismos).
La base de obra deberá ser enlucida y procurando que armonice con el paisaje y entorno.
- b) Las obras no podrán realizarse sin previa solicitud y obtención de licencia municipal, ajustándose a lo indicado en las Normas Urbanísticas del Planeamiento Vigente y al procedimiento establecido la legislación autonómica o estatal de aplicación.

E) Chaflanes

En las fincas que hagan esquina a dos caminos rurales o en los linderos con caminos con giros pronunciados o bruscos, será obligatorio para permitir la visibilidad del tráfico, que los cerramientos formen chaflán. La medida deberá ser del doble del ancho del camino.

F) Invernaderos

- a) Los invernaderos que se construyan en las fincas se separarán, como mínimo, sesenta y cinco centímetros del centro del mojón medianero, obligándose a canalizar las aguas por dentro de su finca hasta un desagüe, sin perjuicio de terceros.
- b) Para ejecutar cualquier tipo de obras o instalaciones, fijas o provisionales, de las previstas en los apartados anteriores o de muretes para canalizaciones, hijuelas o canales de desagües lindantes con carreteras o caminos rurales, se exigirá la previa licencia municipal.

NORMA 26ª.- PLANTACIONES

Plantaciones de árboles

Al amparo de lo establecido en el art. 591 del Código Civil, se regulan en este Capítulo las distancias de separación para la plantación de árboles, serán las siguientes:

La unidad de medida que se establece para la determinación de las plantaciones de árboles es el **PALMO**, equivalente a 22,65 centímetros.

La distancia de separación de los árboles que se planten junto a las parcelas colindantes o junto a una pista o camino serán:

- 27 palmos (equivalente a 6,12 mts.): Algarrobos, higueras y análogos
- 20 palmos (equivalente a 4,53 mts.): Olivos, albaricoques y análogos
- 16 palmos (equivalente a 3,62 mts.): Cítricos, granadas y análogos (en caminos y aigüeras.
- 14 palmos: (equivalente a 3,17 mts.): Cítricos, granadas y análogos (en lindes propietarios)
- 12 palmos: (equivalente a 2,72 mts.): Melocotoneros, perales, manzanos y análogos.
- 5 palmos: (equivalente a 1,13 mts.): Cepas, calabaceros y análogos.

Corte de ramas raíces y arranque de árboles

A) Todo propietario tiene derecho a pedir que se arranque los árboles que de adelante se plantaren o nazcan a una distancia de su finca menor que la establecida en el artículo anterior.

B) Si las ramas de algunos árboles se extienden sobre una finca o camino colindante, el dueño de estos tiene derecho a reclamar que se corten en cuanto se extiendan sobre su propiedad, aún cuando se hayan guardado las distancias señaladas.

C) Si son las raíces de los árboles vecinos las que se extienden en suelo de otro, el dueño del suelo en que se introduzcan podrán cortarlas por sí, dentro de su finca, aún cuando se hayan guardado las distancias señaladas, también si estas raíces causaran daños a las obras.

CAPÍTULO IV.- DISPOSICIONES AL USO GLOBAL DE CADA ZONA

NORMA 27ª.- DEFINICIÓN DE TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

Con objeto de precisar el tratamiento morfológico y tipológico de las edificaciones existentes y de la intencionalidad de formar en cuanto a la trama urbana de nueva creación en los terrenos por consolidar, las tipologías edificatorias que se asignan a las respectivas zonas y que se encuentran delimitadas por áreas homogéneas y diferenciadas en los correspondientes planos de ordenación, se remitirán al Reglamento de zonas de ordenación urbanística de la Comunidad Valenciana de conformidad con el art. 80 relativa a “zonas de ordenación urbanística” o art. 82.- “Zonas de ordenación desarrolladas” con las variaciones especificadas en las Normas Urbanísticas propias de la ordenación pormenorizada.

NORMA 28ª.- TERMINOLOGÍA

1.- Las definiciones de los parámetros urbanísticos relativos a la manzana y el vial; a las parcelas; a la posición de la edificación en la parcela; a la intensidad de la edificación; al volumen y forma de las edificaciones se remitirán al reglamento de zonas de ordenación urbanística de la Comunidad Valenciana Título II con las particularidades que se definen a continuación respecto a algunos parámetros que serán referidos al suelo urbano y urbanizable con ordenación pormenorizada.

2.- Parcela mínima

Constituirá excepción a la definición de parcela mínima los solares situados en zonas consolidadas por la edificación que sean procedentes de derribos o con edificaciones laterales. En este caso el solar será respetado a juicio del Ayuntamiento y siempre y cuando cumpla las siguientes determinaciones:

- 1º) Que por sus dimensiones permita la edificación de una vivienda al menos, de acuerdo con el decreto sobre Normas de habitabilidad y diseño en el ámbito de la Comunidad Valenciana.
- 2º) Que dé frente a calle con una fachada no inferior a 3 metros.
- 3º) Que tengan asignado los tipo núcleo histórico, ensanche o manzana cerrada compacta.

Igualmente en cualquier caso, ésta u otro tipo de tipologías, será de aplicación el art. 93 pto. 2 del Reglamento de Gestión Urbanística, al igual que serán considerados como edificables todos los solares procedentes de expedientes de reparcelación definitivamente aprobados.

3.- Altura reguladora máxima

1. Construcciones permitidas sobre la altura máxima.

Sobre la altura máxima edificable se permitirán **sin perjuicio de lo indicado en las Normas particulares.**

a) Antepechos de terraza con máximo de 1,60 m. con línea de remate horizontal sobre el último forjado construido.

b) Chimeneas o elementos verticales de aireación y comunicación.

c) Cajas de escalera para salida de terraza.

d) Cubiertas con pendiente máxima del 35 % con posibilidad de aprovechamiento bajo cubierta solo para uso trastero elementos técnicos de las instalaciones o lo que indiquen las normas particulares de la ordenación pormenorizada.

e) Cuartos de maquinaria de ascensor con altura máxima regulada por las Normas particulares de la ordenación pormenorizada.

f) Elementos arquitectónicos con fines ornamentales en toda la superficie por encima de la altura máxima de cornisa.

g) Trasteros separados un mínimo de 3 m. de la fachada y patios, ocupando una superficie en planta no superior al 20 % del edificio, en el caso de que sean autorizados expresamente por las Normas particulares de la ordenación pormenorizada.

h) Elementos técnicos de las instalaciones.

i) Compartimentación de la terraza mediante separadores de obra de fábrica de altura máxima 1,60 m.

j) Pérgolas con cubierta diáfana o pérgolas con toldos que pueden correrse de material textil o plásticos con perfilería o elementos portantes acordes con las cargas del toldo extendido cubriendo un perímetro máximo del 30 % o lo que indiquen las normas particulares.

Se entiende por pérgola con cubierta diáfana al elemento arquitectónico ornamental y estructural que forma parte de la estructura del edificio, conformado por un espacio flanqueado por soportes verticales unidos por vigas longitudinales que unen los pilares de cada lado y otras transversales apoyadas en las anteriores uniéndolos ambos lados y que delimitan un enrejado abierto. Estos elementos no podrán cubrir de manera opaca los espacios abiertos del enrejado salvo con toldos que deben poder correrse, nunca fijos, de material textil o plástico.

La proyección vertical de estas pérgolas nunca serán de superficie superior al 30 % de la cubierta.

En el caso de pérgolas cubiertas con toldos de material textil o plástico deberán correrse y no ser fijos y la perfilería o elementos portantes estructurales deberán ser acordes con las cargas a que se encuentran sometidas el toldo extendido y cubrirán una superficie máxima del 30 % de la cubierta. En este caso la perfilería o elemento estructural portante deberá ser acreditado mediante informe técnico correspondiente.

k) Barbacoas siempre que la altura de salida de humos esté por encima de 1 m sobre la cubierta de la caja de escalera y/o ascensor y separada de colindante 3 m.

l) No se permitirán la utilización de estos espacios sobre la altura máxima de cornisa para actividades que se desarrollen al aire libre independientes o anexionadas a otros del edificio.

4.- Patios

Cumplirán lo especificado en el Decreto de la Generalitat sobre Normas de habitabilidad y diseño en el ámbito de la Comunidad Valenciana, con las excepciones indicadas en las Normas particulares de la ordenación pormenorizada.

5.- Chaflanes

Cuando en las intersecciones, se señalen chaflanes en las esquinas de manzana, estos tendrán las siguientes características de trazado, cuando no se acoten en planos:

1) Chaflanes rectos: la longitud del chaflán será como regla general de 3 m. para calles inferiores a 10 m. y de 3,6 m. en el resto.

2) Chaflanes curvos: El radio de curvatura será como regla general de 5 m.

NORMA 29ª.- CONDICIONES HABITABILIDAD

Las condiciones que han de concurrir en la vivienda, en sí mismo e incluida en su entorno, tanto en lo que se refiere a la vivienda existente como a la vivienda de nueva planta y a las viviendas de Protección Oficial, se regirán por las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana vigentes, con las particularidades siguientes:

Todas las viviendas serán exteriores, entendiéndose como tales las que tengan una al menos de sus estancias hueco de apertura a fachada. No se considerará longitud de la fachada la parte recayente al patio de manzana, a no ser que el Plan Parcial o Estudio de Detalle resuelva satisfactoriamente los problemas de acceso, uso público, dimensiones y servidumbres del mismo.

Se exceptúa de la norma anterior las edificaciones o partes del mismo destinados a otros usos distintos del de vivienda, tales como el residencial, comercial, oficinas, cultural, sanitario, deportivo, religioso, recreativo y aparcamiento.

NORMA 30ª.- CONDICIONES ESTÉTICAS

Teniendo en cuenta las distintas características de cada zona, se establece:

Composición estética libre.

Se aplicarán en todas las zonas, estableciéndose con carácter general, las regulaciones que se indican a continuación y que, en lo que les afecta, serán también de aplicación a las zonas reseñadas:

- a) Las medianerías que se produzcan por colindancia de edificios de distinta altura, o por otra circunstancia no prevista, así como los elementos que sobresalgan de la altura permitida (áticos, cajas de escalera y ascensores, pérgolas, depósitos de aguas, chimeneas, etc.) deberán ser tratados con la misma calidad de materiales y acabados que las fachadas, debiendo estudiarse una ordenación de estos últimos de modo que sus volúmenes

aparezcan integrados en la composición arquitectónica del conjunto del edificio. Igualmente, tendrán el mismo tratamiento de fachadas los testeros o paramentos posteriores de las edificaciones que por su especial situación o altura afecten notoriamente a la composición panorámica de la ciudad.

- b) Siempre que sea posible deberán prohibirse los hastiales de cubierta vistos o, al menos, resolver su integración en la composición arquitectónica del edificio, mediante el tratamiento adecuado y el empleo de materiales de fachada.
- c) Los patios de servicio que por cualquier circunstancia sean visibles, tanto desde la vía pública como a través de espacios accesibles a la circulación por el interior de las manzanas, o calles particulares, deberán ser ocultados por cerramientos de celosía o cualquier otro medio que impida la visibilidad y permita la ventilación.
- d) Tendaderos, quedan prohibidos los tendaderos visibles desde vía pública debiendo en caso necesario ser ocultos por elementos integrados en la fachada y en la composición arquitectónica del edificio.
- e) **Mantenimiento de fachadas.**
Las fachadas deberán mantenerse en las debidas condiciones de salubridad, seguridad y condiciones estéticas adecuadas al entorno, pudiendo dictarse ordenes de ejecución para su debido mantenimiento.

La corporación Municipal exigirá que todas las nuevas construcciones cumplan estos requisitos antes de ser puestos en uso.

NORMA 31ª.- CONDICIONES DE USO

1.- Las Normas particulares de cada zona o ámbito concretarán los usos permitidos y prohibidos y los planes que desarrollen el Plan General detallarán el alcance de cada uso permitido y prohibido.

2.- A los efectos de estas Normas se establecen las siguientes clasificaciones de usos:

- a) Por razón de su idoneidad, los usos se dividen en prohibidos, permitidos y transitorios.
- b) Por razón del usuario, los usos se dividen en públicos y privados.
- c) Por razón de su función, los usos se atenderán a lo dispuesto en el Capítulo III del Título III del Reglamento de Zonas.

3.- Usos permitidos, prohibidos y transitorios: Son usos permitidos aquéllos que el Plan admite expresamente para cada ámbito, prohibidos los que el Plan señala como no admitidos en cada ámbito por su incompatibilidad con los permitidos y los transitorios los establecidos por tiempo limitado en función de los objetivos de la ordenación para determinadas zonas.

4.- Usos públicos y privados: Son usos públicos los desarrollados por la Administración

Pública por gestión directa o indirecta, y privados los desarrollados por particulares.

5.- Definición de uso residencial: Actividades de residencia de personas, tanto permanentes como temporales, excepto residencias de carácter colectivo.

6.- Uso Industrial: Comprende las actividades de obtención de materias primas, su transformación y transporte, los almacenes destinados a la conservación, depósito y distribución de productos, para suministro a detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores sin servicio de venta directa al por menor, los talleres de reparación, las estaciones de servicio y lavado de vehículos y garajes, y, en general, aquellas actividades que, por los materiales utilizados, manipulados o despachados o por los elementos técnicamente empleados, puedan ocasionar molestias, peligros, incomodidades o daños a las personas o a los bienes.

7.- Terciario:

7.1 Uso Comercial: Corresponde a locales abiertos al público destinados al comercio al por mayor o menor, almacenes exclusivamente comerciales y locales destinados a la prestación de servicios privados al público, como peluquerías, salones de belleza, lavado, planchado y similares.

Los usos comerciales que, por sus características, materias manipuladas o almacenadas o medios utilizados, originen molestias o generen riesgos a la salubridad o a la seguridad de las personas o casas, se regirán por lo establecido para el uso industrial.

7.2 Uso de Oficinas: Comprende las actividades administrativas y burocráticas, públicas o privadas, los de banca, bolsa, seguros y los despachos profesionales.

7.3.- Uso Residencial Colectivo: Corresponde a aquellos edificios que se destinan a alojamientos comunitarios, tales como residencias, asilos, hogares de ancianos, y al alojamiento temporal para transeúntes, tales como hoteles, apartoteles, moteles y, en general, los del ramo de hostelería.

7.4 Uso Cultural: Incluye las actividades educativas, de la enseñanza en todos sus grados y modalidades, museos, bibliotecas, salas de conferencias, salas de arte y similares y el de actividades de tipo social, como centros de asociaciones, agrupaciones, colegio y análogos.

7.5 Uso Deportivo: Incluye las actividades para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.

7.6 Uso Asistencial o Sanitario: Comprende las actividades relacionadas con la salud y al tratamiento y alojamiento de enfermos tales como consultas, clínicas, laboratorios, dispensarios, ambulatorios, sanatorios, hospitales y residencias sanitarias.

También se incluyen en el uso sanitario las clínicas veterinarias y establecimientos análogos.

7.7 Uso Religioso: Es el destinado a actividades de culto, tales como conventos, centros parroquiales, templos, iglesias, capillas, oratorios, centros parroquiales y análogos.

7.8 Uso Recreativo: Es el destinado a manifestaciones comunitarias, reunión y tiempo libre, tales como espectáculos, salas de reunión, discotecas, salones de juegos

recreativos, casinos, bares, cafeterías, restaurantes y asimilables.

7.9 Uso de Aparcamiento: Es el destinado al estacionamiento de vehículos en espacios privados o de dominio público adscrito a un servicio público o patrimoniales.

8.- Simultaneidad de usos.

Cuando una actividad comprenda más de un uso permitido y compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinen en las normas especificadas aplicables.

9.- Disposiciones sobre uso industrial.

Los usos industriales se clasifican en las categorías y situaciones que se relacionan, en función del grado de incomodidades, efectos nocivos para la salud, daños y alteraciones que puedan producir sobre el medio ambiente y entorno en que están situadas.

1. Categorías:

1ª Categoría. Industria Reducida: Actividades compatibles con los usos restantes, incluido el de vivienda.

2ª Categoría. Industria Pequeña: Actividades compatibles con los usos comercial, aparcamiento, oficinas vinculadas a la industria e incompatibles con los usos restantes.

3ª Categoría. Industria Mediana: Actividades admitidas sólo en zonas industriales, por su incompatibilidad con los usos restantes.

2. Situaciones:

Para determinar los emplazamientos de las actividades correspondientes a las tres categorías anteriores, se establece la gradación de situaciones siguientes:

Situación 1ª: Plantas piso en edificio de viviendas y en plantas inferiores de las mismas con acceso a través de espacios comunes.

Situación 2ª: Plantas bajas y sótanos con acceso exclusivo e independiente.

Situación 3ª: Edificios o locales situados en el patio de manzana con acceso independiente y zona privada de carga y descarga en el interior del local.

Situación 4ª: Edificios destinados exclusivamente al uso industrial en zonas donde se permitan los restantes usos con zona destinada a la carga y descarga de materiales.

Situación 5ª: Edificios situados en zonas industriales.

3. Clasificación de las actividades en función de su calificación:

Para la calificación de las actividades en “molestas”, “insalubres”, “nocivas” y “peligrosas” se estará a lo dispuesto en el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, Ley Valenciana 3/1989, de 2 de mayo sobre Actividades Calificadas y en las disposiciones modificativas y de desarrollo del mismo o a lo que establezcan las que lo sustituyan.

Para la determinación de los grados de molestia, nocividad, insalubridad y peligrosidad, las actividades se clasifican en índices y grados de intensidad, según establece el Anexo II del Nomenclátor de la Ley Valenciana 3/1989 de Actividades Calificadas.

4. La definición de las categorías se realiza gradualmente, en función de los niveles de molestia, en la forma siguiente:

4.1 La 1ª Categoría de Industria Reducida comprende aquellas actividades que pueden situarse en los edificios de viviendas por no causar molestias y ser convenientes para el servicio de las zonas donde se emplacen. Se incluyen los pequeños talleres de reparaciones, obradores y otros de naturaleza análoga en los que el horario de trabajo,

el reducido número de operarios, las reducidas dimensiones del local, la pequeña entidad de la maquinaria a emplear y escasa o nula producción de molestias de cualquier orden, permite su emplazamiento en edificios de usos residenciales.

4.2 La 2ª Categoría de industria Pequeña comprende aquellas actividades que, aun adoptándose medidas correctoras, pueden originar molestias para la vivienda, circunstancia que excluye el ejercicio de las mismas en locales contiguos a viviendas. Comprende la pequeña industria en general y los almacenes.

Quedan excluidas de esta categoría las actividades con la calificación de insalubres.

4.3 La 3ª Categoría de Industria Mediana comprende aquellas actividades no incluidas en las categorías anteriores que, por sus niveles de molestia, nocividad, insalubridad y peligrosidad sólo pueden autorizarse en zonas de uso preferente industrial.

4.4 Usos permitidos por situaciones y categorías en función de los grados de calificación:

| SITUACIONES | | | | | |
|-------------|---------|---------|---------|--------|--------|
| INDUSTRIAS | PRIMERA | SEGUNDA | TERCERA | CUARTA | QUINTA |
| REDUCIDA | NO (1) | SI | SI | SI | SI |
| PEQUEÑA | NO | NO | SI | SI | SI |
| MEDIANA | NO | SI | NO | NO | SI |

(1).- Se admiten aquellas actividades cuyo desarrollo origine molestias de grado igual o menor que el uso de vivienda.

5.- Se entiende por **actividades de servicios** las que deban prestarse a una comunidad de viviendas o residentes. Comprende las instalaciones de climatización, de calefacción, de manutención, de aparatos elevadores y otras análogas.

6.- Se entiende por **instalaciones auxiliares de una industria** los depósitos para combustibles destinados a suministro propio, calefacción, elementos de transporte interno y manutención, así como las instalaciones de climatización, depuración y análogos, al servicio de la actividad propia.

7.- Las actividades definidas en los dos apartados anteriores se ajustarán a sus reglamentaciones específicas y, en general, quedarán excluidas de las categorías industriales, salvo que su entidad, nivel de molestias o peligrosidad las hagan asimilables a dichas categorías industriales.

NORMA 32ª.- LÍMITES A LAS CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO DE LAS ACTIVIDADES

1. Se establecen las siguientes **limitaciones en razón de los efectos producidos por el ejercicio de las actividades:**

A) Fuego y explosión

Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyen materias inflamables y explosivos, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que

eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como con los sistemas adecuados, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para combatirlos en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir las disposiciones pertinentes que se dicten por los organismos públicos en la esfera de sus respectivas competencias.

En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que formen parte o sena contiguos a edificios destinados a vivienda. Estas actividades, por consiguiente, se clasificarán, como mínimo, de tercera categoría.

B) Radiactividad y perturbaciones eléctricas

No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación.

Deberán cumplir también las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

La instalación de "Rayos X" para usos médicos, se permitirá con el aislamiento necesario, que impida la emisión de radiaciones al exterior.

Los niveles de ruido procedente de todo uso o equipo y los transmitidos no podrá exceder de los valores establecidas en esta norma y ordenación que pueda aprobarse.

C) Deslumbramientos

Desde los puntos de medida especificas en el apartado 2 de esta norma, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.

D) Humos

La evacuación de gases, polvos, humos u otras emisiones a la atmósfera, se hará a través de chimeneas cuya desembocadura deberá sobrepasar, al menos en tres metros la altura del edificio más alto, propio o colindante en un radio de 20 metros y siempre de forma que, por las condiciones del entorno, no cree molestias a los vecinos ni afecte al medio ambiente.

En el supuesto de la instalación anterior si el sistema de evacuación no fuese posible por razones técnicas, podrá sustituirse por un filtrado eficaz de humos homologado y que, previas las pruebas que los técnicos municipales consideren oportuno realizar, se demuestre suficientemente eficaz para garantizar la ausencia de molestias a terceros.

Los niveles de emisión máximos no podrán superar los indicados en el Decreto 833/1975 de Protección del Medio Ambiente atmosférico.

En el interior de las explotaciones no podrán sobrepasarse los niveles máximo tolerados de concentración de gases, vapores, humos, polvo y nieblas en el aire, que se definen en el Anexo del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y normas derivadas y concordantes.

E) Olores

No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan malos olores en cantidades que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de la propiedad de la parcela desde la que se emiten dichos olores.

F) Vertido de aguas residuales

Las aguas residuales domésticas verterán directamente a la red de alcantarillado o en el caso de no existir alcantarillado o resultar insuficiente se dispondrá de una estación depuradora de oxidación total, individual o colectiva u otro sistema que garantice la depuración de éstas. Queda expresamente prohibida la depuración mediante fosas sépticas.

Las aguas pluviales verterán, en su caso, a la red de aguas pluviales y las aguas residuales industriales podrán verter a la red de colectores municipales, previa depuración en la propia parcela siempre que alcancen las características y concentraciones máximas permitidas por estas normas, legislación sectorial y ordenanza que se apruebe.

G) Otras formas de contaminación

No se permitirá ningún tipo de emisiones de cenizas, polvos, humos, vapores, gases ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar daños a la salud de las personas, de los animales o de las plantas y a clases de propiedad o que causen suciedad.

2. Los lugares de observación en los que se determinaran las condiciones de funcionamiento de cada actividad serán el punto a puntos en los que dichos efectos sean más aparentes, en los límites exteriores de la línea de solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, y, en su caso, los que se regulen en la normativa específica.

3. La regulación de emisiones y recepciones de ruidos y vibraciones se contiene en las correspondientes Normas.

Por su incidencia directa o indirecta en materia de edificación y uso del suelo, se incorporan a las presentes Normas las determinaciones siguientes:

A) Las **condiciones acústicas** exigibles a los diversos elementos constructivos que componen la edificación serán las determinadas en la Norma Básica de Edificación sobre Condiciones Acústicas (NBE-CA-88) o en aquella que la sustituya.

B) En los edificios de uso residencial que puedan albergar en su planta baja actividades calificadas como molestas por ruidos y vibraciones, el índice de **aislamiento acústico** a ruido aéreo exigido al forjado de planta primera será de 55 dBA.

C) Los aparatos elevadores, las instalaciones de ventilación y acondicionamiento de aire y sus torres de refrigeración, la distribución y evacuación de aguas, la transformación de energía eléctrica y demás **servicios de los edificios** serán instalados con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen un nivel de transmisión sonora a los locales y ambientes próximos acorde con los niveles recomendados en el Anexo 5 de la referida NBE-CA-88.

D) Los titulares de las actividades están obligados a adoptar las medidas de **insonorización** de sus fuentes sonoras y de aislamiento acústico de los locales para cumplir en cada caso las prescripciones establecidas; disponiendo si fuera necesario de sistemas de ventilación forzada de modo que puedan cerrarse los huecos o ventanas existentes o proyectados.

NORMA 33ª.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO DE APARCAMIENTO

1. Aparcamiento son los espacios situados en el subsuelo, en el suelo o el vuelo de las edificaciones y los ocupados por las instalaciones mecánicas especiales, destinadas a la guarda de vehículos automóviles.

2. Los aparcamientos pueden situarse en la planta baja, sótanos y semisótanos de los edificios, en edificios independientes, en parcelas interiores y en patios de manzana o espacios libres de edificación.

3. La superficie mínima útil de los garajes será de 20 metros cuadrados por vehículo, incluida en ella la que corresponde a aceras, pasillos de maniobras, etc., pero no la destinada a servicios sanitarios, si los hubiese, u otros usos como almacénillos, vestíbulo de llegada de ascensores, etc.

4. La dimensión mínima por plaza, sin considerar accesos u otros elementos, será de 2,25 por 4,50 metros de anchura y longitud, libres de soportes estructurales. El número de vehículos en el interior de los garajes no podrá exceder del correspondiente a 20 metros cuadrados útiles por plaza.

5. La dimensión del ancho de calle será como mínimo de 3 metros y el radio de giro mínimo en el eje de 4,50 metros. Sólo se tendrá que hacer maniobra para estacionar el vehículo dejando para ello un espacio libre en el frente de la plaza de al menos 4,50 x 2,25 m.

6. Los aparcamientos deberán tener un hueco de acceso con una anchura mínima de tres metros, en calles de anchura igual o superior a 12 metros y de 4 metros en calles de anchura inferior a 12 metros.

7. Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 16 por 100 y las rampas con vuelta o giro el 12 por 100; su anchura mínima será de tres metros y su radio de giro, medido en el eje, será como mínimo de seis metros.

8. Todos los aparcamientos dispondrán de una meseta de acceso con una anchura igual al hueco mínimo, con un fondo mínimo, antes de comenzar la rampa, de 5,00 metros, sin incluir en esta superficie la de uso público (como aceras de peatones, etc.), y con pendiente menor del 5%.

9. Si la puerta del aparcamiento se sitúa en el plano de la fachada o en la meseta tendrá el ancho mínimo de ésta, y si se sitúa en contacto con la rampa tendrá el ancho mínimo de ésta. Las puertas en funcionamiento no podrán invadir en ningún caso la vía pública.

10. La altura libre no podrá ser inferior a 2,30 metros en ningún punto.

11. Garajes en viviendas unifamiliares: En viviendas unifamiliares se cumplirán las condiciones de diseño anteriores con las particularidades siguientes:

Meseta: Superficie mínima 2,70x2,50 metros. Pendiente máxima 6%

Hueco de acceso mínimo: 2,70 metros

Superficie mínima de garaje: 14 m².

Dimensiones mínimas: 2,55 x 4,80 metros (anchura y longitud)

12. Ventilación: La evacuación de gases del interior del aparcamiento se efectuará según lo dispuesto en la legislación sectorial vigente, HD-91, R.E.B.T., NBE-CPI/96 o normativa que la sustituya.

13. Iluminación: Estarán dotados de alumbrado artificial de intensidad suficiente para realizar las maniobras en perfectas condiciones de visibilidad y seguridad. Las instalaciones de energía eléctrica responderán a las características exigidas por el Reglamento de Instalaciones Eléctricas vigente.

14. En lo referente a la protección contra incendios, se estará a lo dispuesto en las

Normas Básicas de aplicación.

15. Aparatos montacoches: Excepcionalmente podrá autorizarse la instalación de aparatos montacoches para el acceso al aparcamiento. Cuando el acceso se realice por este sistema se instalará un aparato por cada 25 plazas o fracción.

16. Los aparcamientos en superficies libres de edificación podrán disponer estructuras de cubrición como pérgolas, cubiertas en voladizo con ambiente opaco pero con todo los lados libres sin que puedan cerrarse, debiendo retirarse al menos 50 cm. de los lindes prospectivos.

CAPÍTULO V.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN Y SERVIDUMBRE DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO

En las presentes Normas se distinguen las siguientes zonas que se grafían en los Planos que las acompañan.

NORMA 34ª.- RED DE TRANSPORTES FUERA DE LA ZONA URBANA.

1.- CARRETERAS

Vendrán afectadas por la Ley de Carreteras de la Generalitat Valenciana, estableciéndose a efectos de protección: la zona de dominio, protección y línea de edificación con las limitaciones establecidas en la Ley.

Las edificaciones, instalaciones, y talas o plantaciones de árboles, que se pretenden ejecutar a lo largo de las carreteras sobre terrenos lindantes a ellas dentro de la zona de influencia de las mismas, no podrán situarse a distancias menores que las indicadas a continuación:

| <u>ZONA</u> | <u>CV - 670</u> | <u>CV-673</u> (ant. VP-1.069 acc. Bellreguard (ant. VP-1061) y VP-1063 acc. Playa Bellreguard) |
|-------------|-----------------|---|
| Dominio | 3 | 3 |
| Protección | 18 | 18 |
| Edificación | 18 | 18 |

Estas limitaciones vendrán referidas en los tramos de estos exteriores al perímetro que delimita el suelo urbano cuya zona de dominio, protección y línea de edificación vendrá definida por el sistema de alineaciones y usos de este suelo, y para ejecutar obras e instalaciones, cambiar el uso de las existentes y plantas o talar árboles dentro de la zona de protección de las carreteras se requerirá la previa licencia del organismo administrativo de quien dependan las mismas, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

El área definida por la zona de protección se clasificará y calificará como suelo no urbanizable de protección viaria.

2.- RED VIARIA PRIMARIA O ESTRUCTURAL

Vendrán afectadas por la definición de áreas de dominio, protección y línea edificación con características similares a las definidas en la ley de carreteras de la Generalitat Valenciana y con sus mismas limitaciones, afectando a:

| <u>Zona</u> | <u>Camí de la Mar</u> |
|-------------|-----------------------|
| Dominio | 3 |
| Protección | 5 |
| Edificación | 10 |

Estas limitaciones vendrán referidas en los tramos de estos exteriores perímetros del suelo urbano y urbanizable.

El desarrollo de esta vía preverá la permeabilidad de Norte a Sur.

3.- RED VIARIA AGRÍCOLA

Independiente del viario general indicado en el apartado precedente, se establece una red viaria agrícola, indicada en los planos de las presentes Normas.

Este viario se establece con un ancho genérico total de explanación de 5 m., incluido en su caso las cunetas con un ancho mínimo de calzada de 4,0 m., no pudiendo realizarse nuevos cerramientos o márgenes dentro de esta anchura, ó 2,5 a partir del eje del camino. Las edificaciones distarán como mínimo 7,5 m. del eje del camino.

NORMA 35ª.- SERVIDUMBRE DE PASO A ENERGÍA ELÉCTRICA

Queda prohibida la plantación de árboles y de edificios o instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menos distancia de la establecida en el Reglamento de líneas de alta tensión del 28 de Noviembre de 1.968.

Para edificios y arbolado, $1,5 + U/100$ metros, con un mínimo de dos metros.

Siendo U la tensión compuesta en Kilowatios.

NORMA 36ª.- VÍAS PECUARIAS

Se señalan en los planos de ordenación las localizaciones de las veredas, cordeles, etc., señalando su anchura: colada azagador del camino de Miramar a Gandía en tres tramos de $a = 7$ m. (I tramo), $a = 5$ m. (II tramo) y $a = 7$ m. (III tramo). La edificación en sus lindes está regulada por la Ley correspondiente.

NORMA 37ª.- PROTECCIÓN DE LOS CAUCES PÚBLICOS

1.- Cauces públicos

La distancia mínima de cualquier edificación a los bordes del cauce, será de 20 metros, no pudiéndose realizar en esta zona de vallado, muros o cualquier otro elemento que pueda entorpecer las labores de conservación y vigilancia.

Se considerarán como cauces protegidos los grafiados en planos como tales y cualquier Auñera o línea de drenaje no referenciada pero inventariada, aunque se reducirá la distancia mínima de cualquier edificio a 5 m., en suelos urbanos o

urbanizable en donde prevalecerá los usos vigentes.

2.- Vertidos a cauces públicos

Los vertidos a cauces públicos se regularán de acuerdo con el Reglamento de Policía de Aguas y sus cauces así como la Orden por la que se reglamenta el vertido de aguas residuales y demás disposiciones concordantes.

3.- Protección de las aguas para abastecimiento público y privado

La instalación de nuevas actividades insalubres o nocivas que por su emplazamiento o vertido de aguas residuales suponga un riesgo de contaminación o alteración de la potabilidad de aguas destinadas al abastecimiento público o privado no podrán autorizarse si no se han cumplido las condiciones señaladas en el Reglamento de Policía de Aguas y de sus cauces.

Las condiciones de depuración y los límites de toxicidad se regularán según lo estipulado en la normativa vigente.

4.- Protección de aguas en relación con los vertidos industriales

Las explotaciones mineras, o cualesquiera otras calificadas como nocivas deberán estar dotadas de dispositivos de depuración mecánicos, químicos, o físico-químicos para eliminar de sus aguas residuales los elementos nocivos que pueden ser perjudiciales.

NORMA 38ª.- PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE

1.- Limitaciones de propiedad sobre los terrenos contiguos a la Ribera del mar por razones del dominio público marítimo terrestre

1. Se atenderá a lo dispuesto en la Ley de Costas, Ley 22/1.988 de 28 de julio y demás disposiciones vigentes y reglamentarias que se aprueben.
2. En el suelo urbano se deberá respetar la servidumbre de 20 metros de acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria tercera de la Ley de Costas. En esta zona y para las obras e instalaciones construidas en dominio público y en la zona sobre la que recae la servidumbre de protección se estará a lo dispuesto en la Disposición Transitoria cuarta.
3. La zona afectada por la servidumbre de protección, los usos deberán ajustarse a lo dispuesto en los artículos 24, 25 y 26 de la Ley de Costas debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, según establecen los art. 48.1 y 49 del RD 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.

2.- Vía de servidumbre de tránsito del litoral

La vía definida como de servidumbre de tránsito del litoral que ocupa todo el frente marítimo tendrá un carácter peatonal y de tránsito para los vehículos de vigilancia y salvamento, su ancho será de 6 m., coincidiendo con el paseo marítimo, de conformidad con lo indicado en el art. 27 de la Ley de costas.

3.- Ubicación servicios de playa

Toda la playa o zona entre el muro o la Ribera del mar y la orilla del mar, quedará exenta de toda obra o servicio fijo, con lo que quedará libre y expedita esta parte del término municipal, salvo las excepciones derivadas de la aplicación de la regulación de la utilización del dominio público contenido en el Título III de la Ley de Costas.

NORMA 39ª.- DEL MEDIO AMBIENTE

39.1 Disposición General

Por la Corporación Municipal no se concederá licencia a todo proyecto o acto que tienda a la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje o su ambientación dentro de la naturaleza.

Toda actuación (trazado de infraestructuras territoriales, grandes industrias, etc.) que se prevea puede alterar el equilibrio ecológico, el paisaje natural o introduzca cambios importantes en la geomorfología, necesitará presentar un estudio de evaluación de impacto ambiental tramitado con arreglo a la legislación autonómica y estatal vigente.

39.2 Nuevas Carreteras

En la construcción de caminos y carreteras de nuevo trazado se evitará la desaparición de la capa vegetal en zonas lindantes con las mismas, reponiendo aquellas franjas que por causas constructivas (almacenamiento de materiales, maniobrabilidad de la maquinaria, asentamientos provisionales, etc) hayan resultado dañadas o deterioradas.

En aquellos lugares en que por causas de la topografía del terreno y del trazado viario fuera necesaria la creación de taludes o terraplenes, deberán ser trazados de forma tal que no alteren el paisaje.

En aquellos tramos de carreteras que por alteración de su trazado queden sin uso, se levantará el firme y se repondrá la flora natural de la zona.

39.3 Canteras y explotaciones mineras a cielo abierto

No son permitidas en todo el término municipal dichas actividades.

39.4 Anuncios y carteles

La colocación de anuncios en la zona de servidumbre de las carreteras estará a lo dispuesto en la Ley y Reglamento de Carreteras.

Fuera de la zona de servidumbre de las carreteras se prohibirá todo tipo de anuncios que se hayan pintando directamente sobre taludes, etc. y los carteles que constituyen un atentado contra la naturaleza y la intimidad del hombre ante el paisaje.

39.5 Basureros, estercoleros y cementerio de coches

No son permitidos en todo el término municipal dichas actividades.

39.6 Servicios de carreteras

Las edificaciones para servicios de carreteras que se construyan en sus zonas de protección o influencia, deberán ser proyectadas teniendo en cuenta el carácter del paisaje existente en la zona con el fin de que formen un conjunto armónico con el mismo.

39.7 Tendido de líneas eléctricas, telegráficas, telefónicas, etc.

Se harán estudios previos de su ubicación con el fin de no alterar el carácter del paisaje.

39.8 Protección del paisaje y vistas de interés

Independientemente de las zonas de protección que expresamente se señalan en estas Normas, la conservación de las vistas de interés y la defensa de los valores paisajísticos, en general constituye uno de los objetivos principales del mismo.

A tal efecto deberán observarse las siguientes normas:

- a) Los desmontes y terraplenes que se produzcan por la ejecución de movimientos de tierras deberán ser tratados adecuadamente, con jardinería o arbolado, al objeto de restaurar las condiciones naturales del paisaje.
- b) Los bloques o cuerpos de edificación deberán ser orientados, siempre que sea posible, en la dirección que menos obstaculicen a las vistas de interés.
- c) En los lugares de paisaje abierto y natural o en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, límite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.

NORMA 40ª.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO, ARQUEOLÓGICO Y CULTURAL

Como elementos de protección se citan las siguientes:

Iglesia Parroquial.

Esquema de alineaciones del núcleo histórico tradicional con sus estrechas y entrecruzadas calles.

Yacimiento L'Alcudia (Emplazamiento: longitud 3º 33' 33" E. Meridiano de Madrid, latitud 38º 57' 03" N)

Yacimiento La Vela (Emplazamiento: longitud 0º 08' 31", latitud 38º 56' 58")

Dichos elementos estarán sometidos a las siguientes limitaciones de uso y dominio:

1. Conservación y mantenimiento, permitiéndose la reforma y restauración que no atenten a su estilo y carácter, pero no la demolición o abandono del mismo. El Ayuntamiento fomentará las medidas de limpieza exterior y conservación y la mejora de las condiciones de habitabilidad mediante las exenciones o bonificaciones de las tasas y arbitrios que les corresponda, y en su caso instará la expropiación forzosa ante la negligencia o abandono, independiente de lo que proceda por la expropiación de los equipamientos de dominio público.
2. Mantenimiento de usos acordes con la zona donde está situado y el respeto al carácter del inmueble o área en cuestión, no permitiéndose en los edificios la apertura de huecos, rótulos, toldos y otros elementos que atenten la unidad del conjunto o a los rasgos característicos de su carácter.
3. Notificación de los cambios de dominio al Ayuntamiento y concesión al mismo del derecho de tanteo en las transacciones que pudieran efectuar.
4. Por lo que respecta al yacimiento de La Vela y L'Alcudia en las áreas afectadas se actuará conforme lo dispuesto en el punto siguiente nº 5.
5. Igualmente si durante las labores de movimiento de tierras para las distintas actuaciones se encontrasen restos paleontológicos, arqueológicos o etnográficos, el titular deberá poner el hecho en conocimiento de la Consellería de Cultura y Educación de manera inmediata, adoptando las medidas pertinentes en orden a su protección y conservación, y de conformidad con lo previsto en los artículos 63 y 65 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano.

Se considera como bien de Relevancia Local la Iglesia Parroquial, lo cual se hará constar en el catálogo.

CAPÍTULO VI.- DEFINICIÓN DE LOS ELEMENTOS Y RESERVAS DE SUELO PROPIOS DE LA RED PRIMARIA

NORMA 41ª.- DEFINICIÓN Y ELEMENTOS INTEGRANTES DE LA RED PRIMARIA

1. La red primaria o estructural como elemento esencial definitorio de la estructura general y orgánica del territorio, está integrada por las reservas de suelo dotacional público que aseguran la racionalidad y coherencia del desarrollo urbano y garantizan la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.
2. En razón de su funcionalidad, la red primaria se integra por los siguientes grupos de dotaciones:
 - Red Primaria del Sistema Viario.
 - Red Primaria de Espacios Libres, Parques Públicos y Deportivos.
 - Red Primaria de Equipamientos Comunitarios.
 - Red Primaria de Instalaciones, Infraestructuras y Servicios.
3. Los elementos integrantes de las redes, su ordenación, ejecución y gestión se determinan en las Normas siguientes.

NORMA 42ª.- RED PRIMARIA DEL SISTEMA VIARIO

1. Se adscriben a la Red Primaria del Sistema Viario las carreteras de carácter local de la Comunidad Valenciana y local de la población, así como el resto de viales de acceso, penetración y estructuración de cada uno de los sectores del suelo urbanizable y núcleos urbanos, de esta red se clasificada:
 - 1ª) RED LOCAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA, que comprende:
 - CV-670 (De CN-337 a Oliva) (PRV-18)
 - CV-673 (De Bellreguard población a playa Bellreguard (PRV-19)
 - 2ª) VIARIO LOCAL, que comprende:
 - Avda. del Pais Valencia (PRV-1)
 - Periférico Oeste Ampliación Pol. Industrial (Carrer dels Torners) (PRV-2)
 - Periférico Oeste Ampliación II pol. Industrial (PRV-3)
 - Periférico Norte Ampliación III pol. Industrial (PRV-4)
 - Ronda de Llevant (PRV-5)
 - C/ de Les Oliveretes (PRV-6)
 - C/ Ribera (PRV-7)
 - Avda. de la Mar - Avda. de la Safor (PRV-8)
 - Ronda Este (PRV-9)
 - Avda. de Les Corts Valencianes (PRV-10)
 - Avda. del Rey Jaume I (PRV-11)

- Avda. de la Constitució (PRV-12)
- Carrer Bovetar (PRV-13)
- C/ Fondos - Senda del Amo (PRV-14)
- Perimetral F-H (PRV-15)
- Perimetral Oeste G-I-H (PRV-16)
- Acceso al cementerio (PRV-17)
- Carril bici senda peatonal població playa (PRV-18)
- Red viaria agrícola:
 - * Camí de la Alquerieta
 - * Camí de la Torre
 - * Camino Piles
 - * Camí Fondos
 - * Camí Senda del Amo
 - * Camí 1
 - * Camí 2
 - * Camí 3
 - * Camí 4
 - * Camí 5
 - * Vía pecuaria Colada-Azagador del camino de Miramar a

Gandia (I = 7 m., II = 5 m., III = 7 m.)

2. La carretera (CV-670 y CV-673) y sus respectivas zonas de protección e influencia se rigen por su legislación específica. En la documentación gráfica del Plan General se incluyen esquemas de las referidas protecciones.

NORMA 43ª.- RED PRIMARIA DE ESPACIOS LIBRES, JARDINES Y DEPORTIVOS

1. Comprende los espacios definidos en la documentación gráfica del Plan General.
2. La Red está integrada por los elementos siguientes:

Jardines:

- Jardín Red primaria casco (adscrito al suelo no urbanizable M-53A y suelo urbano M-53B) PLJ-1.
- Jardín Playa (adscrito al suelo urbano playa) PJL-2.

Deportivos:

- Recreativo-deportivo red primaria (adscrito al suelo no urbanizable) PRD.

3. La ordenación, construcción y gestión de los elementos de la Red se sujetan a las condiciones siguientes:

1. En el área del denominado Jardín Red Primaria Casco se sujetará a la condición regulada en la Norma 20.- Jardín Red Primaria Casco.

2. En el área del Jardín Playa se sujetará a lo indicado siguiente:

- 1) Se destina a recreo y esparcimiento de la población. En ellas se admitirá la edificación de equipamiento urbanístico de la zona de la playa, con un índice de edificabilidad de 0,15 m²/m². para usos públicos o en

régimen de concesión, resultando compatibles los docentes, culturales asistenciales, administrativos, deportivos, religiosos, recreativos.

2) Se podrá permitir la construcción de edificios o habilitación de instalaciones no previstas en el Plan que el Ayuntamiento considere de interés para el servicio de la playa o su dotación turística.

3) Condiciones de la edificación:

- a) La altura máxima se establece en 6,50 m., pudiendo admitirse un cuerpo singular de hasta 15,00 m. de altura, siempre que se garantice el soleamiento de las áreas colindantes.
- b) La separación mínima de cualquier edificación respecto de terrenos con distinta clasificación o calificación será de 5,00 m.
- c) Las edificaciones cumplirán la legislación específica y las exigencias funcionales de los diferentes equipamientos, respetando los valores ambientales y paisajísticos con el fin de no afectar a las edificaciones circundantes y entornos.

3. En el área del denominado Equipamiento Recreativo-Deportivo red primaria, se sujetará a la condición regulada en la Normas 23.- Equipamiento Recreativo-Deportivo Red Primaria.

NORMA 44ª.- RED PRIMARIA DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS

1. Comprende las instalaciones y terrenos de titularidad pública, municipal o de otra Administración, o excepcionalmente de titularidad privada con régimen especial de usos públicos, destinados a los usos y servicios que se determinan en la documentación gráfica del Plan General.
2. Los elementos integrantes de la Red Primaria de Equipamientos Comunitarios son:
 1. Cementerio Municipal.
 2. Equipamiento docente (educativo-cultural PED-M6 casco)
 3. Casa Consistorial (Administrativo-Institucional PAD-M21 casco)
 4. Equipamiento cultural (educativo-cultural PED-M11 casco)
 5. Equipamiento docente (educativo-cultural docente red primaria)
3. La edificación en estas zonas, se condicionará en todo caso a la legislación específica y a las exigencias funcionales de los diferentes equipamientos, respetando los valores ambientales y paisajísticos con el fin de no afectar a las edificaciones circundantes y al entorno.
4. Los parámetros urbanísticos que regulan estos equipamientos son los siguientes:
 - 4.1 Cementerio Municipal.
En el área del denominado equipamiento cementerio-municipal se sujetarán a la

condición regulada en la Norma 21.- Equipamiento cementerio.

4.2 Equipamiento Docente (Educativo Cultural PED-M6 casco)

En este suelo, además de las instalaciones propias de este uso reguladas por la legislación sectorial, se admite la ocupación del 100 % con altura edificación III plantas, 11 m. de altura de cornisa y edificabilidad máxima de 1,5 m²/m².

4.3 Casa Consistorial (Administrativo-Institucional PAD-M21 casco)

En este suelo se admite la ocupación del 100 % con altura edificación III plantas, 11 m. de altura de cornisa y edificabilidad máxima de 3 m²/m².

4.4 Equipamiento Cultural (Educativo cultural PED-M11 casco)

En este suelo además de las instalaciones propias de este uso reguladas por la legislación sectorial, se admite la ocupación del 100 %, con altura de edificación III plantas, 14 m. de altura de cornisa y edificabilidad máxima de 2 m²/m².

4.5 Equipamiento Docente (Educativo cultural PED red primaria)

En el área denominada equipamiento educativo cultural PED red primaria se sujetarán a la condiciones regulada en la Norma 22.- Equipamiento Educativo-cultural (Docente) red primaria.

NORMA 45^a.- RED PRIMARIA DE INSTALACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

1. Comprende los terrenos e instalaciones de titularidad público que se destinan a la prestación de servicios básicos del municipio, que se definen en la documentación gráfica del Plan General en distintos grados de detalle susceptibles de ser reajustados, en su caso, en los correspondientes proyectos de ejecución de las instalaciones.
2. Dicha Red se agrupa en los servicios siguientes:
 - Agua Potable.
 - Saneamiento.
 - Energía Eléctrica.
- 3 Agua potable.

La red de agua potable está integrada por los elementos básicos que se relacionan:

 - Instalaciones de agua potable en ampliación II polig. industrial PID.
 - Tubería abastecimiento población desde Villalonga.
 - Instalación de agua potable playa depósito PID.
 - Instalación de agua potable playa perforación PID.
4. Saneamiento.

A) La red de saneamiento está integrada por:

 - Emisores generales unitarios, cuya misión es transportar las aguas residuales hasta la Estación Depuradora Mancomunada Sur de Gandia, utilizando las estructuras de derivación pertinentes.

B) En base a la clasificación precedente, la ordenación estructural del saneamiento, esquematizada, es la siguiente:

 - a)Emisores generales:

- Colector población-playa, que recoge aguas de la población y suelos urbanos y urbanizables anexos.
- b) Colector mancomunado municipios Sur de Gandia que conecta con la estación de bombeo sita en Sector C suelo urbanizable de ordenación pormenorizada y atraviesa de Sur a Norte el suelo urbano y urbanizable playa por la Avenida de Les Corts Valencianes.
- c) Estación de bombeo colector mancomunado.

NORMA 46ª.- ELEMENTOS DE LA RED PRIMARIA CONTABILIZADA COMO SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR

Se consideran computables a los efectos de standards obligatorios y con asignación de aprovechamiento por la aplicación del índice edificabilidad bruta, en aquellos sectores del suelo urbanizable pendientes de programación o en tramitación las siguientes, no refiriéndose aquellos sectores en ejecución o liquidados o en trámite de liquidación.

1. Suelo urbanizable con ordenación pormenorizada.

1.1 Sector ampliación II polígono industrial "Les Vinyes".

Se contabiliza la superficie de los viales pertenecientes a la red primaria periféricos Oeste ampliación II polígono industrial "Les Vinyes" (PRV-3); periférico Norte ampliación II polígono industrial "Les Vinyes" (PRV-4) en el ámbito del sector.

1.2 Sector residencial Sureste casco.

Se contabiliza la superficie de los viales pertenecientes a la red primaria parcial Avda. de la Mar (PRV-8); parcial Ronda de Llevant (PRV-5) y parcial Ronda Este (PRV-9) en el ámbito del sector:

2. Suelo urbanizable sectorizado.

2.1 Sector residencial Noreste casco.

Se contabiliza la superficie de los viales pertenecientes a la red primaria: parcial C/ La Ribera (PRV-7); parcial C/ Les Oliveretes (PRV-6); parcial Ronda Este (PRV-9) y Avda. de la Mar (PRV-8), en el ámbito del sector.

2.2 Sector residencial "F" Playa.

Se contabiliza la superficie de los viales pertenecientes a la red primaria: vial perimetral F-H (PRV-15), en el ámbito del sector.

2.3 Sector residencial "G" Playa.

Se contabiliza la superficie de los viales pertenecientes a la red primaria: parcial Fondos-Senda del Amo (PRV-14); parcial perimetral Sur G-I-H (PRV-16), perimetral Sur G (PRV-20), en el ámbito del sector.

2.4 Sector residencial "H" Playa.

Se contabiliza la superficie de los viales pertenecientes a la red primaria: parcial Avda. de la Mar (PRV-8), en el ámbito del sector.
Igualmente contabiliza la superficie de la red primaria de instalación infraestructura y servicios de agua potable playa depósito, playa perforación como equipamientos.

2.5 Sector residencial "I" Playa.

Se contabiliza la superficie de los viales pertenecientes a la red primaria: parcial perimetral Sur G-I-H (PRV-16); parcial perimetral F-H, en el ámbito del

sector.

NORMA 47^a.- ELEMENTOS DE LA RED PRIMARIA ADSCRITOS Y NO COMPUTABLES

1. Suelo urbanizable con ordenación pormenorizada

1.1 Ampliación II polígono industrial Les Vinyes.

Se adscribe parcialmente el jardín de la red primaria casco de S = 161 m².

1.2 Sector residencial Sureste casco.

Se adscribe parcialmente el espacio recreativo deportivo de la red primaria casco de S = 248 m².

2. Suelo urbanizable

2.1 Sector Residencial Sector Noreste casco.

Se adscribe parcialmente el espacio recreativo deportivo de la red primaria casco de S = 846 m².

2.2 Sector Residencial "F" Playa.

Se adscribe parcialmente el espacio con uso docente educativo- cultural de la red primaria playa de S = 6756 m².

2.3 Sector Residencial "G" Playa.

Se adscribe parcialmente el espacio con uso docente educativo-cultural de la red primaria de S = 3689 m².

2.4 Sector Residencial "I" Playa.

Se adscribe parcialmente el espacio con uso docente educativo-cultural de la red primaria playa de S = 1609 m² y 4,67 m² del equipamiento recreativo deportivo de la red primaria

2.5 Sector Residencial "H" Playa.

Se adscribe parcialmente el jardín de la red primaria casco de S = 4333 m² y 2759 m² del equipamiento recreativo deportivo de la red primaria casco.

CAPÍTULO VII.- NORMAS ORIENTATIVAS SOBRE NECESIDAD IMPLANTAR DOTACIONES O EQUIPAMIENTOS EN LOS SECTORES.

NORMA 48ª.- SUELO URBANIZABLE

No se impone la necesidad de implantar ninguna dotación en ningún sector del suelo urbanizable, sin perjuicio de los estándares legales que señala el Reglamento de Planeamiento, y a excepción del residencial sector H, en donde se incluirán las superficies correspondientes de la red primaria de infraestructura abastecimiento agua potable playa depósito y playa perforación.

CAPÍTULO VIII.- NORMAS SOBRE IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS O SERVICIOS DE URBANIZACIÓN.

NORMA 49ª.- GENERALES SOBRE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

- a) Las obras a incluir en dichos proyectos serán las relacionadas en el art. 70 del Reglamento de Planeamiento.
- b) La documentación será la relacionada en el art. 69 del Reglamento de Planeamiento en el caso de iniciativa particular.
Habrá de fijarse los plazos y etapas de realización de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias. En todo caso se exigirá a los promotores una garantía equivalente como mínimo al 7% del presupuesto de las obras proyectadas, mediante fianza en cualquier de las formas admitidas por la legislación local.
- c) En el caso de ejecución simultánea de la urbanización y edificación, bien mediante anexo del proyecto de edificación o bien mediante proyecto de urbanización, aparte deberán tenerse en cuenta las disposiciones indicadas en el art. 73 de la LRAU.
- d) Si durante la ejecución existiesen variaciones en el trazado y características de las redes por razones técnicas o económicas respecto del proyecto inicial se presentará al Ayuntamiento planos y memoria de las variaciones habidas con su justificación, calificándose posteriormente el alcance de la modificación.

NORMA 50ª.- CONDICIONES PARTICULARES INFRAESTRUCTURAS PROYECTO DE URBANIZACIÓN

50.1 Abastecimiento agua potable

A.1.- Estudio de necesidades de agua

Se justificará la evolución con el tiempo de las necesidades de agua a partir de los datos actuales de población, industria y otros usos del agua, de su crecimiento y de la

dotación unitaria. Se tendrá en cuenta que las obras han de asegurar el suministro para un periodo de veinticinco (25) años.

Respecto a las zonas de promoción industrial y cuando no se conozca el consumo de las industrias que puedan establecerse, se puede adoptar la dotación específica de 1,50 l/seg. y Ha. de zona industrial.

A.2.- Estimación de la dotación

Núcleos de población entre:

1.000 y 6.000 h. 200 l/hab./día

6.000 y 12.000 h. 250 l/hab./día

Riesgo de Jardines 3 litros/m². Jardín/día

Piscinas llenado mensual. Renovación diaria del 10 % de su capacidad.

Usos Industriales 1,50 l/seg. Ha. de zona industrial.

Para la población se considerará un aumento anual acumulativo del 2 %.

A.3.- Calidad del agua

El agua para el consumo humano deberá cumplir las prescripciones definidas en el código Alimentario vigente, siendo preferibles las aguas potables; las aguas sanitariamente tolerables podrán utilizarse cuando no se dispongan de otras de mejor calidad en condiciones económicas.

A.4.- Depósitos

Deberá justificarse la capacidad adoptada, en función de la garantía del abastecimiento, aunque ésta nunca será inferior a la necesaria para la regulación del volumen de agua correspondiente al día de máximo consumo y disponer, además, de un cierto volumen de reserva para hacer frente a posibles contingencias, tales como averías en la conducción, incendios, etc.

A.5.- Red de situación

Se situará siempre que sea posible bajo las aceras.

Salvo justificación en contra, se adoptará en caudal de punta 2,4 veces el caudal medio. La carga estática mínima será de 1,5 atmósferas y la máxima de 5 atms., salvo justificación en contra, que obligará a la instalación en los edificios de grupos hidroneumáticos en edificios de altura superior a la indicada por la carga estática mínima.

Para su dimensionamiento y tipos de tuberías a emplear se utilizarán las "Normas Provisionales para redacción de proyectos de abastecimiento de poblaciones" (Dirección General obras Hidráulicas, Madrid X/1.971) y el "Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento".

50.2.- Red de saneamiento y evacuación aguas residuales

Red: Deberán estudiarse los siguientes aspectos:

B.1.- Dimensionamiento.- Comportarán los dos aspectos principales: Caudales de aguas negras y caudales de pluviales. Deberán estudiarse para las distintas zonas las aportaciones de ambas procedencias.

B.1.1.- Caudales de aguas negras.- Se tomarán los mismos valores que los obtenidos para el abastecimiento.

B.1.2.- Caudales de aguas pluviales.- A partir de los datos pluviométricos, en las distintas zonas a drenar se ajustará una curva de frecuencia con periodos de recurrencia de diez años.

B.2.- Trazado de la red.- El trazado de la red se proyectará de forma que discurra en zonas urbanas por las calles de manera que pueda accederse fácilmente desde las mismas durante la explotación.

La situación en alzados se proyectará a una profundidad tal que se asegure el drenaje de las edificaciones actuales y futuras y que impide todo riesgo de contaminación de las aguas del abastecimiento; el punto más elevado de las sección no deberá estar a menos de 1,20 m. por debajo de la superficie del terreno salvo justificación en contra y siempre por debajo de la tubería de la red de distribución.

Son inadmisibles los escalones ascendentes en solera y en clave.

B.3.- Condiciones mínimas de los Proyectos de la red de saneamiento

- Velocidad en cada tramo para el caudal de cálculo: deberá ser menos de 3 m/seg. y mayor de 0,60 m/seg., salvo justificación en contra o adopción diámetro mínimo.
- Pozos de registro: se situarán en los colectores visitables a una distancia máxima de 50 m. y en los visitables a menos de 300 m., y siempre como norma general, en los puntos singulares tales como cambio de dirección, cambio de pendiente, etc.
- Cámara de descarga: tendrán una capacidad mínima de 0,60 m³. Se situarán en cabeza de los ramales no visitables en los que se han de tener sedimentaciones, pudiendo eliminarse justificadamente.
- Tuberías: Diámetro mínimo; 200 mm. acometidas.
300 mm. ramales y colectores generales.

B.4.- Normas para la redacción de los proyectos

En la redacción de los Proyectos se deberá cumplir lo especificado en las "Normas provisionales para la redacción de Proyectos de abastecimiento y saneamiento de poblaciones" (Dirección General de Obras Hidráulicas, Madrid 1.971) "N.T.E. Instalaciones de Salubridad: Alcantarillado" (M^o. Vivienda 24/3.73)

B.5.- Tratamiento y evacuación de aguas residuales

No podrán verterse aguas residuales, a cauces o al terreno, sin su previa depuración.

De no existir alcantarillado o resultar insuficiente para absorber las aguas residuales procedentes de nuevas construcciones, el tratamiento y evacuación de dichas aguas se efectuará mediante estación depuradora de las del tipo de oxidación total preferentemente, permitiéndose otras técnicas siempre y cuando garanticen un grado de depuración igual a las condiciones de vertidos en cauces públicos e igual a las del tipo de oxidación total señalada, con una capacidad de depuración proporcional a la población y de acuerdo con lo especificado en la N.T.E.-I.S.D. "Instalaciones de Salubridad: Depuración y Vertido" (M^o Vivienda Orden 9/1/74. B.O.E. 16/1/74).

Para la descarga de aguas negras en los cauces, será necesaria la previa depuración en condiciones que garanticen la no contaminación del curso afectado, siendo preceptivo el informe favorable de la Comisaría de Aguas del Júcar y de la autoridad sanitaria competente.

La eliminación de aguas residuales por vertido al terreno una vez depurada, en el caso de no existir cauces de pozos filtrantes, para lo cual serán condiciones previas que:

- No exista ningún pozo artesiano de captación en un radio de 500 metros.
- Informe favorable de la autoridad sanitaria.

- Informe geológico sobre las condiciones de permeabilidad del terreno.
- Población no superior a 200 habitantes.

50.3.- Red eléctrica y alumbrado público

Las instalaciones deberán cumplir el Reglamento Electrotécnico para baja tensión, aprobado por Decreto 2413/1.973, de 20 de Septiembre y para alta tensión, aprobado por Decreto 3151/1.968, de 28 de Noviembre e instrucciones que desarrollan ambos reglamentos.

Los cálculos de la red se harán de acuerdo con las siguientes dotaciones, para uso doméstico:

- Dotación mínima por habitante: 0,60 KW.
- En ordenaciones de nivel económico alto, 0,80 KW/hab. y centro de transformación.
- En suelo industrial 40 W/m². (techo).

El alumbrado público responderá a los siguientes requisitos:

| <u>CONCEPTOS</u> | <u>Vías principales</u> | <u>Vías secundarias</u> |
|--------------------------------|--|-------------------------|
| - Iluminación horizontal media | 12 lux 4 lux: Servicio 4 lux. Peatones | 8 lux: Distribuc. |
| - Coeficiente de uniformidad | 0,4 | 0,3 y 0,25 |

El proyecto de suministro de energía eléctrica deberá sujetarse a la Normativa de la Consellería de Industria y de la Compañía suministradora en lo concerniente a las exigencias técnicas.

- Se reducirán lo más posible los saltos bruscos de intensidad entre calles de distintas categorías.
- Se reducirán al mínimo los efectos de deslumbramiento, mediante el empleo de las técnicas adecuadas.
- Las alturas y separación de los puntos de luz estarán en función de las características técnicas de los aparatos, siendo recomendables, en todo caso, la disposición bilateral alternada de los mismos.

50.4.- Pavimentación

Las características técnicas y los materiales empleados en la pavimentación estarán de acuerdo con el carácter de cada vía en cuanto al volumen tonelaje, velocidad, etc. de tráfico previsto.

El acabado de la superficie será el siguiente:

- En el sistema viario principal mezcla bituminosa en caliente.
- En las bandas de circulación de peatones (aceras) enlosado natural o artificial o características similares justificadas técnicamente.

50.5.- Basuras

Se estudiará en problema de recogida de desperdicios domésticos.

Para el cálculo de su volumen se tomará como promedio aproximado la cantidad de 0,500 Kgs. al día por habitante, lo que equivale un volumen de un litro.

La recogida desde las casas se hará previo almacenamiento en contenedores preparados para ello, de donde se verterá directamente a autocamiones adecuados para su vertido posterior en vertederos autorizados.

Para una correcta gestión de residuos sólidos urbanos se deberán situar contenedores de recogida selectiva en las aceras en la proporción que establece el Plan Integral de Residuos de la Comunidad Valenciana, debiéndose incorporar áreas a tal efecto en los suelos urbanizables.

50.6.- Instalaciones eléctricas

En el caso de líneas de media y alta tensión, en el caso de zonas urbanas o urbanizables con plan parcial aprobado deberán ajustarse a las alineaciones vigentes y ser subterráneas.

Las líneas que por su elevada tensión (superior a 60 Kv) no sean susceptibles de instalación subterránea deberán adaptarse en su trazado a los planes de ordenación vigentes, y en el caso de no poder cumplir tal requisito, siempre cuando hayan sido declaradas de utilidad pública y por causas justificadas la empresa solicitante deberá hacerse cargo de los gastos inherentes a la modificación de los Planes de Ordenación necesaria para permitir su trazado y a satisfacer las indemnizaciones y expropiaciones que, como consecuencia de tales modificaciones, sean necesarias realizar, según establece la Ley de 18 de marzo de 1.966 sobre Expropiación Forzosa en materia de instalaciones eléctricas.

En suelo urbanizable sin plan parcial aprobado, el trazado de dichas líneas deberá concederse siempre a precario, debiendo la empresa solicitante hacerse cargo de las modificaciones posteriores para su adaptación al plan parcial que se apruebe.

En suelo no urbanizable el trazado podrá ser aéreo.

50.7.- Instalación telecomunicaciones, gas y otros

Las líneas telefónicas en suelo urbano y urbanizable con plan parcial aprobado deberán ajustarse a las alineaciones vigentes y ser subterráneas.

En suelo urbanizable sin plan parcial aprobado, el trazado de dichas líneas deberá concederse siempre a precario, debiendo la empresa solicitante hacerse cargo de las modificaciones posteriores para su adaptación al plan parcial que se apruebe.

En suelo no urbanizable el trazado podrá ser aéreo.

Iguals condiciones se aplicará a cualquier tipo de infraestructuras.

50.8.- Jardines y áreas de juego y recreo para niños

Igualmente se estudiará el ajardinamiento, zonas de recreo, juego de niños con plantaciones y elementos adecuados al entorno que nos ocupa, dotándolos del mobiliario urbano adecuado.

TÍTULO II.- NORMAS URBANÍSTICAS PROPIAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA
CAPÍTULO I.- SUELO URBANO SECTOR I CASCO

NORMA 51ª.- ZONIFICACIÓN SUELO URBANO SECTOR NÚCLEOS HISTÓRICOS

Las zonas previstas en la delimitación del suelo urbano sector II que aparecen especificadas en el plan correspondiente son las previstas:

- Núcleo histórico tradicional (NUH).
- Ensanche (ENS).
- Sistemas de espacios libres de dominio y uso público: jardín (JL) y área de juego y recreo para niños (AL)
- Equipamiento Educativo Cultural (ED).
- Equipamiento Asistencial (Sanitario) (TD).
- Equipamiento Administrativo-Institucional (AD) (Casa Consistorial).
- Equipamiento Infraestructura Servicio Urbano (ID).
- Equipamiento religioso (dotacional privado).

NORMA 52ª.- NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL SUELO URBANO SECTOR I CASCO_(NUH)

1. Ámbito

La zona de núcleo histórico tradicional esta 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 núcleo histórico se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta y el uso global residencial.

3. Usos pormenorizados

a) Uso dominante:

Residencial: unitario y múltiple.

b) Usos compatibles:

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

c) Usos incompatibles:

- Almacenes: industrias, talleres artesanales, discotecas, salas de fiestas, pubs y bares de ambiente musical (excepción existentes y legalizados).

d) Limitaciones a las actividades.

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 10 CV.

4. Parámetros urbanísticos

- a) Relativas a la manzana y al vial:

Alineación de viales: son las que vienen definidos en los planos de alineaciones y coincidentes con las existentes.

Rasantes: son las que vienen definidas en planos y coinciden con las existentes.

- b) Relativas a la parcela:

Parcela mínima edificable:

| | |
|--------------------------------------|---------------------|
| Superficie parcela mínima | 80 m ² . |
| Longitud mínima de fachada | 5,5 m. |
| Fondo mínimo | 10 m. |
| Diámetro mínimo del círculo inscrito | 4 m. |

Quedan excluidos del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que aún incumpléndolas cumplan con lo estipulado en la Norma 27 apartado 2.

- c) Relativas al volumen y forma:

Número máximo de plantas: II, III, IV, V (según planos)

Altura máxima reguladora: 7 m (II alt.), 9,50 m. (III alt.), 12,75 m. (IV alt.), 16 m. (V alt.).

Semisótanos y sótanos: permitidos

Cuerpos volados: Los voladizos a vía pública serán en proporción al ancho de la

calle. Los vuelos autorizados para balcones serán los que se marcan en el cuadro siguiente:

| <u>Ancho calle</u> | <u>Balcón</u> |
|--------------------|---------------|
|--------------------|---------------|

Menos de 6 m. 0,4

De 6 m. en adelante 0,6

No se permiten miradores o cuerpos volados cerrados.

En cualquier caso deberán quedar remetidos 20 cm. del bordillo existente con altura mínima respecto de la rasante de la acera de 3 m.

Deberán cumplir las normas del apartado d) B) 1º.

Para salientes en planta baja en la composición de las portadas de ingreso a las fincas siempre que se construya con piedra de sillería, o materiales nobles, el Ayuntamiento podrá permitir la invasión de la vía pública como elementos salientes.

Los salientes máximos que se permitirán serán el 5% del ancho de las aceras sin rebasar de un máximo de 25 cm. Para las portadas de establecimientos el saliente máximo será de 3%.

En marquesinas, cuando su construcción se autorice por el Ayuntamiento, el vuelo máximo será el mismo del saliente de repisas de miradores o balcones permitida para la calle de que se trata, y como máximo la anchura de la acera. En las calles a partir de un ancho de 8 mts. se podrá llegar a una altura libre mínimo de 2,50 m. sobre la rasante en el punto más alto de la acera.

Alojamiento bajo cubierta: Se permite la utilización de los alojamientos bajo cubierta como trastero, y no como piezas habitables.

Patios: Se entenderá por patio de parcela, la superficie no edificada, situada dentro de la zona edificable y destinada a permitir la ventilación e iluminación de las dependencias del edificio, cuyas dimensiones atenderán a lo dispuesto en el Decreto de la Generalitat Valenciana sobre normas de habitabilidad y diseño en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

d) Otras características relativas a la condición de núcleo histórico tradicional.

A) Generales

1) En el núcleo histórico tradicional, constituye elemento de protección y conservación el esquema de alineaciones con su estrechez y entrecruzadas calles.

2) En el núcleo histórico tradicional, constituye elemento de protección la tipología de la edificación tradicional y los materiales empleados, pudiendo emplearse otros nuevos, siempre que se adapten y se integren en esta tipología.

B) Elementos de protección núcleo histórico tradicional

1ª.- Quedan prohibidos los voladizos en fachadas en forma de cuerpos volados cerrados, permitiéndose únicamente balcones con antepecho tradicional. En este último caso su desarrollo en planta no podrá ser superior a ½ de la longitud de fachada.

2ª.- Se distinguirá claramente en la composición de la fachada 3 niveles correspondientes a la planta baja, planta piso, planta segunda en su caso y otras plantas en otros.

3ª.- Se prohíben los huecos en disposición apaisada excepto cuando sean en la 3ª planta y su dimensión máxima sea igual o menor que el ancho de los huecos abiertos en fachada. No tendrán consideración, a este efecto, de huecos abiertos a fachada aquellos huecos iguales o menores de 60 cm. en una cualquier de sus dimensiones (lucernarios, huecos de ventilación, etc.)

4ª.- El remate del edificio corresponderá a cornisa tradicional dentro de la arquitectura local y teja curva, hasta al menos la primera crujía.

5ª.- Se permiten los canales de recogida de aguas vistos.

6ª.- El voladizo máximo será el indicado en el apartado anterior.

7ª.- Quedan los chapados, alicatados y revestimientos cerámicos prohibidos en fachada con la sola excepción del zócalo general de la casa hasta una altura de 1,10 m., los alfeizares de ventanas, las jambas y umbrales de puertas y ventanas, el enmarcamiento de huecos y el señalamiento de forjados.

8ª.- Los elementos de carpintería, cerrajería, molduraciones continuarán las normas tradicionales en la zona.

9ª.- La altura del edificio se medirá según su fachada principal de la forma expresa en el reglamento de zonas.

10ª.- Esta altura máxima únicamente se podrá sobrepasar por:

- Un antepecho hasta un máximo de 1,30 m. en fachada y 1,6 m. en medianerías.
- Por la altura necesaria para dar pendiente a la cubierta de teja.
- Por la caseta de la caja de escalera y ascensor que tendrá únicamente el espacio necesario para cubrir la escalera con una altura máxima libre de 2,50 m., en el caso de caja escalera y 4 m. en caso de disponer de ascensor.

NORMA 53ª.- ENSANCHE (ENS)

1. Ámbito

La zona de ensanche esta constituida por el área expresamente grafiada con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan.

2. Configuración de la zona

La zona de ensanche se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana cerrada y el uso global residencial.

3. Usos pormenorizados

a) Uso dominante:

Residencial: unitario y múltiple.

b) Usos compatibles:

- Terciario: comercial, oficinas, aparcamiento, hostelero.
- Dotacional: deportivo, asistencial, administrativo, educativo-cultural.
- Talleres artesanales: de conformidad con las categorías establecidas en la Norma 30 para uso industrial, se adaptarán a las de 1ª categoría en las cuatro primeras situaciones.
- Infraestructuras: centros de transformación, telefonía, depósitos.

c) Usos incompatibles:

- Almacenes: industrias en 2ª y 3ª categoría y 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 30 CV.

4. Parámetros urbanísticos

a) Relativas a la manzana y al vial:

Alineación de viales: son las que vienen definidos en los planos de alineaciones
Rasantes: son las que vienen definidas en planos.

b) Relativas a la parcela:

Parcela mínima edificable:

| | |
|--------------------------------------|---------|
| Superficie parcela mínima | 120 m2. |
| Longitud mínima de fachada | 6 m. |
| Fondo mínimo | 10 m. |
| Diámetro mínimo del círculo inscrito | 4 m. |

Quedan excluidos del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que aún incumpléndolas cumplan con lo estipulado en la Norma 27 apartado 2.

c) Relativas a la profundidad:

Profundidad edificable: la profundidad máxima edificable en III alturas será de 20 m., pudiendo el resto edificarse en I planta.

d) Relativas al volumen y forma:

| | |
|---------------------------|--------------------------------------|
| Número máximo de plantas: | III, IV, V |
| Altura máxima regulada: | 10 m.(III), 13 m. (IV), 16 m. (V) |
| Áticos: | permitidos con retranqueo mínimo 3m. |
| Semisótanos y sótanos: | permitidos |

Cuerpos volados: Los voladizos a vía pública serán en proporción al ancho de la

calle. Los vuelos autorizados para balcones serán los que se marcan en el cuadro siguiente:

| Ancho calle | Balcón |
|---------------------|--------|
| Menos de 6 m. | 0,4 |
| De 6 m. en adelante | 0,6 |

Se permiten miradores o cuerpos volados cerrados. El vuelo máximo será de 80 cm. pudiendo cerrar solamente el 50% de la longitud de la fachada.

Estos voladizos se separarán como mínimo 60 cm. de la medianera y quedarán dentro de un plano vertical, que arrancando del eje de la medianera, forme un ángulo de 45° con la fachada.

En cualquier caso deberán quedar remetidos 20 cm. del bordillo existente con altura mínima respecto de la rasante de la acera de 3,5 m. en el área de ensanche.

Para salientes en planta baja en la composición de las portadas de ingreso a las fincas siempre que se construya con piedra de sillería, o materiales nobles, el Ayuntamiento podrá permitir la invasión de la vía pública como elementos salientes.

Los salientes máximos que se permitirán serán el 5% del ancho de las aceras sin rebasar de un máximo de 25 cm. Para las portadas de establecimientos el saliente máximo será de 3%.

En marquesinas, cuando su construcción se autorice por el Ayuntamiento, el vuelo máximo será el mismo del saliente de repisas de miradores o balcones permitida para la calle de que se trata, y como máximo la anchura de la acera. En las calles a partir de un ancho de 8 mts. se podrá llegar a una altura libre mínimo de 3,00 m. sobre la rasante en el punto más alto de la acera.

En todo caso a la petición de licencia se acompañará proyecto técnico en el que se especificará con todo detalle los antecedentes necesarios que den una idea completa de la obra.

- e) Patios: Se entenderá por patio de parcela, la superficie no edificada, situada - dentro de la zona edificable y destinada a permitir la ventilación e iluminación de las dependencias del edificio, cuyas dimensiones atenderán a lo dispuesto en el Decreto de la Generalitat Valenciana sobre normas de habitabilidad y diseño en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

En el área residencial ensanche los patios de luces mínimos tendrán las siguientes dimensiones:

| | | |
|---|---------------------------|---|
| Nº de plantas que <u>ventilan al patio</u> | Lado mínimo <u>(m)</u> | Superficie mínima <u>(m²)</u> |
|---|---------------------------|---|

| | | |
|-------|-----|------|
| 1 a 3 | 3 | 9 |
| 4 | 3 | 12 |
| 5 | 3.5 | 12.5 |

El diámetro del patio considerado anteriormente se entenderá libre, es decir, que no podrá invadirse en ningún momento con balcones, galerías, salientes, etc.

Los patios medianeros mancomunados, reunirán las condiciones que exigen para los patios a que se refieren los epígrafes anteriores. Su autorización requerirá que la servidumbre sobre el solar colindante conste en escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

En los proyectos de ampliación de plantas en edificios ya existentes, se exigirán el cumplimiento de una de las condiciones siguientes:

- Que la superficie de los patios del edificio que se pretende ampliar se adapte a la que corresponde, según estas Normas a la altura total del edificio.
- Si los patios del edificio que se quiere ampliar no cumplen lo anteriormente expuesto, no hará falta modificarlos en las plantas existentes, pero sin embargo en las que se amplían, se exigirá que su superficie sea al menos un 20% mayor que la que corresponde con arreglo a la altura total del edificio y en las condiciones que permiten estas Ordenanzas.
- En los casos especiales en que la ampliación del edificio como continuación de la estructura actual, no permita la ampliación del patio de nueva obra, el Ayuntamiento podrá eximir de esta obligación en consideración a las dependencias o servicios a que se destine el patio.

En cualquier caso deberán cumplir la normativa de diseño de la Generalitat.

Los patios abiertos por uno o dos de sus lados o los de fachada, no se consideran como patios afectados por lo indicado en este artículo anterior, por lo que serán libres en forma y superficie estando obligado únicamente a que su dimensión mínima de lado sea de 3 metros.

No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad no sea superior a 1,50 m. y siempre que en los planos laterales no abran huecos. Se permitirán siempre que no dejen medianerías al descubierto y deberán tener el tratamiento estético y acorde con el edificio adecuado.

En la cubierta situada en el interior de los patios de manzana no es obligatoria la existencia de patios de luces. La altura máxima que podrá tener la cumbrera de cubierta será de 3,50 m.

Todos los patios podrán cubrirse con claraboyas en su parte superior siempre que se deje un espacio periférico libre, sin cierre de ninguna clase entre la parte superior de las paredes del patio y la claraboya, cuya superficie sea por lo menos igual a la superficie del patio.

Los huecos de luz y ventilación recayentes a terrazas o solanas cubiertas y abiertas por su fachada, se consideran como luces directas a todos los efectos, sin limitación alguna de distancia a la fachada.

Podrán establecerse chimeneas de ventilación para ventilar exclusivamente los cuartos de baño, armarios, retretes o W.C. por un conducto rectangular o trapezoidal, en el que pueda inscribirse un círculo de 70 cm. de diámetro, registrable en toda su extensión, elevado 1,50 m. sobre la azotea y 1 m. sobre la cubierta, y comunicado, por su parte inferior, con el exterior, con tubería suficiente a fin de asegurar el tiro. También se permitirá

el empleo de ventilaciones forzadas.

5. Otras condiciones

Dotación de aparcamientos: la dotación mínima de aparcamientos en parcela privada será de una plaza por cada vivienda, apartamento, chalet o estudio. Dicha reserva no será exigible en parcelas de superficie inferior a 160 m² y/o de un ancho mínimo de fachada en planta baja inferior a 12 m. cuando dichos parámetros mínimos resulten de imposible cumplimiento por el grado de consolidación por la edificación existente en la manzana en la que estén situadas dichas parcelas, correspondiendo al peticionario de la licencia de construcción la acreditación de las circunstancias determinantes de la imposibilidad de cumplimiento de tales parámetros. **Dicha excepcionalidad no podrá aplicarse en aquellos solares que aún cumpliendo dichos parámetros procedan de segregaciones de fincas del mismo ámbito y zona de ordenación.**

NORMA 53^a BIS.- RESIDENCIAL UNITARIO BLOQUE EXENTO (RUBE) –RESIDENCIAL MÚLTIPLE BLOQUE ADOSADO (RMBA) SUELO URBANO CASCO

Atenderá a lo dispuesto en todos sus términos y parámetros a lo indicado en la Norma 84^a.- Residencial unitario bloque exento (RUBE) – Residencial múltiple adosado (RMBA) suelo urbanizable con ordenación pormenorizada sector residencial Sureste Casco.

NORMA 54^a.- SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO JARDÍN (JL). SUELO URBANO SECTOR I

1. Definición y carácter

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

2. Condiciones de volumen

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 55^a.- EQUIPAMIENTO EDUCATIVO - CULTURAL (ED). SUELO URBANO SECTOR I

1. Definición, carácter y uso.

Comprende el área educativo-cultural con ese uso y carácter de dominio público.

2. Parámetros urbanísticos.

Los de la manzana NUH en que está integrado (M-28).

NORMA 56ª.- EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL (SANITARIO).

1. Definición, carácter y uso.

Comprende el área señalada en ese uso y con carácter de dominio público.

2. Parámetros urbanísticos.

Altura máxima: III alturas y 10 m. de altura de cornisa.

Edificabilidad: 3 m²/m².

Ordenación: manzana compacta.

CAPÍTULO II.- SUELO URBANO SECTOR II PLAYA

NORMA 57ª.- ZONIFICACIÓN SUELO URBANO SECTOR II PLAYA

Las zonas previstas en la delimitación del suelo urbano sector II que aparecen especificadas en el plan correspondiente son las previstas:

- Residencial unitario bloque exento-Residencial múltiple bloque adosado suelo urbano Paseo Marítimo (RUBE-RMBA-SUPM).
- Residencial múltiple bloque exento suelo urbano playa (RMBE-SUP).
- Residencial manzana compacta (RMC).
- Residencial manzana compacta I (RMC-I)
- Residencial manzana compacta II (RMC-II)
- Residencial manzana compacta III (RMC-III)
- Espacio libre dominio privado (JLDP).
- Aparcamiento-espacio libre dominio privado (AV-JL-DP).
- Sistemas de espacios libres de dominio y uso público: jardín (JL) y área de juego y recreo para niños (AL).
- Equipamiento Asistencial (Sanitario) (TD).
- Equipamiento Administrativo-Institucional (AD).
- Equipamiento Infraestructura Servicio Urbano.

NORMA 58ª.- RESIDENCIAL UNITARIO BLOQUE EXENTO - RESIDENCIAL MÚLTIPLE BLOQUE ADOSADO. SUELO URBANO PASEO MARÍTIMO (RUBE-RMBA-SUPM)

1. Ámbito

La zona de Residencial unitario bloque exento-Residencial múltiple bloque adosado Suelo urbano Paseo Marítimo 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 Suelo urbano Paseo Marítimo se configura como una zona de utilización mixta residencial unitario bloque exento y residencial múltiple bloque adosado con variaciones particulares de la zona.

3. Carácter

Tendrá el carácter de dominio y uso privado.

4. Usos pormenorizados

a) Uso dominante:

Residencial: en su modalidad unitario o múltiple.

Por lo que respecta a los usos de la parte de la finca coincidente con la servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, estos serán los propios de jardines, permitiéndose las construcciones auxiliares con las excepciones y limitaciones indicadas en los puntos siguientes y las derivadas de la aplicación de los art. 24 y 25 de la Ley de Costas.

b) Usos compatibles:

- Terciario: comercial, oficinas, aparcamiento, hostelero, hotelero con prohibición de discotecas, salas de fiestas, pubs y bares con ambiente musical.
- Dotacional: deportivo, asistencial, administrativo, educativo-cultural.
- Infraestructuras: centros de transformación, telefonía, depósitos.

c) Usos incompatibles:

- Almacenes: industrias y talleres artesanales.

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.

5. Parámetros urbanísticos

1) Residencial unitario bloque exento.

- a) Superficie parcela mínima 300 m². (excepción hecha entre dos consolidadas que se permitirá sea 200 m².)
- b) Frente mínimo parcela 10 m.
- c) Diámetro del círculo inscrito 10 m.
- d) Ocupación máxima 40 %
- e) Altura reguladora máxima 9 m. desde la rasante de la Avda. Francia y Avda. de la Mar Mediterránea y 7 m. del Paseo Marítimo (altura que se mantendrá a una profundidad del 50 % del total de la manzana).
- f) Número de plantas II
- g) Edificabilidad neta 0,6 m²/m², el aprovechamiento objetivo se mantendrá fuera de la zona de servidumbre de protección con las excepciones y limitaciones correspondientes (4 a); 5.1 h)

h) Separación viales 3 m. retranqueo respecto a la alineación Avda.del Mediterráneo y Avda. Francia, respecto al paseo marítimo la servidumbre de protección o lo estipulado en los estudios de detalle debidamente aprobados con un mínimo de 3 m y 2 m. respecto de las peatonales transversales. El retranqueo se respetara en todas las plantas, incluido el semisótano (ap. k).

i) Separación lindes 2 m. El retranqueo se respetara en todas las plantas, incluido el semisótano (ap. k)

j) Reserva aparcamientos 1 plaza/viv.

k) Semisótano

Queda prohibido el sótano y semisótano, permitiéndose éste último, siempre y cuando el suelo de éste, se encuentre a cota igual o superior a la rasante (en acera) de la Avda. de Francia y Avda. del Mediterráneo con altura máxima de 2,3 m. (cota inferior del forjado) y no computando a efectos de planta con uso de garaje o trastero.

l) En el caso de utilización del tejado a dos aguas con pendiente máxima de 45 %, la altura máxima entre el último forjado y la cumbre será de 2,2 m. libres, permitiéndose la ubicación de cambra o trastero. No pudiendo abrirse mansardas aunque sí se permitirán huecos en el plano de cubierta.

m) Construcciones auxiliares

m.1) Terminología.

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

m.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. con un ancho máximo de 2 m. Contando a efectos de ocupación y como edificabilidad sobre la rasante, salvo que no supere el 1,5 m. sobre la rasante.

m.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 1,5 m. sobre la rasante, no computando como ocupación de parcela. En el caso de elevarse más de 1,5 m. sobre la rasante tendrá la consideración de edificación, debiendo cumplir sus especificaciones y computando como ocupación y edificabilidad.

m.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 edificabilidad, y el 50% de la ocupación.

m.5) Hornacinas.

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.

m.6) Rampas de escaleras.

Se permitirán rampas de escaleras de ancho máximo 1 m. para acceso a la planta baja desde la rasante interior del semisótano definido en el apartado 5 k) y retirada 1 m. del linde y 2 m. de viales.

m.7) Aparcamientos cubiertos.

No se permitirán en el espacio retranqueado los aparcamientos cubiertos con estructuras en ménsulas y cubiertas opacas.

n) Cerramiento o vallado de las parcelas

n.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.

n.2) Estructura

Las vallas tendrán 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 30 %. **El calado será acreditado mediante la proyección sobre un plano paralelo al de la valla en la parte de ella con superficie calada, es decir a partir del metro macizo hasta el metro opcional de celosía o verja, pudiendo ser irregular la distribución del calado y contando el porcentaje correspondiente a la parte incluida en el metro opcional calado si no se llega a ese metro.** 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 rasante con pendientes, los vuelcos se calcularán de forma que la altura máxima en cada tramo no exceda en un diez por ciento de la cuota máxima permitida o sea 20 cm.

o) 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) Sobre la altura señalada se permitirán las construcciones indicadas en la Norma 28.3.1 apartado a), b), c) con altura máxima de 2,5 m y superficie máxima 10 m² cada una; d); e) con la limitación de altura de 4 m y superficie del apartado c); f); g) los trasteros no estarán permitidos; h), i) j), k), l).

3) Rasante de la parcela.

Se permitirá como máximo de 1 metro de altura sobre la rasante de las aceras o plano virtual que las une. Podrán ser de ajardinamiento o soleras pavimentadas sin estructura.

En el frente del Paseo Marítimo la rasante interior se limitará entre la envolvente máxima anterior y la altura de la planta baja sobre el semisótano retranqueo si existiese, con la particularidad de que deberá estar constituida únicamente por relleno de tierras para jardín y sus contenciones, excepto las zonas de paso, rampas o escalinatas para salvar el desnivel dicha planta baja y la rasante del vial, estas con una ancho máximo de 1,50 metros.

4) A efectos del cómputo del volumen no computarán semisótanos con uso de garaje o trastero, terrazas ni porches descubiertos, aunque los cubiertos computarán la mitad.

Las plantas con pilares sin cerrar en su contorno computará del 50%. Las cambras o trasteros alojados bajo cubierta computarán a partir de altura libre de 1,5 m.

2) Residencial múltiple bloque adosado con variaciones.

a) 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.

- | | |
|--|---|
| b) Superficie parcela mínima | 360 m ² . |
| c) Nº viviendas mínimo | 2 |
| d) Superficie mínima de parcela adscrita a cada vivienda | 180 m ² . |
| e) Frente mínimo parcela | 12 m. |
| f) Diámetro del círculo inscrito | 10 m. |
| g) Ocupación máxima | 40 % |
| h) Altura reguladora máxima | 9 m. desde la rasante de la Avda. Francia y Avda. |

de la Mar Mediterránea y 7 m. del Paseo Marítimo (altura que se mantendrá a una profundidad del 50 % del total de la manzana).

i) Número de plantas II
 j) Edificabilidad neta 0,6 m²/m², el aprovechamiento objetivo se materializará fuera de la zona de servidumbre de protección con las excepciones y limitaciones correspondientes (4 a); 5.1 h)

k) Separación viales 3 m. retranqueo respecto a la alineación Avda.del Mediterráneo y Avda. Francia, respecto al paseo marítimo la servidumbre de protección o lo estipulado en los estudios de detalle debidamente aprobados con un mínimo de 3 m y 2 m. respecto de las peatonales transversales. El retranqueo se respetara en todas las plantas, incluido el semisótano (ap. k).

l) Separación lindes 2 m. El retranqueo se respetara en todas las plantas, incluido el semisótano (ap. k).

m) Reserva aparcamientos 1 plaza/viv.

n) Semisótano

Queda prohibido el sótano y semisótano, permitiéndose éste último, siempre y cuando el suelo de éste, se encuentre a cota igual o superior a la rasante (en acera) de la Avda. de Francia y Avda. del Mediterráneo con altura máxima de 2,3 m. (cota inferior del forjado) y no computando a efectos de planta con uso de garaje o trastero.

o) En el caso de utilización del tejado a dos aguas con pendiente máxima de 45 %, la altura máxima entre el último forjado y la cumbre será de 2,2 m. libre, permitiéndose la ubicación de cambra o trastero. No pudiendo abrirse mansardas aunque sí se permitirán huecos en el plano de cubierta.

p) Construcciones auxiliares

p.1) Terminología.

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

p.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. con un ancho máximo de 2 m. Contando a efectos de ocupación y como edificabilidad sobre la rasante, salvo que no supere el 1,5 m. sobre la rasante.

p.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 1,5 m. sobre la rasante, no computando como ocupación de parcela. En el caso de elevarse más de 1,5 m. sobre la rasante tendrá la consideración de edificación, debiendo cumplir sus especificaciones y computando como ocupación y edificabilidad.

p.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 edificabilidad, y el 50% de la ocupación.

p.5) Hornacinas.

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.

p.6) Rampas de escaleras.

Se permitirán rampas de escaleras de ancho máximo 1 m. para acceso a la planta baja desde la rasante interior del semisótano definido en el apartado 5 k) y retirada 1 m del linde y 2 m de viales.

p.7) Aparcamientos cubiertos.

No se permitirán en el espacio retranqueado los aparcamientos cubiertos con estructuras en ménsulas y cubiertas opacas.

q) Cerramiento o vallado de las parcelas

q.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.

q.2) Estructura

Las vallas tendrán 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 30 %. **El calado será acreditado mediante la proyección sobre un plano paralelo al de la valla en la parte de ella con superficie calada, es decir a partir del metro macizo hasta el metro opcional de celosía o verja, pudiendo ser irregular la distribución del calado y contando el porcentaje correspondiente a la parte incluida en el metro opcional calado si no se llega a ese metro.** 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 rasante con pendientes, los vuelcos se calcularán de forma que la altura máxima en cada tramo no exceda de un diez por ciento de la cota máxima permitida o sea 20 cm.

r) 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) Sobre la altura señalada se permitirán las construcciones indicadas en la Norma 28.3.1 apartados a); b); c) con altura máxima de 2,5 m y superficie máxima 10 m² ;

d); e) con la limitación de altura de 4 m y superficie del apartado c); f); g) los trasteros no estarán permitidos; h),i) j), k), l)

.3) Rasante de la parcela.

Se permitirá como máximo de 1 metro de altura sobre la rasante de las aceras o plano virtual que las une. Podrán ser de ajardinamiento o soleras pavimentadas sin estructura.

En el frente del Paseo Marítimo la rasante interior se limitará entre la envolvente máxima anterior y la altura de la planta baja sobre el semisótano retranqueo si existiese, con la particularidad de que deberá estar constituida únicamente por relleno de tierras para jardín y sus contenciones, excepto las zonas de paso, rampas o escalinatas para salvar el desnivel dicha planta baja y la rasante del vial, estas con una ancho máximo de 1,50 metros.

4) A efectos del cómputo del volumen no computarán semisótanos con uso de garaje o trastero, terrazas ni porches descubiertos, aunque los cubiertos computarán la mitad.

Las plantas con pilares sin cerrar en su contorno computará al 50%. Las cambras o trasteros alojados bajo cubierta computarán a partir de altura libre de 1,5 m.

NORMA 59ª.- RESIDENCIAL MÚLTIPLE BLOQUE EXENTO SUELO URBANO PLAYA

1. Ámbito

La zona de residencial múltiple bloque exento suelo urbano 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 suelo urbano 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) Uso 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 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.

5. Parámetros urbanísticos

a) Superficie parcela mínima: 400 m². se exceptúan de esta regla aquellos solares entre edificaciones consolidadas que deberán tener la superficie necesaria para el uso de la edificación a que se destine. Igualmente se exceptúan de esta regla las fincas adjudicadas provenientes de los proyectos de reparcelación de las unidades A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, subsector B sector B, subsector C, sector B aprobados definitivamente los proyectos de reparcelación en 1.980.

b) Frente mínimo de parcela: 15 m. con las excepciones del apartado anterior.

c) Número de plantas: VI, IX, XI, XIII (señalados en planos de ordenación secundaria).

d) Altura reguladora máxima: VI 19,5 m.; IX 29,5 m.; XI 36,0 m.; XIII 42,50 m.

e) Edificabilidad neta: 0,7 x N^o plantas m²/m².

f) Separación a lindes.

Será de 2 m., entre bloques de 4 m. con excepción de los cuerpos de edificación que alberguen aparatos elevadores en edificios existentes a fecha de la aprobación de la modificación puntual que regula ésta excepción, excepción no aplicable en edificios de nueva construcción y en donde el retranqueo podrá realizarse a 1,5 m. con obligación de cerramiento opaco en la fachada paralela al linde.

g) Separación a viales: No es obligatorio.

h) Reserva de aparcamiento: 1 plaza cada 2 viviendas y cada 150 m². de local comercial.

i) Sótanos y semisótanos: Prohibidos.

j) Sobre la altura señalada se permitirán las construcciones indicadas en la Norma 28.3.1 apartados a); b); c) con altura máxima de 2,5 m y superficie máxima 10 m²; d) no se permiten aprovechamientos bajo cubierta. Pendiente máxima de cubierta 25 %; e) con la limitación de altura de 4 m y superficie del apartado c); f);g) los trasteros no estarán permitidos; h), i) j), k), l).

l) Construcciones auxiliares

l.1) Terminología.

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

l.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. con un ancho máximo de 2 m. Contando a efectos de ocupación y como edificabilidad sobre la rasante, salvo que no supere el 1,5 m. sobre la rasante.

l.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 1,5 m. sobre la rasante, no computando como ocupación de parcela. En el caso de elevarse más de 1,5 m. sobre la rasante tendrá la consideración de edificación, debiendo cumplir sus especificaciones y computando como ocupación y edificabilidad.

l.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 edificabilidad, y el 50% de la ocupación.

l.5) Hornacinas.

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.

I.6) Marquesinas para aparcamientos.

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

I.6 Centros de Transformación

En el espacio libre de edificación y obligatorio de retranqueo se permitirá la ocupación de éste por centros de transformación, sin guardar retranqueo alguno respecto de viales y lindes y con altura máxima de 1 planta siendo ésta la de la 1ª planta del edificio de la parcela en que se ubique y en todo caso con máximo de 3.5 m

m) Cerramiento o vallado de las parcelas

m.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.

m.2 Estructura

Las vallas tendrán 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 30 %. El calado será acreditado mediante la proyección sobre un plano paralelo al de la valla en la parte de ella con superficie calada, es decir a partir del metro macizo hasta el metro opcional de celosía o verja, pudiendo ser irregular la distribución del calado y contando el porcentaje correspondiente a la parte incluida en el metro opcional calado si no se llega a ese metro. 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 rasante 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.

n) 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 diáfanos, terrazas cubiertas y elementos comunes como escaleras, computarán al 50 % de su edificabilidad siempre que tengan abiertos 2 de sus lados y los antepechos o barandillas no sean opacas.

NORMA 60ª.- RESIDENCIAL MANZANA COMPACTA (RMC)

1. Ámbito

La zona de residencial manzana compacta 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 manzana compacta se configura como aquella de tipología resultante residencial manzana compacta con variaciones particulares de la zona.

3. Carácter

Tendrá el carácter de dominio y uso privado.

4. Usos pormenorizados

a) Uso 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.

5. Parámetros urbanísticos

- a) Superficie parcela mínima: 78 m².
- b) Frente mínimo de parcela: 6 m.
- c) Número de plantas: III, VI, X (señalados en planos de ordenación secundaria).
- d) Altura reguladora máxima:

| <u>Nº Plantas</u> | <u>Altura</u> |
|-------------------|---------------|
| III | 9,6 |
| VI | 18,50 |
| X | 30,50 |
- e) Edificabilidad neta: 1,00 x Nº plantas m²/m².
- f) Separación a viales: Permitidos sin que puedan dejarse medianerías al descubierto.
- g) Separación a lindes: Permitidos sin que puedan dejarse medianerías al descubierto.
- h) Sótanos y semisótanos: Prohibidos.
- i) Reserva de aparcamiento: 1 plaza cada 2 viviendas y cada 150 m². de local comercial.
- j) Sobre la altura señalada se permitirán las construcciones indicadas en la Norma 28.3.1 apartados a); b); c) con altura máxima de 2,5 m y superficie máxima 10 m²; d) no se permiten aprovechamientos bajo cubierta. Pendiente máxima de cubierta 25 %; e) con la limitación de altura 4 m y superficie del apartado c); f);g) los trasteros no estarán permitidos; h), i) j), k), l)
- k) Sobre la altura máxima sólo se permite cajas de escaleras y de ascensor con altura máxima de 4 m. y ocupación en planta de 10 m². cada una.

l) Cuerpos volados.

Los voladizos a vía pública será en proporción ancho de la calle. Los vuelos autorizados para balcones serán los que se marcan en el cuadro siguiente:

| <u>Ancho de calle</u> | <u>Balcones</u> |
|-----------------------|---|
| menor de 6 m. | 0,4 |
| 6 m. en adelante | 10 % ancho del vial de fachada, máximo 1 m. |

No se permiten miradores o cuerpos cerrados, ni cuerpos volados sobre espacios libres de dominio y uso público, tanto jardines como áreas de juego y recreo para niños.

Estos voladizos se separan como mínimo 60 cm. de la medianera y quedarán dentro de un plano vertical, que arrancando del eje de la medianería, forme un ángulo

de 45 ° con la fachada.

En cualquier caso deberán quedar remetidos 20 cm. de bordillo con altura mínima respecto de la rasante de la acera de 3,5 cm.

El alero o saliente de cornisa podrá volarse hasta un máximo de 1 m.

m) Patio: atender a lo dispuesto en la Norma 53.4 e).

NORMA 61ª.- RESIDENCIAL MANZANA COMPACTA I (RMC I)

1. Ámbito

La zona de residencial manzana compacta I 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 manzana compacta I se configura como aquella de tipología resultante residencial manzana compacta según la terminología del Reglamento de zonas con variaciones específicas sobre ésta y la que estas Normas definen en la Norma 60 anterior, como equivalente a ésta pero con la particularidad de obligado retranqueo respecto del frente de parcela, retranqueo grafiado en planos y calificado como espacio libre de dominio privado (JLDP) en los planos de ordenación secundaria.

3. Carácter

Tendrá el carácter de dominio y uso privado.

4. Usos pormenorizados

Se estará a lo dispuesto en la Norma 60.- Residencial manzana compacta.

5. Parámetros urbanísticos

Se estará a lo dispuesto en la Norma 60.- Residencial manzana compacta con las siguientes variaciones:

a) Retranqueo respecto frente de parcela: grafiado en planos de ordenación y calificado como espacio libre de dominio privado (JLDP).

b) Edificabilidad neta: 1,00 x N° plantas m²/m².(aplicado sobre superficie neta del área calificada como residencial manzana compacta descontando la correspondiente al espacio libre de dominio privado (JLDP).

c) Cuerpos volados.

En aquellos frentes de parcela con fachada a vial público sin mediar espacio libre de dominio privado (JLDP) en medio, se aplicará lo dispuesto en la Norma 60.- Residencial manzana compacta.

En aquellos frentes de parcela con fachada a vial público mediando espacio libre de dominio privado (JLDP) con un máximo de 1 m., estos voladizos se separarán como mínimo de 60 cm. de las medianerías y quedarán dentro de un plano vertical, que arrancando del eje de la

medianerías, formando un ángulo de 45° con la fachada.

NORMA 62ª.- RESIDENCIAL MANZANA COMPACTA II (RMC II)

1. Ámbito

La zona de residencial manzana compacta II 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 manzana compacta II se configura como aquella de tipología resultante residencial manzana compacta según la terminología del Reglamento de zonas con variaciones específicas sobre ésta y la que estas Normas definen en la Norma 60 anterior, como equivalente a ésta pero con la particularidad de la afección de parte del espacio de la parcela por la servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre.

3. Carácter

Tendrá el carácter de dominio y uso privado.

4. Usos pormenorizados

a) Uso dominante:

Residencial: en su modalidad unitario o múltiple.

Por lo que respecta a los usos de la parte de la finca colindante con la servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, estos serán los propios de jardines, permitiéndose las construcciones auxiliares con las excepciones y limitaciones indicadas en los puntos siguientes y las derivas de la aplicación de los art. 24 y 25 de la Ley de Costas.

b) Usos compatibles:

- Terciario: comercial, oficinas, aparcamiento, hotelero y hostelero en todas sus especialidades, incluyendo los de restauración con ambiente musical a excepción de los señalados incompatibles en el apartado c).
- 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.

5. Parámetros urbanísticos

Ses estará a lo dispuesto en la Norma 60.- Residencial manzana compacta con las siguientes variaciones:

- a) Retranqueo respecto frente de parcela (paseo marítimo): 3 m.
b) Rasante de la parcela: Se permitirá como máximo de 1 metro de altura sobre la rasante de las aceras o plano virtual que las une. Podrán ser de ajardinamiento o soleras pavimentadas sin estructura.
En el frente del Paseo Marítimo la rasante interior se limitará entre la envolvente máxima anterior y la altura de la planta baja sobre el semisótano retranqueado si existiese, con la particularidad de que deberá estar constituida únicamente por relleno de tierras para jardín y sus contenciones, excepto las zonas de paso, rampas o escalinatas para salvar el desnivel dicha planta baja y la rasante del vial, estas con un ancho máximo de 1,50 metros.
c) Cuerpos volados: No son permitidos cuerpos volados sobre la alineación de fachada ni sobre el espacio retranqueado.
d) El aprovechamiento objetivo se materializará fuera de la zona de servidumbre con las excepciones y limitaciones derivadas de la aplicación de los art. 24 y 25 de la Ley de costas y de los estudios de detalle debidamente aprobados.

NORMA 63^a.- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PRIVADO (JLDP)

1. Ámbito

La zona de espacio libre de dominio privado 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 espacio libre de dominio privado se configura como aquella específica resultante del desarrollo de planes anteriores desde 1.978, unida o no a otras tipologías como la de residencial manzana compacta.

3. Carácter

Tendrá el carácter de dominio y uso privado.

4. Usos

a) Uso 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 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.

5. Parámetros urbanísticos

- a) Parcela mínima: en espacio anexos a tipología de residencial manzana compacta el definido por el espacio tangente a ésta y en otras tipologías no existe parcela mínima.
- b) Número de plantas: 1
- c) Altura reguladora máxima: 3 m.
- d) Edificabilidad neta: 0,25 m²/m²
- e) Ocupación: 25 %
- f) Construcciones auxiliares: atenderá a lo dispuesto en la Norma 59.5.l).

NORMA 64^a.- APARCAMIENTOS - ESPACIO LIBRE DE DOMINIO PRIVADO

1. Ámbito

La zona de aparcamientos - espacio libre de dominio privado 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 aparcamientos - espacio libre de dominio privado se configura como aquella específica resultante del desarrollo de planes anteriores desde 1.978, unida a tipologías de residencial manzana compacta.

3. Carácter

Tendrá el carácter de dominio y uso privado.

4. Usos

- a) Uso dominante:
 - Residencial unitario o múltiple.
 - Su uso principal es la formación de un espacio de dominio privado libre de edificación a excepción hecha de construcciones auxiliares completado con ajardinamiento y áreas de recreo así como aparcamientos en las condiciones definidas en los apartados siguientes.
- 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.

5. Parámetros urbanísticos

- a) Parcela mínima: 500 m².
b) Número de plantas: 1
c) Altura reguladora máxima: 3 m.
d) Edificabilidad neta: 0,6 m²/m²
e) Ocupación: 80 %
f) Construcciones auxiliares: atenderá a lo dispuesto en la Norma 59.5.e), a excepción de lo dispuesto en e.6) Marquesinas para aparcamientos cubiertos, cuya regulación específica para este espacio es la siguiente

1) Aparcamientos.

a) Uso

Su uso principal es el aparcamiento de vehículos, estando prohibidos los restantes usos.

b) Carácter y elementos de infraestructura

De dominio y uso privado podrán ser cubiertos o descubiertos.

La tipología de los cubiertos utilizarán estructuras diáfanas, bien mediante estructuras en voladizo, abiertas por todos sus lados o mediante edificación de una sola planta con pilares sin cerrar en su contorno, abiertas igualmente por todos sus lados, a excepción del que se adose a la edificación principal residencial manzana compacta.

En cualquier caso deberán reunir las debidas condiciones estéticas y adaptación al entorno en que se ubica.

NORMA 65ª.- SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO. JARDÍN (JL) Y ÁREA DE JUEGO Y RECREO PARA NIÑOS (AL)

1. Definición y carácter

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

2. Parámetros urbanísticos

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 66ª.- EQUIPAMIENTO DOTACIONAL MÚLTIPLE (DM)

1. Definición, carácter y uso

Comprende el área dotacional de la Avda. Mediterránea con uso dotacional múltiple que comprenden los siguientes:

a)Recreativo-deportivo (RD), b) Educativo-cultural (ECD, c) Asistencial (AT), d) Administrativo-institucional (AD), e) Infraestructura-servicios urbanos (ID) de acuerdo a las definiciones de los mismos que hace el art. 132 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (Decreto/2006 de 12 de mayo del Consell).

2. Parámetros urbanísticos

- a. Tipología: manzana compacta
- b. Altura reguladora máxima: 7 m. de altura cornisa.
- c. Nº de plantas: II alturas.
- d. Ocupación: 100% con posibilidad de retranqueo y ocupación inferior al 100 %.
- e. Edificabilidad: 2 m²/m².
- f. Sótanos y semisótanos: prohibido.
- g. Sobre la altura máxima de cornisa sólo se permiten cajas de escaleras y de ascensor con altura máxima de 4 m. con ocupación máxima de 10 m². cada una.
- h. Cuerpos volados. No se permiten, solo alero o salientes de cornisa hasta un máximo de 1 m. a excepción de la fachada a la servidumbre del dominio público que no se permiten.

NORMA 67ª.- EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO - INSTITUCIONAL (AD)

1. Definición, carácter y uso

Comprende el área administrativo-institucional con ese uso y carácter de dominio público.

2. Parámetros urbanísticos

Tipología : manzana compacta.

Altura reguladora máxima: 7 m. de altura cornisa.

Nº de plantas: II alturas.

Edificabilidad: 2,00 m²/m²

CAPÍTULO III.- SUELO URBANO EQUIPAMIENTO CAMPAMENTO DE TURISMO

NORMA 68ª.- EQUIPAMIENTO CAMPAMENTO DE TURISMO

1. Ámbito

El ámbito es el delimitado por el suelo urbano con tal calificación en los planos de ordenación estructural y clasificación del suelo.

2. Usos

a) Dominantes.

Equipamiento campamento de turismo.

Por lo que respecta a este se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 2545/1.982 de 27 de agosto y circular de la Dirección General de Urbanismo de la Consellería de obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana de 16 de abril de 1.985.

b) Compatibles.

Los derivados de la dotación de servicios de carácter terciario y dotacional, así como infraestructuras complementarias de estos equipamientos.

c) Incompatibles.

Cualquier otro uso distintos de los anteriores.

3. Parámetros urbanísticos

- 1) Tipología de la edificación: Bloque exento.
- 2) Número de plantas: II
- 3) Altura reguladora máxima: 7 m.
- 4) Ocupación máxima: 5 %
- 5) Distancia entre bloques: 8 m.
- 6) Separación a lindes: 3 m.
- 7) Edificabilidad neta: 0,1 m²/m²

CAPITULO IV.- SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR INDUSTRIAL “LES VINYES”

NORMA 69ª.- ZONIFICACIÓN SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR INDUSTRIAL “LES VINYES”

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:

- Industrial aislada tipo I (INA I)
- Sistemas de espacios libres de dominio y uso público: jardines (JL)

NORMA 70ª.- INDUSTRIAL AISLADA TIPO I (INA I)

1. Ámbito

La zona de industrial aislada tipo I está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta clasificación en los planos de ordenación secundaria del plan.

2. Configuración de la zona

La zona industrial aislada se configura por la integración del sistema de ordenación por la edificación aislada, la tipología edificatoria del bloque exento y el uso global industrial.

3. Carácter

Tendrá carácter de dominio y uso privado.

4. Usos pormenorizados

a) Uso dominante.

Se considera uso principal el industrial en las tres categorías en situación 4 y 5 (Norma 30.- Condiciones de uso) con las limitaciones 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, estando prohibido el uso de vivienda.

b) Usos compatibles.

- | | |
|------------|------------------------|
| Terciario | - Garaje-aparcamiento. |
| | - Hostelero. |
| | - Comercial. |
| | - Oficinas. |
| | - Espectáculos. |
| | - Salas de reunión. |
| | - Religioso. |
| Dotacional | - Cultural. |
| | - Deportivo. |
| | - Sanitario. |

- Equipamientos y elementos de infraestructura individuales.
- Centros de transformación y distribución en parcelas o manzanas independientes, con conducción subterránea o no, según los casos.
 - Estaciones depuradoras generales e individuales.
 - Depósitos de combustibles.
 - Depósitos elevados de agua.
 - Chimeneas.
 - Otros indispensables para el funcionamiento de las industrias y definidos en construcciones accesorias.

c) Usos prohibidos.

- Vertederos de basuras.
- Pozos de captación de agua no controlados.
- Vertidos individuales de aguas residuales.
- Almacenes de chatarras y residuos sólidos.

d) Actividades industriales y residenciales. Limitaciones

a) Industriales.

Sin perjuicio de la aplicación de la Ley de la Generalitat Valenciana 3/1.989 de 2 de mayo de Actividades calificadas y decreto 5/1.990 de 26 de marzo del Consell de la Generalitat Valenciana por el que se aprueba el nomenclator de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, en cuanto a usos y medidas correctoras y de la Ley de Protección Atmosférica de 22 de diciembre de 1.972 y sus Reglamentos y Legislación Medio Ambiente vigente, las actividades que se desarrollen de acuerdo con los usos principales y permitidos estarán sometidas a las siguientes limitaciones:

- 1.- El nivel sonoro máximo no sobrepasará los siguientes decibelios:

| | |
|-----------------------|--------|
| de 8 a 22 horas | 85 dB. |
| de 22 a 8 horas | 50 dB. |

En el interior de los lugares de trabajo los niveles sonoros permitidos se regirán por la ordenanza de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

El nivel sonoro máximo será de 50 dB., medido en cualquier punto del suelo urbano residencial edificable de dominio privado medido con sonómetro escala AF en las mismas condiciones que las limitaciones de actividades no residenciales en este suelo indicadas en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias.

- 2.- Que no se produzcan vibraciones molestas. A tal fin las maquinarias quedarán separadas un mínimo de 3 m. de los lindes de parcela y asentadas ellas y los motores de forma que se evite la transmisión de sus posibles vibraciones.

- 3.- Que no existan riesgos de explosión y los de incendio estén controlados con sistemas de detección y extinción de acuerdo con la actividad a desarrollar.

- 4.- Que la emisión de humos no supere los 0,25 gr/m³. de partículas sólidas ni la concentración de anhídrido carbónico supere el 0,2 % y el 13 %, respectivamente, del volumen emitido.

5.- Que no se produzcan malos olores ni toxicidad en las emanaciones gaseosas.

6.- Que los vertidos de aguas residuales se efectúen a una red de alcantarillado, que será autónoma del sector, con instalaciones de pretratamiento o depuración individual.

7.- Que las condiciones higiénicas y de salubridad se ajusten al Reglamento de Seguridad e Higiene.

8.- Que dispongan de las medidas correctoras precisas contenidas en el acuerdo de autorización de la Comisión de Actividades y que previamente a la puesta en funcionamiento de la actividad sean bastanteadas y revisadas por los técnicos municipales.

9.- Prohibición de construcción de fosas sépticas o similares.

10.- Prohibición igualmente de vertido de aguas residuales depuradas o no a pozos filtrantes en todo el ámbito del plan.

11.- se exigirá la construcción de arquetas para la toma de muestras entre las redes de cada una de las industrias a instalar la red municipal. Para el caso de industrias susceptibles de producir o manipular sustancias oleosas se exigirá, además, la instalación de arquetas separadoras de grasas y aceites.

b) Residenciales.

No se permitirá la vivienda del encargado o vigilante.

e) Prevenciones y protecciones.

Todos los edificios dispondrán de los correspondientes sistemas de prevención y protección de siniestro.

Prevención de incendios

1. En edificación industrial compartimentada con usos y actividades diversas, el inmueble resolverá en si mismo sus condiciones de seguridad frente a fuego y el riesgo que genere sobre las fincas colindantes, a cuyos efectos adecuará su diseño y materiales constructivos, siendo preceptivo informe favorable del departamento municipal competente, tomando en consideración la actividad a que se destine el edificio.

2. En construcciones medianeras respecto a algún lindero, y aisladas respecto a los restantes, será preceptivo reservar en la banda correspondiente a la separación a linderos, un paso pavimentado y libre de obstáculos, de ancho superior a 3,0 metros, que permita el acceso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios. Dicho callejón, que no podrá ocuparse con aparcamiento ni almacenaje de materiales, deberá conectar directamente con la vía pública.

f) Condiciones generales estéticas.

1. Salientes. No podrá invadirse el retranqueo establecido a excepción hecha de aceras o cornisas, con dimensión máxima de un metro.

2. Medianeras. En construcción entre medianeras, la diferencia de alturas en el plano de contacto entre dos edificios medianeros, no podrá exceder de seis (6) metros, medidos

en la vertical de la medianera, entre las líneas de coronación respectivas. Si alguno de los edificios precisa mayor altura, deberá alcanzarla gradualmente dentro del plano a cuarenta y cinco grados (45°) sexagesimales, trazado desde la línea medianera.

3. Fachadas. La composición y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la zona.

5. Parámetros urbanísticos

a) Parcela mínima.

Superficie mínima = 250 m².

Fachada mínima = 12 m.

Forma de la parcela: será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro superior a 10 m.

b) Separación a linderos.

1. La separación entre el plano de fachada considerado y el lindero correspondiente, no podrá ser inferior a tres (3) metros.

2. La edificación podrá adosarse a los linderos laterales, cuando concurren las siguientes circunstancias:

a) Tratarse de edificaciones adosadas o pareadas de proyecto unitario.

b) Cuando la edificación colindante sea ya medianera.

c) Cuando exista acuerdo entre los propietarios de las fincas colindantes para construir adosándose a la medianera. En este caso el acuerdo deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

d) Cuando por las condiciones de forma de la parcela ésta resultará inedificable en otro caso y no pueda ser objeto de reparcelación.

3. Lo previsto en el punto anterior sobre edificaciones adosadas, sólo será posible en el caso de que tanto la actividad a que se destine el edificio, como la solución de diseño y construcción del mismo no suponga incremento de riesgo para el edificio al que se adosa. Si la solicitud de licencia de obra no especifica el destino preciso del edificio, el riesgo evidente de la actividad, que en su momento se pretende implantar, podrá suponer la no concesión de la licencia de ocupación.

4. Si una construcción se proyecta adosada a una medianera, y aislada respecto a los restantes linderos, deberá cumplir respecto a los últimos, las condiciones de separación del apartado 1.

5. Las condiciones de separación a lindero se entienden complementarias de las normas de seguridad y relación del edificio con su entorno, prevaleciendo el mayor valor de los resultantes.

c) Separación a viales.

1.- El espacio libre resultante del retranqueo de 3 m., podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga.

2.- No cabrá realizar en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de combustibles destinados al uso de la instalación cuando así lo permita la legislación sectorial así como elementos técnicos de instalaciones como compresores, aparatos de aire acondicionado, contenedores de residuos e instalaciones de pretratamiento de

aguas con las limitaciones de los usos especificados en el punto 4 de la Norma 70, especialmente los de incendios y ruidos y ocultos a la vista en la medida de lo posible.

3.- Podrá construirse en el mismo casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima en planta de doscientos cincuenta (250) por doscientos cincuenta (250) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros. La utilización del retranqueo por porterías, muelles de carga o depósitos, deberá hacerse en consonancia con el respeto al tratamiento de espacios libres.

4.- Los muelles de carga y descarga así como los elementos anteriores podrán tener cubierta de protección contra la lluvia como marquesinas abiertas por todos los lados menos el del edificio que deberán estar ancladas al edificio principal, con el vertido de aguas hacia el interior y separadas un mínimo de 0,5 m del linde de la parcela o vial.

5.- Para la protección contra el ruido de los elementos del punto primero se podrán colocar pantallas antiruidos coincidentes con la valla de cerramiento con altura máxima la de la valla de cerramiento y en la longitud necesaria de cerramiento para evitar la propagación del ruido lo que se acreditará mediante estudio técnico firmado por técnico competente

d) Coeficiente de edificabilidad neta.

1 m²/m² sobre parcela neta a efectos de medir la edificabilidad cuenta todo metro cuadrado construido, a excepción hecha de los altillos sin huecos al exterior.

e) Ocupación.

La ocupación máxima de la parcela en cualquier caso será del 80%.

f) Altura reguladora máxima: Altura máxima de cornisa 12 m. y de cumbrera 14 m.

g) Aparcamiento.

Se reservará una plaza de aparcamiento a parcela privada, por cada 150 m² de suelo construido, aunque esta exigencia se podrá minorar, previo informe de la Conselleria competente en materia de Industria, atendiendo a las características del establecimiento.

h) Construcciones accesorias.

Éstas deberán separarse de linderos y vial la misma distancia que el resto del edificio, a excepción de las citadas en el punto anterior que podrán invadir el retranqueo:

1. Chimeneas

La altura de las chimeneas será como mínimo vez y media la altura (1,5 h) de la edificación propia o de la más alta de las parcelas colindantes o situadas en un radio inferior a 50 metros.

2. Vallado

La altura máxima de la valla de cerramiento será de 2 m., pudiendo ser el 100% opaco y opaco y calado a la proporción que se quiera.

i) Separación entre edificios

Cuando en una parcela existan varias construcciones que tengan planos de fachada enfrentados o solapados, sobre los que recaigan huecos de iluminación y ventilación, cumplirán una separación relativa igual o superior a 3 m.

NORMA 71ª.- SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y PÚBLICO (JL)

1. Definición y carácter

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

2. Condiciones de edificabilidad

En jardines, se permitirán construcciones auxiliares para conservación, kioscos, servicios o actos culturales y deportivos al aire libre, con una ocupación máxima del 3% y una edificabilidad del 0,03 m²/m².

3. Usos

Los usos serán los propios del espacio libre jardín, permitiéndose instalaciones culturales o deportivas al servicio de éstos sin edificación o con las limitaciones indicadas en 3.3.3.2 con una ocupación máxima del 40%, permitiéndose la instalación adicional de centro de transformación al servicio del sector sin limitación de ocupación y superficie, siempre en relación con la potencia.

CAPÍTULO V.- SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR AMPLIACIÓN POLÍGONO INDUSTRIAL “LES VINYES”

NORMA 72ª.- ZONIFICACIÓN SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR INDUSTRIAL “LES VINYES”

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:

- Industrial aislada tipo II (INA II)
- Sistemas de espacios libres de dominio y uso público: jardines (JL)

NORMA 73ª.- INDUSTRIAL AISLADA TIPO II (INA II)

_____ Atenderá a lo dispuesto en la Norma 70ª.- Industrial Aislada Tipo I en todos sus aspectos: configuración de la zona, carácter y parámetros urbanísticos, siendo el ámbito el constituido por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en el plano de ordenación secundaria del plan.

NORMA 74ª.- SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO

Atenderá a lo dispuesto en la Norma 71ª.- en todos sus aspectos.

CAPÍTULO VI.- SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR AMPLIACIÓN POLIGONO INDUSTRIAL “LES VINYES”**NORMA 75ª.- ZONIFICACIÓN SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR INDUSTRIAL “LES VINYES”**

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:

- Industrial aislada tipo III (INA III)
- Sistemas de espacios libres de dominio y uso público: jardines (JL)

NORMA 76ª.- INDUSTRIAL AISLADA TIPO III (INA III)

Atenderá a lo dispuesto en la Norma 70ª.- Industrial Aislada Tipo I en todos sus aspectos: configuración de la zona, carácter y parámetros urbanísticos, siendo el ámbito el constituido por las áreas expresamente grafadas con esta identificación en el plano de ordenación secundaria del plan.

NORMA 77ª.- SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO

Atenderá a lo dispuesto en la Norma 71ª.- en todos sus aspectos.

CAPÍTULO VII.- SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR RESIDENCIAL SUR UA-1 CASCO

NORMA 78ª.- ZONIFICACIÓN SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR RESIDENCIAL SUR UA-1 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)
- Residencial manzana compacta (RMC)
- Equipamiento educativo-cultural (ED)

NORMA 79ª.- RESIDENCIAL UNITARIO BLOQUE EXENTO (RUBE) - RESIDENCIAL MÚLTIPLE ADOSADO (RMBA) SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR RESIDENCIAL SUR UA-1 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 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 20 CV.

d) Parámetros urbanísticos.

| | |
|--------------------------------|------------------|
| -Superficie parcela mínima | 240 m2. |
| -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 m2/m2 |
| -Separación a lindes | 2 m. |
| -Separación a viales | 2 m. |
| -Reserva aparcamientos | 1 plaza/viv. |
| -Semisótano | Emergente 1,0 m. |

Los sótanos y semisótanos estarán exentos de la separación a lindes y viales, por lo que podrán ocupar el 100 % de la parcela

-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 cambrera. Esta altura se define como la existente entre la parte superior del forjado e inferior de la cambrera. No pudiendo abrirse mansardas aunque sí se permitirán huecos en el plano de cubierta.

-Se permitirán los rellenos de tierras con elevación de lasante de la parcela hasta máximo 1 m respecto de la rasante de la calle

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 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 y no 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 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 30 %. El calado será acreditado mediante la proyección sobre un plano paralelo al de la valla en la parte de ella con superficie calada, es decir a partir del metro macizo hasta el metro opcional de celosía o verja, pudiendo ser irregular la distribución del calado y contando el porcentaje correspondiente a la parte incluida en el metro opcional calado si no se llega a ese metro. 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 rasante 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

Sin perjuicio de la regulación anterior el vallado tanto a lindes cómo viales podrá tener una excepción en cuanto a la altura total respecto de la rasante

de la calle cuando la rasante de la parcela se eleve bien por relleno de tierras o porque el semisótano se halle adosado a cualquiera de los lindes de la parcela. Solamente en ese espacio, la altura del vallado podrá ser de 2,0 m de altura total sobre la rasante de la parcela o del semisótano en ese punto, de tal forma que de esos 2,0 m , máximo 1,0 m de obra de fábrica y 1,0 m de verjas o elementos como celosías de calado superior al 30 %

El calado será acreditado mediante la proyección sobre un plano paralelo al de la valla en la parte de ella con superficie calada, es decir a partir del metro macizo hasta el metro opcional de celosía o verja, pudiendo ser irregular la distribución del calado y contando el porcentaje correspondiente a la parte incluida en el metro opcional calado si no se llega a ese metro.

En el caso de lindes en los que se den situación mixta, por un lado rasante de la parcela adosada al linde elevada hasta un metro máximo bien por semisótano o relleno de tierras y por el otro rasante de la parcela coincidente con la de la calle, las alturas de los vallados aplicando las reglas anteriores pasaran de una situación a otra de manera gradual y escalonada en tramos de dos metros y medio, en donde en cada tramo la altura se rebajará de forma proporcional y homogénea en la parte opaca dividiendo el desnivel entre el número de tramos de 2,5 m o parcial.

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 m². 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.
- 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 | 360 m2. |
| -nº viviendas mínimo | 2 |
| -Superficie mínima de parcela adscrita a cada vivienda | 180 m2. |
| -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 m2/m2 |
| -Separación a lindes | 2 m. |
| -Separación viales | 2 m. |
| -Reserva aparcamientos | 1 plaza/viv. |
| -Semisótano | Emergente 1 m. |

Los sótanos y semisótanos estarán exentos de la separación a lindes y viales, por lo que podrán ocupar el 100 % de la parcela.

-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.

- Se permitirán los rellenos de tierras con elevación de la rasante de la parcela hasta máximo 1 m respecto de la rasante de la calle.

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 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 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 30 %. El calado será acreditado mediante la proyección sobre un plano paralelo al de la valla en la parte de ella con superficie calada, es decir a partir del metro macizo hasta el metro opcional de celosía o verja, pudiendo ser irregular la distribución del calado y contando el porcentaje correspondiente a la parte incluida en el metro opcional calado si no se llega a ese metro. 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 rasante 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.

Sin perjuicio de la regulación anterior el vallado tanto a lindes como viales podrá tener una excepción en cuanto a la altura total respecto de la rasante de la calle cuando la rasante de la parcela se eleve bien por relleno de tierras o porque el semisótano se halle adosado a cualquiera de los lindes de la parcela. Solamente en ese espacio, la altura del vallado podrá ser de 2,0 m de altura total sobre la rasante de la parcela o del semisótano en ese punto, de tal forma que de esos 2,0 m , máximo 1,0 m de obra de fábrica y 1,0 m de verjas o elementos como celosías de calado superior al 30 %.

El calado será acreditado mediante la proyección sobre un plano paralelo al de la valla en la parte de ella con superficie calada, es decir a partir del metro macizo hasta el metro opcional de celosía o verja, pudiendo ser irregular la distribución del calado y contando el porcentaje correspondiente a la parte incluida en el metro opcional calado si no se llega a ese metro.

En el caso de lindes en los que se den situación mixta, por un lado rasante de la parcela adosada al linde elevada hasta un metro máximo bien por semisótano o relleno de tierras y por el otro rasante de la parcela coincidente con la de la calle, las alturas de los vallados aplicando las reglas anteriores pasaran de una situación a otra de manera gradual y escalonada en tramos de dos metros y medio, en donde en cada tramo la altura se rebajará de forma proporcional y homogénea en la parte opaca dividiendo el desnivel entre el número de tramos de 2,5 m o parcial

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 como máximo.

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.

NORMA 80ª.- RESIDENCIAL MANZANA COMPACTA SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR RESIDENCIAL UA-1 CASCO

Zona de tipología resultante residencial manzana compacta con variaciones:

a) Carácter

Tendrán el carácter de dominio y uso privado.

b) 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.

c) Parámetros urbanísticos

| | |
|--|----------------|
| -Superficie parcela mínima | 80 m2. |
| -Frente mínimo parcela | 6 m. |
| -Diámetro del círculo inscrito | 5 m. |
| -Altura reguladora máxima | 7 m. |
| -Número de plantas | II |
| -Edificabilidad neta | 2 m2/m2 |
| -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 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 cambra. No pudiendo abrirse mansardas aunque sí se permitirán huecos en el plano de cubierta. | |

NORMA 81ª.- SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO JARDÍN SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR RESIDENCIAL UA-1 CASCO

1. Definición y carácter

Comprende el área de jardines. 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 82ª.- EQUIPAMIENTO EDUCATIVO - CULTURAL (ED). SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR RESIDENCIAL UA-1 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 81.

2. Parámetros urbanísticos.

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

Edificabilidad: 1,5 m²/m²

Retranqueos: a vial 2 m.

a lindes 2 m.

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 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 20 CV.

d) Parámetros urbanísticos.

| | |
|--------------------------------|------------------|
| -Superficie parcela mínima | 200 m2. |
| -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 m2/m2 |
| -Separación viales | 2 m. |
| -Separación calles | 2 m. |
| -Reserva aparcamientos | 1 plaza/viv. |
| -Semisótano | Emergente 1,0 m. |

Los sótanos y semisótanos estarán exentos de la separación a lindes y viales, por lo que podrán ocupar el 100 % de la parcela

-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.

- Se permitirán los rellenos de tierras con elevación de la rasante de la parcela hasta máximo 1 m respecto de la rasante de la calle

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 30 %. El calado será acreditado mediante la proyección sobre un plano paralelo al de la valla en la parte de ella con superficie calada, es decir a partir del metro macizo hasta el metro opcional de celosía o verja, pudiendo ser irregular la distribución del calado y contando el porcentaje correspondiente a la parte incluida en el metro opcional calado si no se llega a ese metro. 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.

Sin perjuicio de la regulación anterior el vallado tanto a lindes como viales podrá tener una excepción en cuanto a la altura total respecto de la rasante de la calle cuando la rasante de la parcela se eleve bien por relleno de

tierras o porque el semisótano se halle adosado a cualquiera de los lindes de la parcela. Solamente en ese espacio, la altura del vallado podrá ser de 2,0 m de altura total sobre la rasante de la parcela o del semisótano en ese punto, de tal forma que de esos 2,0 m , máximo 1,0 m de obra de fábrica y 1,0 m de verjas o elementos como celosías de calado superior al 30 %.

El calado será acreditado mediante la proyección sobre un plano paralelo al de la valla en la parte de ella con superficie calada, es decir a partir del metro macizo hasta el metro opcional de celosía o verja, pudiendo ser irregular la distribución del calado y contando el porcentaje correspondiente a la parte incluida en el metro opcional calado si no se llega a ese metro.

En el caso de lindes en los que se den situación mixta, por un lado rasante de la parcela adosada al linde elevada hasta un metro máximo bien por semisótano o relleno de tierras y por el otro rasante de la parcela coincidente con la de la calle, las alturas de los vallados aplicando las reglas anteriores pasaran de una situación a otra de manera gradual y escalonada en tramos de dos metros y medio, en donde en cada tramo la altura se rebajará de forma proporcional y homogénea en la parte opaca dividiendo el desnivel entre el número de tramos de 2,5 m o parcial.

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 m². 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.
- 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 m2. |
| -nº viviendas mínimo | 2 |
| -Superficie mínima de parcela adscrita a cada vivienda | 120 m2. |
| -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 m2/m2 |
| -Separación a lindes | 2 m. |
| -Separación viales | 2 m. |
| -Reserva aparcamientos | 1 plaza/viv. |
| -Semisótano | Emergente 1 m. |

Los sótanos y semisótanos estarán exentos de la separación a lindes y viales, por lo que podrán ocupar el 100 % de la parcela.

-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.

- Se permitirán los rellenos de tierras con elevación de la rasante de la parcela hasta máximo 1 m respecto de la rasante de la calle

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 30 %. El calado será acreditado mediante la proyección sobre un plano paralelo al de la valla en la parte de ella con superficie calada, es decir a partir del metro macizo hasta el metro opcional de celosía o verja, pudiendo ser irregular la distribución del calado y contando el porcentaje correspondiente a la parte incluida en el metro opcional calado si no se llega a ese metro.. 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.

Sin perjuicio de la regulación anterior el vallado tanto a lindes cómo viales podrá tener una excepción en cuanto a la altura total respecto de la rasante de la calle cuando la rasante de la parcela se eleve bien por relleno de tierras o porque el semisótano se halle adosado a cualquiera de los lindes de la parcela. Solamente en ese espacio, la altura del vallado podrá ser de 2,0 m de altura total sobre la rasante de la parcela o del semisótano en ese punto, de tal forma que de esos 2,0 m , máximo 1,0 m de obra de fábrica y 1,0 m de verjas o elementos como celosías de calado superior al 30 %. El calado será acreditado mediante la proyección sobre un plano paralelo al de la valla en la parte de ella con superficie calada, es decir a partir del metro macizo hasta el metro opcional de celosía o verja, pudiendo ser irregular la distribución del calado y contando el porcentaje correspondiente a la parte incluida en el metro opcional calado si no se llega a ese metro. En el caso de lindes en los que se den situación mixta, por un lado rasante de la parcela adosada al linde elevada hasta un metro máximo bien por semisótano o relleno de tierras y por el otro rasante de la parcela coincidente con la de la calle, las alturas de los vallados aplicando las reglas anteriores pasaran de una situación a otra de manera gradual y escalonada en tramos de dos metros y medio, en donde en cada tramo la altura se rebajará de forma proporcional y homogénea en la parte opaca dividiendo el desnivel entre el número de tramos de 2,5 m o parcial.

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.

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 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 m²/m²

Retranqueos: a vial 2 m.

a lindes 2 m.

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

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 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.

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.

l) Cerramiento o vallado de las parcelas

I.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.

I.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 30 %. El calado será acreditado mediante la proyección sobre un plano paralelo al de la valla en la parte de ella con superficie calada, es decir a partir del metro macizo hasta el metro opcional de celosía o verja, pudiendo ser irregular la distribución del calado y contando el porcentaje correspondiente a la parte incluida en el metro opcional calado si no se llega a ese metro.. 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 diáfanos, 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 grafiadas 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 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 ml. 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 91^a.- 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.

CAPÍTULO X.- SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR RESIDENCIAL “D” PLAYA

NORMA 95ª.- ZONIFICACIÓN SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR RESIDENCIAL “D” 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 (RUBE-RMBA)
- Terciario bloque exento (TBE)
- Sistemas de espacios libres de dominio y uso público: jardín (JL).
- Equipamiento educativo-cultural (ED)
- Equipamiento recreativo-deportivo (RD)

NORMA 96ª.- RESIDENCIAL UNITARIO BLOQUE EXENTO - RESIDENCIAL MÚLTIPLE BLOQUE ADOSADO (RUBE-RMBA) SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN_PORMENORIZADA SECTOR RESIDENCIAL “D” PLAYA

1. Ámbito

La zona de residencial unitario bloque exento - Residencial múltiple bloque adosado (RUBE-RMBA) suelo urbanizable con ordenación pormenorizada sector residencial “D” 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 (RUBE-RMBA) suelo urbanizable con ordenación pormenorizada sector residencial “D” Playa, se configura como una zona de utilización mixta residencial unitario bloque exento y residencial múltiple bloque adosado 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 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.

5. Parámetros urbanísticos

1) Residencial unitario bloque exento.

| | |
|----------------------------------|---------------------------------------|
| a) Superficie parcela mínima | 400 m ² . |
| b) Frente mínimo parcela | 15 m. |
| c) Diámetro del círculo inscrito | 15 m. |
| d) Ocupación máxima | 60 % |
| e) Altura reguladora máxima | 7,5 m. |
| f) Número de plantas | II |
| g) Edificabilidad neta | 0,43 m ² /m ² |
| h) Separación viales | 3 m. |
| i) Separación lindes | 3 m. |
| j) Reserva aparcamientos | 1 plaza/viv. |
| k) Semisótano y sótano | Que prohibido el sótano y semisótano. |

l) En el caso de utilización del tejado a dos aguas con pendiente máxima de 45 %, la altura máxima entre el último forjado y la cumbre será de 2,2 m., permitiéndose la

ubicación de cambra o trastero. Esta altura se define como la existente entre la parte superior del forjado e inferior de la cambra, pudiendo abrirse mansardas huecos en el plano de cubierta, aunque no en medianerías y hastiales de cubierta.

m) Construcciones auxiliares.

m.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.

m.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. con un ancho máximo de 2 m. Contando a efectos de ocupación y como edificabilidad sobre la rasante, salvo que superen 1,5 m. sobre la rasante.

m.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 1,5 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.

m.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 edificabilidad, y el 50% de la ocupación.

m.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.

m.6) Aparcamientos cubiertos.

No se permitirán en el espacio retranqueado los aparcamientos cubiertos con estructuras en ménsulas y cubiertas opacas.

n) Cerramiento o vallado de las parcelas

n.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.

n.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 30 %. El calado será acreditado mediante la proyección sobre un plano paralelo al de la valla en la parte de ella con superficie calada, es decir a partir del metro macizo hasta el metro opcional de celosía o verja, pudiendo ser irregular la distribución del calado y contando el porcentaje correspondiente a la parte incluida en el metro opcional calado si no se llega a ese metro.. 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.

o) 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) Sobre la altura señalada no se permite otra construcción que no sean chimeneas, caja de escalera y/o ascensor con altura máxima de 2,5 m. con superficie máxima de 10 m². cada una.

3) A efectos del cómputo de la edificabilidad no computarán terrazas ni porches descubiertos, aunque los cubiertos computarán el 50 %.

Las plantas con pilares sin cerrar en su contorno sí computan. Las cambras o trasteros alojados bajo cubierta computarán a partir de altura libre de 1,5 m.

2) Residencial múltiple bloque adosado con variaciones.

a) 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.

| | |
|---|-------------------------------------|
| b) Superficie parcela mínima | 300 m ² . |
| c) N° viviendas mínima | 2 |
| d) Superficie mínima de parcela adscrita a cada vivienda | 150 m ² . |
| e) Frente mínimo parcela | 17 m. |
| f) Diámetro del círculo inscrito | 12 m. |
| g) Ocupación máxima | 60 % |
| h) Altura reguladora máxima | 9,5 m. |
| i) Número de plantas | II |
| j) Edificabilidad neta | 0,43 m ² /m ² |
| k) Separación viales | 3 m. |
| l) Separación lindes | 3 m. |

m) Reserva aparcamientos 1 plaza/viv.

n) Semisótano y sótano
Que prohibido el sótano y semisótano.

o) En el caso de utilización del tejado a dos aguas con pendiente máxima de 45 %, la altura máxima entre el último forjado y la cumbre será de 2,2 m., permitiéndose la ubicación de cambra o trastero. Esta altura se define como la existente entre la parte superior del forjado e inferior de la cambra, pudiendo abrirse mansardas huecos en el plano de cubierta, aunque no en medianerías y hastiales de cubierta.

p) Construcciones auxiliares.

p.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.

p.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 con una anchura máxima de 2 m. Contando a efectos de ocupación y como edificabilidad sobre la rasante, salvo que superen 1,5 m. sobre la rasante.

p.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 1,5 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.

p.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.

p.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.

p.6) Aparcamientos cubiertos.

No se permitirán en el espacio retranqueado los aparcamientos cubiertos con estructuras en ménsulas y cubiertas opacas.

q) Cerramiento o vallado de las parcelas

q.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.

q.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 30 %. **El calado será acreditado mediante la proyección sobre un plano paralelo al de la valla en la parte de ella con superficie calada, es decir a partir del metro macizo hasta el metro opcional de celosía o verja, pudiendo ser irregular la distribución del calado y contando el porcentaje correspondiente a la parte incluida en el metro opcional calado si no se llega a ese metro..** 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 de un diez por ciento de la cota máxima permitida, o sea 20 cm.

r) 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) Sobre la altura señalada no se permite otra construcción que no sean chimeneas, caja de escalera y/o ascensor con altura máxima de 2,5 m. con superficie máxima de 10 m². cada una.

3) A efectos del cómputo de la edificabilidad no computarán terrazas ni porches descubiertos, aunque los cubiertos computarán el 50 %.

Las plantas con pilares sin cerrar en su contorno sí computan. Las cambras o trasteros alojados bajo cubierta computarán a partir de altura libre de 1,5 m.

NORMA 97^a.- Terciario Bloque Exento Suelo Urbanizable con Ordenación Pormenorizada Sector Residencial "D" Playa

1. Ámbito

La zona de Terciario bloque exento suelo urbanizable con ordenación pormenorizada sector residencial "D" 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 terciario bloque exento suelo urbanizable con ordenación pormenorizada sector residencial "D" Playa, se configura como la tipología resultante terciario bloque exento con variaciones particulares de la zona.

3. Carácter

Tendrá el carácter de dominio y uso privado.

4. Usos pormenorizados

a) Usos dominante.

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

b) Usos compatibles.

- 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 |
| Terciario | 50 | 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.

5. Parámetros urbanísticos

a) Superficie parcela mínima la total superficie.

| | | |
|-----------------------------|----|--|
| b) Ocupación máxima | | 100 % |
| c) Altura reguladora máxima | | II |
| d) Número de plantas | II | |
| e) Edificabilidad neta | | 1 m ² /m ² |
| f) Reserva aparcamientos | | 1 cada 150 m ² . de construcción. |
| g) Sótanos y semisótanos | | Prohibidos |

**NORMA 98ª.- SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO:
JARDÍN (JL) SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA
SECTOR RESIDENCIAL “D” PLAYA**

1. Definición y carácter

Comprende el área de jardines. 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 99ª.- EQUIPAMIENTO EDUCATIVO - CULTURAL (ED). SUELO
URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR RESIDENCIAL “D”
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 98.

2. Parámetros urbanísticos.

Nº de plantas : II

Altura reguladora máxima: 10 m. de altura cornisa.

Edificabilidad: 1,5 m²/m²

Retranqueos: a vial 2 m.

a lindes 2 m.

NORMA 100ª.- EQUIPAMIENTO RECREATIVO-DEPORTIVO (RD). SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR RESIDENCIAL “D” 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 98.

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.

Edificabilidad neta: 1,0 m²/m²

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 solar 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/Recreativo-deportivo (ED-RD)

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.

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 | Sí |
| 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 | |

| | |
|-------------------------|------------------|
| 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, paelleros, barbacoas, lavaderos, tendederos, duchas o similares, piscinas enterradas o semienterradas, pistas de tenis, aparcamientos cubiertos, quedando prohibidas 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. Paelleros, 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:

- 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.
- 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.
- Se permite la protección de éstas construcciones mediante celosía, siempre que la altura total no rebase 2 m. y cuya base maciza no supere 1,5 m.

3. Piscinas : Cumplirán las siguientes condiciones:

- 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.

- 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.

- 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 30 %. **El calado será acreditado mediante la proyección sobre un plano paralelo al de la valla en la parte de ella con superficie calada, es decir a partir del metro macizo hasta el metro opcional de celosía o verja, pudiendo ser irregular la distribución del calado y contando el porcentaje correspondiente a la parte incluida en el metro opcional calado si no se llega a ese metro..** 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.

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 la de la acera en el punto medio de la fachada.

2) Los porches, terrazas cubiertas y plantas sin cerras 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.

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 educativo-cultural y área recreativa-deportiva con carácter de dominio y uso público.

2. 3. Uso

Comprende el área educativo-cultural y área recreativa-deportiva

Los usos serán los expresamente indicados en la norma general del art. 132 del ROGTU en relación al equipamiento educativo cultura y recreativo deportivo con compatibilidad de usos, permitiéndose en todo caso aquel establecimiento e instalaciones de interés para el servicio de la playa o su dotación turística y el de jardines y aparcamientos y área de juego y recreo para niños en las condiciones de la Norma 102 sin edificación y estructura permitidas salvo las de infraestructura mientras no se construyan las edificaciones correspondientes.

4. Condiciones de edificabilidad

Edificabilidad: 1,35 m²/m².

Ocupación: 100 %

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

Sótanos y semisótanos: permitidos siempre que se acredite la adopción de medidas frente a la inundabilidad.

CAPÍTULO XII.- INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO Y DISCIPLINA URBANÍSTICA

NORMA 105.- LICENCIAS : ACTOS SUJETOS

Están sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, todos los actos de edificación y uso del suelo sometidos a dicha intervención por la legislación vigente, tales como:

- 1) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- 2) Las obras de ampliación de edificios e instalaciones todas clases existentes.
- 3) Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 4) Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 5) Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquier que sea su uso, incluidas las obras de sustitución de materiales que no alteren dicha disposición interior.
- 6) Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional o a precario.
- 7) Las obras de instalación de servicios públicos.
- 8) Las parcelaciones urbanísticas.
- 9) Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obra a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
- 10) La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- 11) Los usos de carácter provisional o a precario.
- 12) El uso del suelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
- 13) La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- 14) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- 15) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles profesionales, servicios público o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- 16) La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclava en terrenos para los que existe un Plan de Ordenación aprobado; igualmente la corta de árboles aislados característicos del medio en que se encuentren.
- 17) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- 18) En general, los demás actos que señales los Planes, Normas u Ordenanzas.

NORMA 106ª.- LICENCIAS : COMPETENCIA, PROCEDIMIENTO Y EFECTOS

Las licencias serán otorgadas por el órgano que tiene atribuida la competencia según la legislación del Régimen Local y con arreglo al procedimiento legalmente establecido, especialmente contenido en el Reglamento de las Corporaciones y en el artículo 85 y Disposición Adicional Cuarta de la LRAU.

Las licencias determinarán el plazo en el que deben concluirse las obras. Dicho plazo será el propuesto por el solicitante si la Administración municipal no lo considerara excesivo, en cuyo caso señalará el que estime suficiente según la importancia y naturaleza de la obra que deba ejecutarse y de acuerdo con los límites establecidos en el art. 85.2 de la LRAU. En todo caso, a solicitud del interesado, podrá prorrogarse el plazo fijado, en el supuesto de que las obras se demorasen o paralizaran por causa de fuerza mayor u otra circunstancia imprevista e inevitable, la cual, a tal efecto, deberá ser puesta en conocimiento de la Administración municipal con anterioridad al vencimiento del término establecido en la licencia.

Toda licencia de obras implica para su titular, sin perjuicio de los demás deberes señalados en estas Normas, la obligación de satisfacer cuantos gastos se ocasionen como consecuencia de las actividades autorizadas en la misma, de construir o reponer la acera que dé del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como aceras, pavimentos, bordillos, farolas alcantarillas, galerías de servicio, cámaras subterráneas, minas de agua, canalizaciones y demás elementos análogos.

NORMA 107ª.- REQUISITOS QUE HAN DE REUNIR LAS SOLICITUDES DE LICENCIAS CON CARÁCTER GENERAL

1. Las solicitudes de licencia se formularán en los impresos que facilitará la Administración municipal y se presentarán, debidamente reintegradas, en el Registro General del Ayuntamiento.
2. Si la solicitud se formula en nombre de persona jurídica o de interesado distinto del solicitante, deberá acompañarse copia del poder y exhibirse el original de éste para su cotejo en el momento de la presentación en el Registro.
3. A la solicitud se acompañará, en su caso, el recibo acreditativo de haber efectuado el ingreso previo que corresponda según las Ordenanzas Fiscales municipales.
4. Igualmente se acompañará la documentación que, para cada tipo de licencia, se establece en las presentes Normas, sin perjuicio de la exigida por la legislación específica de aplicación.
5. El promotor de las obras conservará en su poder, a plena disposición del Ayuntamiento, un ejemplar del proyecto técnico de las obras.
6. Aportación de certificados de aceptación y de entrega de residuos sólidos inertes.
7. Si la solicitud inicial no reuniese los requisitos exigidos o fuese incompleta la documentación acompañada, se requerirá al solicitante para que subsane la falta o complete los documentos en el plazo de quince días, con apercibimiento de que, si así no lo hiciera, se archivará sin más trámite.
8. Las licencias podrán otorgarse con la presentación del denominado proyecto básico. Sin embargo, las obras amparadas por aquéllas no podrán iniciarse en tanto no se presente y se autorice el correspondiente proyecto de ejecución, el cual contendrá el estudio de seguridad y salud según la legislación en vigor.

Se clasificarán los tipos de obra según su grado de control.

A) Obras mayores

- 1) Los movimientos de tierras y obras de urbanización.
- 2) Las obras de nueva planta, reforma, ampliación y modificación de estructura.
- 3) Demolición de construcciones.

B) Obras menores

- 1) La modificación exterior o interior de edificaciones existentes sin alteración o incremento de partes estructurales del edificio, por motivos exclusivos de conservación, salubridad y ornato.
- 2) Pequeños movimientos de tierra que se efectúen sin necesidad de entibación o medidas de seguridad.
- 3) Vallados y cercas.
- 4) Casetas de aperos, de instalaciones mecánicas, de trasteros y garajes separados de edificación principal en zonas urbanas y urbanizables de superficie construida inferior a 30 metros cuadrados.
- 5) Construcciones auxiliares.

C) Actuaciones especiales

- 1) Las parcelaciones.
- 2) La primera utilización de los edificios y la modificación de uso de los mismos.
- 3) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- 4) La iniciación de cualquier tipo de actividad que pueda afectar al paisaje o salubridad del área, tales como cementerio de vehículos, basureros o estercoleros, talado de árboles, tendido de líneas o tuberías de suministro, apertura de caminos, etc.

NORMA 108ª.- REQUISITOS ESPECÍFICOS PARA OBRAS DE NUEVA PLANTA Y DE AMPLIACIÓN

- 1) En las solicitudes de obra de nueva planta o de ampliación en planta de edificaciones existentes, además de la documentación general señalada en el artículo anterior, se acompañará:
 - B) Plano de emplazamiento a escala 1:1000, copia del plano de alineaciones del Plan General, acotando la distancia del solar a las esquinas de la manzana en donde se ubique.
 - C) Proyecto técnico suscrito por facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio Oficial, con la Ficha Urbanística por duplicado ejemplar.
 - D) Hoja del técnico de grado medio en su caso, visada por el Colegio Oficial.

- E) Cuestionario Estadístico del Ministerio de Fomento.
 - F) Ficha de datos estadísticos de la Delegación de Hacienda.
 - G) Fotocopia compulsada del último recibido del I.A.E. del Constructor.
 - H) Licencia municipal para la instalación de la actividad, si se trata de edificio destinado específicamente a establecimiento de características determinadas que la exija para su funcionamiento.
 - I) Escrito de petición, sellado por el organismo competente, de la Cédula de Calificación Provisional, si se trata de viviendas acogidas algún régimen de protección oficial. Obtenida dicha cédula, ésta se presentará al Ayuntamiento para su unión al expediente.
- 2) El señalamiento previo de alineaciones y rasantes oficiales se realizará por Técnico Municipal, marcando las líneas de fachada, tanto exteriores como interiores, con puntos o marcas precisos, cuya situación se reflejará en los planos aportados, así como el ancho de la calle o calles, y acotando la distancia a las esquinas de la manzana en que se ubique y a los edificios existentes más próximos.
- 3) Con la licencia que se expida se entregará al peticionario uno de los ejemplares del proyecto técnico aportado, cotejado por el Facultativo Municipal y con el sello de la Corporación, cuyo ejemplar debe conservarse en la propia obra durante su ejecución y ponerse a disposición de los servicios municipales que la inspeccionen.

NORMA 109ª.- REQUISITOS ESPECÍFICOS PARA OBRAS DE AMPLIACIÓN EN ALTURA QUE AFECTEN A ESTRUCTURAS

Las solicitudes de licencia para ampliación en altura que exijan modificaciones de la estructura existente, se ajustarán a lo establecido en los artículos procedentes con las particularidades siguientes:

- A) No será necesario el plano de señalamiento de alineaciones y rasantes, si se aporta fotocopia de la licencia concedida a las edificación existente.
- B) El proyecto técnico reflejará la edificación existente y la ampliación que se pretende, justificándose en la Memoria su posibilidad.

NORMA 110ª.- REQUISITOS ESPECÍFICOS PARA OBRAS DE REFORMA

1. En las solicitudes de licencia de reforma de edificaciones existentes que afecten a la estructura, aspecto exterior o distribución interior, a la documentación general se añadirá la siguiente:
- B) Plano de emplazamiento a escala 1:1000.
 - C) Proyecto Técnico suscrito por facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio Oficial por duplicado ejemplar, en el que se refleje el estado actual y las modificaciones proyectadas e integrado por los documentos siguientes:
 - a) Memoria descriptiva.

- b) Plano de fachadas, secciones o plantas (según las características de la reforma), acotados y a escala 1:100 mínima.
 - c) Fotocopia del último recibo del Impuesto Municipal de Actividades del constructor.
 - d) Hojas de datos estadísticos.
2. Con la licencia que se expida se entregará al peticionario uno de los ejemplares del proyecto técnico aportado, cotejado por el Facultativo Municipal y con el sello de la Corporación, cuyo ejemplar debe conservarse en la propia obra durante su ejecución y ponerse a disposición de los servicios municipales que la inspeccionen.

NORMA 111ª.- REQUISITOS ESPECÍFICOS PARA OBRAS DE DERRIBO

En las solicitudes de licencia de derribo de edificios se acompañará, además de la documentación general, la siguiente:

- A) Plano de emplazamiento a escala 1:1000, copia del plano de alineaciones del Plan General, acotando la distancia de la edificación a las esquinas de la manzana en donde se ubique.
- B) Proyecto técnico de derribo, suscrito por facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio Oficial por duplicado ejemplar.
- C) Fotografías en color de las diferentes fachadas en tamaño mínimo de 9x13 cm.
- D) Declaración del solicitante de la licencia de derribo, en la que se haga constar que el edificio a demoler está libre de inquilinos y servidumbres u otra carga o gravamen que impida su demolición.
- E) Compromiso suscrito por el solicitante de la licencia de derribo, en orden a reponer cuantos elementos de propiedad municipal se afiancen en las fachadas del inmueble y a no iniciar las obras en tanto no haya contactado con el Ayuntamiento a los efectos del plan de obras y reposiciones.
- F) Una vez obtenida la licencia de obras para efectuar el derribo, y antes de iniciar las mismas, el solicitante, o el Director de las obras, deberá suscribir junto con el Técnico Municipal, acta del estado del pavimento que da frente a su solar y, en su caso, del pavimento de la calle si se tratara de un vial peatonal.

NORMA 112ª.- REQUISITOS ESPECÍFICOS PARA OBRAS MENORES

Estas obras quedarán eximidas de la presentación de proyecto técnico, que será sustituido por una descripción de las obras a realizar, plano de emplazamiento en relación con el Plan General y presupuesto.

En su caso se exigirá plano del solar con situación edificación preexistente y planos que definan las obras en su caso.

Las obras serán respaldadas por una empresa constructora y en su caso por técnicos competentes.

NORMA 113ª.- REQUISITOS ESPECÍFICOS PARA AUTORIZACIONES ESPECIALES.

- a) Las parcelaciones urbanas requerirán su correspondiente proyecto técnico:
- Plano de emplazamiento en relación con el Plan General.
 - Plano acotado y superficiado de la finca o finca a parcelas, a escala 1:500.
 - Plano de parcelación acotando las parcelas y señalando los accesos, linderos u planeamiento aplicable.
 - Memoria informativa y justificativa de que la parcela se ajusta a la ordenación vigente.

El proyecto deberá ir avalado por el facultativo competente con el correspondiente visado colegial.

b) Requisitos específicos para licencias de primera utilización:

1. A la solicitud de licencia para la primera utilización de los edificios se acompañará certificación expedida por el facultativo director, visada por el correspondiente Colegio Oficial, acreditativa de que las obras han sido totalmente terminadas de acuerdo con el proyecto autorizado y que están en condiciones de ser utilizadas.
2. Deberá acompañar, igualmente, los documentos siguientes:
 - A) Instancia normalizada.
 - B) Acreditación de la personalidad del promotor (DNI o escritura y CIF, en caso de personas jurídicas) o la representación que ostente el solicitante.
 - C) Cédula de Calificación Definitiva, si se tratare de viviendas de Protección Oficial.
 - D) Modelo 902 cumplimiento de la Delegación de Hacienda.
 - E) Certificado de instalación, telecomunicación, en su caso.
 - F) Relación de propietarios con domicilio fiscal y DNI.
 - G) Escritura de División Horizontal.
 - H) Plano de emplazamiento.
 - I) Planos finales de las obras ejecutadas con numeración de locales y superficies.
 - J) Fotocopia del último recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles.
 - K) Licencia de actividad del garaje, en su caso.
 - L) Certificado de resistencia al fuego de los distintos elementos de la obra, exigidos por la NBE-CPI/96.
 - M) Copia compulsada del certificado de la empresa instaladora de las instalaciones de protección contra incendios, debidamente cumplimentado.
 - N) Solicitud instalación aparatos elevadores.
 - O) Solicitud instalación grupo de presión.

NORMA 114ª.- REQUISITOS ESPECÍFICOS PARA USOS Y ACTIVIDADES

1. En las solicitudes de licencias para la instalación de actividades, a la documentación general se añadirá la contenida en los apartados siguientes, según se trata de actividades calificadas o no.
2. En actividades calificadas:
 - Plano de emplazamiento a escala 1:1000, correspondiente al plano de alineaciones del Plan General
 - A) Proyecto Técnico suscrito por facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio Oficial, que defina con la máxima precisión y detalle los elementos orgánicos, materiales y personales de la actividad, de forma que su lectura permita conocer exhaustiva y unívocamente las características generales y específicas de la misma, de sus partes y de los procesos que comprende, con el fin de determinar las condiciones de uso reguladas a estas Normas.
 - B) Certificado firmado por técnico competente de capacidad estructural del edificio en que se ubica éste.
3. En actividades no calificadas:
 - B) Plano de emplazamiento a escala 1:1000, correspondiente al plano de alineaciones del Plan General.
 - C) Planos de plantas y secciones, a escala 1:1000 mínimo, con expresión de la distribución de espacios, de los distintos elementos de trabajo, instalaciones, medios de protección contra incendios y demás elementos que configuran la actividad, suscritos por facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio Oficial.
 - D) Certificado firmado por técnico competente de capacidad estructural del edificio en que se ubica éste.

NORMA 115ª.- LICENCIAS PARA INSTALACIONES ELÉCTRICAS, TELEFÓNICAS U OTRAS

Sin perjuicio de lo establecido en estas Normas o en otras específicas, se ajustarán a las siguientes:

1. El establecimiento o ampliación de instalaciones de producción, transformación, transporte y distribución de energía eléctrica, así como las instalaciones telefónicas o de cualquier otro tipo, que se pretenda realizar en el término municipal, requerirán la autorización previa del Ayuntamiento, independientemente de las autorizaciones de los otros organismos.
2. La licencia se solicitará mediante instancia a la que se acompañará un proyecto técnico de la instalación que deberá contener:
 - 2.1 Memoria, en la que se consignen las especificaciones siguientes:
 - 2.1.1 Ubicación de la instalación, aún cuando se trata de líneas de transporte o distribución de energía eléctrica, o de línea telefónica, origen, recorrido y fin de la misma, señalados en planos a escala

adecuada.

2.1.2 Objeto y fin de la instalación.

2.1.3 Características principales de la misma.

2.2 Planos de la instalación a escala adecuada.

2.3 Presupuesto estimado.

3. Se atenderá a lo dispuesto en la Norma 9.7.

4. Las instalaciones deberán adaptarse, inexcusablemente, a los Planes de Ordenación vigentes, pudiendo, si el servicio público lo precisare y previa justificación adecuada, autorizarse tendidos o instalaciones provisionales que deberán adaptarse a la ordenación aprobada a medida que éstas se materialicen y lo solicite el Ayuntamiento, siendo estas modificaciones a cargo de la Empresa titular de la instalación.

5. Las autorizaciones en precario de las instalaciones a que se refiere el punto anterior, se concederán previo compromiso formal de la Empresa solicitante de adaptarlas a las alineaciones que, en su día, se establezcan, o a modificar su trazado cuando lo solicite el Ayuntamiento en base a los Planes de Ordenación, con renuncia expresa a cualquier indemnización que, de tales adecuaciones, pudieran derivarse.

En los demás casos la actuación objeto de licencia deberá ser explícita suficientemente en su correspondiente solicitud, acompañándose de los documentos, planos croquis, fotografías, certificaciones de obra, altas de contribución urbana y cualquier otro documento necesario para acreditar la veracidad de lo declarado por el solicitante y en los que se estima conveniente, informe sobre la posible incidencia de la obra o servicio, en el medio físico, sistema vial, etc...

NORMA 116ª.- CONDICIONES GENERALES PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS Y OTRAS ACTIVIDADES

1. En la ejecución de obras deberán observarse las normas que dicte el Ayuntamiento u otra autoridad sobre horarios, carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones de policía aplicables.

2. Queda terminantemente prohibida en la ejecución de las obras la producción de polvo y otras molestias.

3. Antes de 48 horas siguientes a la conclusión de las obras, el promotor deberá retirar los materiales sobrantes, los andamios, vallas, barreras y demás elementos similares, construir o reponer el piso definitivo de las aceras y reponer o reparar el pavimento, arbolado, conducciones u otros elementos que hubiesen resultado afectados por la obra, si no hubiese sido posible verificarlo antes a causa de las operaciones de la construcción.

4. Las obras dispondrán de espacios destinados al depósito de materiales que no podrán almacenarse en espacios de uso público.

5. Los materiales se prepararán y colocarán dentro del recinto de la obra, salvo en casos de imposibilidad, en los que se resolverá por el a petición del interesado.

6. El frente de la casa o parcela, donde vayan a realizarse obras, se cerrará con valla de material consistente y opaco, de una altura comprendida entre 1,80 y 2,50 metros y de aspecto decoroso. La valla se ajustará, en su caso, a la reflejada en el Estudio de Seguridad y Salud de las obras.
7. Dicha valla de protección podrá ocupar parte de la acera, en proporción al ancho de ésta, no pudiendo ser la ocupación superior a los dos tercios del ancho de la acera que, al menos, mantendrá libre un espacio de 0,70 metros.
8. Queda exento del cumplimiento de las limitaciones anteriores, el valla para obras de excavación, que podrán situarse en función de la profundidad de la excavación. Dicho vallado podrá incluso ocupar parte de la calzada, debiendo en este caso habilitarse un paso peatonal debidamente protegido y señalizado. Terminada la obra de excavación, la valla deberá ajustarse a las condiciones precedentes.
9. La ocupación del dominio público por los vallados quedará sujeta al precio público que se establezca en las Ordenanzas Fiscales y de Precios Públicos correspondiente.
10. Las obras dispondrán de una visera de protección realizada con materiales rígidos para la protección de los viandantes. Dicha visera no presentará huecos que permita el paso de materiales en su caída y su vuelo y forma será tal que quede absolutamente garantizar la seguridad de las personas y cosas en todo el frente de las obras y restantes zonas de afección.
11. Los andamios, tanto los colgados como los tubulares, que se instalen en la vía pública o recayentes a la misma, cumplirán con los dispuesto en la normativa sectorial.
12. La apertura y reposición de zanjas y catas en la vía pública se ajustará a las condiciones establecidas en la Ordenanza de Zanjas y Catas en el Dominio Público Municipal.

NORMA 117ª.- DISCIPLINA URBANÍSTICA

En las restantes materias de disciplina urbanística, tales como edificaciones ruinosas, órdenes de ejecución, protección de la legalidad urbanística y derecho sancionador, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

NORMA 118ª.- CONDICIONES DE LA PUBLICIDAD EXTERIOR

1. Objeto y ámbito de aplicación

La norma regula las condiciones de publicidad exterior promovida por particulares en todo el término municipal; todo ello sin perjuicio de la normativa sectorial de aplicación, entre otras normas, la Ley 6/1991 de la Generalitat Valenciana, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana (artículo 36 sobre publicidad), Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras (Sección 5ª sobre publicidad).

1. Esta sujeta a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

2. Los soportes de la publicidad regulada por la presente normativa son,
- a) Vallas publicitarias.
 - b) Rótulos y rótulos banderas.
 - c) Carteles indicadores.
 - d) Fachadas y medianeras.
 - e) Vallas de cerramiento de fincas y solares.

2. Vallas publicitarias

- A) Sólo se permitirá la publicidad mediante vallas publicitarias en los puntos que expresamente habilite el Ayuntamiento para ello, mediante la correspondiente Ordenanza que, a tales efectos, se aprobará.
- B) En tanto no adquiera vigencia la citada Ordenanza, se permite, con carácter general, la instalación de vallas para la publicidad de la promoción de viviendas en el propio solar en donde se vayan a construir, debiendo retirarse dicha valla publicitaria cuando finalice la construcción de las mismas.
- C) Excepcional y justificadamente, previa autorización expresa, estas vallas publicitarias podrán situarse provisionalmente en espacios públicos, mientras duren los trabajos de excavación, cimentación y estructura, debiendo anclarse o fijarse al suelo privado una vez se ejecuten dichas obras. La instalación de estas vallas exige la constitución de fianza suficiente que garantice la perfecta reposición del suelo afectado. Así mismo, el titular de la valla deberá suscribir póliza de responsabilidad civil en cuantía suficiente para dar cobertura a los riesgos posibles.

3. Rótulos

- A) En el suelo urbano con tipología de edificación según alineación del vial o entremedianeras, las instalaciones de rótulos y rótulos bandera se regirán por lo dispuesto.
 - No sobresaldrán más de 1/50 del ancho del ramal.
 - No sobresaldrán más de 1/10 del ancho de la acera.
 - Afectarán a menos 1/5 de la longitud de fachada.
 - Se sitúan a más de 2,50 m. de altura libre sobre la rasante de acera y el vuelo a 0,6 y de la proyección del borde de la acera.
 - Las instalaciones quedarán integradas en el conjunto del edificio, aspecto éste que deberá justificarse en la documentación técnica que se acompañen a la solicitud de la licencia de instalación.
 - La iluminación de los rótulos luminosos o iluminados indirectamente no producirá perjuicio alguno en las viviendas colindantes ni en el tráfico rodado.
- B) En suelo urbano con tipología de edificación aislada, los rótulos y rótulos banderas cumplirán las condiciones siguientes:
 - Afectarán a menos de 1/5 de la longitud de fachada.
 - No sobresaldrán más de 1/10 de la separación que exista entre la fachada soporte y el linde o frente de parcela.
 - Si se sitúan a más de 2,50 m. de altura libre sobre pavimento en ese punto, el vuelo máximo será de 1,50 m. siempre que la separación a lindes y a frente de parcela sea como mínimo 0,60 metros.
 - Si los rótulos son exentos, no sujetos a edificación y con estructura de soporte independiente, las dimensiones máximas de éste serán de 2x2 metros, con una altura máxima de instalación de 4,00 m., separándose un mínimo de 1 metro de los lindes y frente de parcela.

- Los rótulos en ningún caso mermarán las condiciones de tránsito y accesibilidad a espacios públicos.

4. Carteles indicadores

- A) Salvo excepciones debidamente justificadas por razones de interés público, de acuerdo con la legislación sectorial, sólo podrán instalarse en espacios privados.
- B) A las solicitudes de instalación se acompañará documento de conformidad del propietario de los terrenos.
- C) Se instalarán de forma que no perjudiquen la visibilidad en la conducción, ni invadan zonas de paso peatonal o rodado.
- D) Las dimensiones máximas de los carteles indicadores será de 1,50 x 1,50 metros, y la altura máxima de instalación de 3 metros.

5. Fachadas y Medianerías

- A) Queda prohibida la publicidad cuyos soportes sean las fachadas o paredes medianeras de las edificaciones, salvo que se trate de un rótulo de establecimiento situado en edificación propia, con sujeción a las condiciones siguientes.
 - Altura máxima del encuadre del texto: 4,00 metros.
 - Dimensiones máximas del encuadre del texto: 4 x 2 metros, siempre que afecte a menos de 1/5 de la longitud de fachada.
 - Justificadamente, podrá rotularse en las fachadas de los edificios a demoler publicidad relativa a la propia empresa constructora por tiempo limitado.

6. Vallas de cerramiento de Fincas y Solares

- A) Sólo se permite la publicidad cuyo soporte sean vallas de cerramiento de las fincas en construcción y que haga referencia a la propia promoción de las obras.
- B) Dichas vallas serán retiradas una vez concluyan las obras.

7. La publicidad existente que no se ajuste a las determinaciones contenidas en esta normativa o en la que se dicte con posterioridad, deberá adecuarse a la misma en los plazos que disponga el Ayuntamiento en cada caso aplicando el principio de proporcionalidad.

NORMA 119ª.- APARATOS DE AIRE ACONDICIONADO EN FACHADA

1. Condiciones generales

- B) La instalación de aparatos de aire acondicionado en fachadas de edificios está sujeta a previa licencia municipal, para lo cual, el interesado deberá acompañar a su solicitud los documentos acreditativos y justificativos de las condiciones siguientes.
- C) Si la fachada es un elemento común del edificio, se acreditará la autorización expresa de la Comunidad de Propietario.
- D) En todo caso, deberá justificarse la adecuación de las instalaciones a la edificación

y su entorno en el proyecto que acompañe a la petición, que deberá pormenorizar todos los detalles de la instalación, tales como hornacinas, rejillas o cualquier otro elemento de decoración/ocultación.

- E) Los aparatos de aire acondicionado deberán quedar empotrados en la fachada del edificio, bien sea en la propia obra de fábrica o en cualquier tipo de cerramiento, pudiendo, excepcional y justificadamente, sobresalir del plano de fachada un máximo de 20 centímetros y debiendo separarse de los predios colindantes un mínimo de 0,60 metros.
- F) Quedan expresamente prohibidos los aparatos sujetos a fachadas mediante escuadras o elementos similares.
- G) En planta baja los aparatos de aire acondicionado cumplirán las condiciones anteriores, debiendo estar situados a una altura superior a 3 m.
- H) En todo caso, se garantizará la recogida y evacuación del agua procedente de la condensación en el interior del local, quedando prohibido expresamente el vertido libre a espacios públicos.
- I) Los aparatos de aire acondicionado instalados en los balcones y terrazas de los edificios deberán preservarse de las vistas, permitiéndose para ello la colocación de elementos decorativos acordes con el entorno.
- J) La instalación de aparatos de aire acondicionado en fachada cumplirá, en todo caso, la normativa específica referente a transmisión de ruidos y vibraciones.
- K) Los aparatos de aire acondicionado instalados en fachadas que no cumplan las condiciones anteriores deberán adecuarse a las mismas en los plazos que disponga el Ayuntamiento en cada caso, aplicando el principio de proporcionalidad.

NORMA 120ª.- APERTURA DE PUERTAS

En ningún caso ninguna puerta en su apertura ocupará espacio alguno del vuelo sobre vía o espacio libre de dominio y uso público, ni durante sus movimientos de apertura, ni abierta totalmente.

En las existentes, por motivo de seguridad vial, se dictará la correspondiente orden de ejecución para su corrección.

MIRAMAR, Septiembre de 2001
EL INGENIERO DE CAMINOS

Fdo: D. RAFAEL FEMENÍA DE SIERRA
COLEGIADO 6.617