



**CAPÍTULO III.- SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD PLAYA**

**NORMA 58ª.- ZONIFICACIÓN SUELO URBANIZABLE ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD PLAYA**

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

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

**NORMA 59ª.- RESIDENCIAL UNITARIO BLOQUE EXENTO (RUBE) - RESIDENCIAL MÚLTIPLE ADOSADO CON VARIACIONES (RMBA) - RESIDENCIAL MÚLTIPLE BLOQUE EXENTO CON VARIACIONES (RMBE) SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD PLAYA**

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, hotelero con prohibición de discotecas, salas de fiestas, pubs y bares con ambiente musical.

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



24.7.05  
19.8.05.



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

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 en el ambiente exterior máximo medido con ponderación normalizada A del sonómetro a la distancia de diez metros de sus límites o en cualquier punto de las piezas no sobrepasará los decibelios dB (A) que se indican a continuación:

|                        | <u>de 8 a 22 horas</u> | <u>de 22 a 8 horas</u> |
|------------------------|------------------------|------------------------|
| Residencial            | 45                     | 35                     |
| Terciario              | 50                     | 40                     |
| Almacenes e industrias | 60                     | 40                     |

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

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

c) Potencia máxima instalada de 20 CV.

d) Parámetros urbanísticos.

- Superficie parcela mínima 200 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo parcela 10 m.
- Diámetro del círculo inscrito 10 m.
- Ocupación máxima 50%
- Altura reguladora máxima 9
- Número de plantas III
- Edificabilidad neta 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Separación viales 2 m.
- Separación calles 2 m.
- Reserva aparcamientos 1 plaza/viv.
- Semisótano Prohibido



24.7.05  
19.8.05.



-En el caso de utilización del tejado a dos aguas, la altura máxima entre el último forjado y la cumbrera será de 2,5 m., permitiéndose la ubicación de cambra. Esta altura se define como la existente entre la parte superior del forjado e inferior de la cambra. No pudiendo abrirse mansardas aunque sí se permitirán huecos en el plano de cubierta.

e) Construcciones auxiliares.

e.1) Terminología.

Se definen como construcciones auxiliares, barbacoas, casetas depuradoras, piscinas, pérgolas y aparcamientos cubiertos, 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, salvo que no superen la altura de 1,5 m. Contando a efectos de ocupación y como edificabilidad sobre la rasante, salvo que no supere el 1,5 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 25 m. sobre la rasante, no computando como ocupación de parcela. En el caso de elevarse más de 1,5 m. sobre la rasante computará como edificación, debiendo cumplir sus especificaciones y computando como edificación.

e.4) Pérgolas.

Se entenderá como pérgola cualquier construcción que conste de cuatro soportes mínimos de dimensiones máximas 50 cm. y una cubierta diáfana, no existiendo cerramiento alguno. 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.

e5) Hornacina: Podrán integrarse en cerramientos a vial, para instalaciones de agua, energía eléctrica y gas, no superando los 2 m. de altura, 1,5 m. de ancho, y 1 m. de profundidad.





DIRECTORIO DE URBANISMO  
 AV. SERRA DE LARSA, 100  
 46100 BURJASSOT (VA)  
 TEL. 96 351 10 00  
 FAX 96 351 10 01  
 E-MAIL: [urbanismo@urbanismo.gva.es](mailto:urbanismo@urbanismo.gva.es)  
 WWW: [www.urbanismo.gva.es](http://www.urbanismo.gva.es)  
 FECHA: 19.2.05



c) Usos pormenorizados

a) Uso dominante:

- Residencial: múltiple.

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, depósito (no elevados).

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 en el ambiente exterior máximo medido con ponderación normalizada A del sonómetro a la distancia de diez metros de sus límites o en cualquier punto de las piezas no sobrepasará los decibelios dB (A) que se indican a continuación:

|                        | de 8 a 22 horas | de 22 a 8 horas |
|------------------------|-----------------|-----------------|
| Residencial            | 55              | 45              |
| Terciario              | 60              | 50              |
| Almacenes e industrias | 65              | 50              |

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

- b) No produzcan vibraciones molestas, ni humos ni malos olores.
- c) Potencia máxima instalada de 20 CV.

d) Parámetros urbanísticos

- Superficie parcela mínima
- nº viviendas mínimo
- Frente mínimo parcela



280 m2.  
2  
11 m.

DILIGENCIA: Documento aprobado por la  
Asamblea Valenciana en fecha 24.2.05  
y publicado en el B.O.U. nº 2 de  
fecha \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
CERTIFICADO: L. del Secretario - Interventor  
FECHA: 19.2.05.



- Diámetro del círculo inscrito 10 m.
  - Ocupación máxima 50%
  - Altura reguladora máxima 9
  - Número de plantas III
  - Edificabilidad neta 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Separación a lindes 2 m.
  - Separación viales 2 m.
  - Reserva aparcamientos 1 plaza/viv.
  - Semisótano Prohibidos
- En el caso de utilización del tejado a dos aguas, la altura máxima entre el último forjado y la cumbre será de 2,5 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 si se permitirán huecos en el plano de cubierta.



e) Construcciones auxiliares.

e1) Terminología

Se definen como construcciones auxiliares, garajes, barbacoas, vestuarios, casetas depuradoras, pérgolas, hornacinas infraestructuras y otros de este carácter.

e2) Garajes, barbacoas, vestuarios, casetas depuradoras

Podrán ir separadas de la construcción principal, no pudiendo sobrepasar en total, la edificabilidad máxima que se permite, ni alcanzar más de tres metros de altura. Deberán guardar las necesidades condiciones de armonía y estética con la edificabilidad principal, así como los retranqueos mínimos establecidos.

Las casetas de depuradoras de piscinas podrán separarse a un metro del linde, siempre y cuando no superen 1,5 m<sup>2</sup> de superficie y 1,8 m. de altura máxima.

e3) Piscinas

Las piscinas 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 natural del terreno, no computándose en este caso como edificación debiendo cumplir sus especificaciones. No computará como ocupación de parcela.

e4) Pérgolas

Se entenderá como pérgola cualquier construcción que conste de cuatro soportes de dimensiones máximas 50 cm. y una cubierta diáfana u opaca, no existiendo cerramiento alguno. Su situación será permitida a un metro del linde en caso de cubierta diáfana y de 1,5 en caso de cubierta opaca.



24.7.05  
-  
19.8.05.

72

**NORMA 60ª.- SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO JARDÍN SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD PLAYA**

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

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

**NORMA 61ª.- EQUIPAMIENTO EDUCATIVO - CULTURAL (ED). SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD 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 60.

**2. Parámetros urbanísticos.**

Alturas máximas: II alturas y 7 m. de altura cornisa.  
Edificabilidad: 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Retranqueos: a vial 3 m.  
a lindes 3 m.



**NORMA 62ª.- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO - RECREATIVO (RD)**

**1. Definición, carácter y uso.**

Comprende el área deportivo - recreativo 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 3.3.5.

DILIGENCIA: Documento aprobado por la  
Asamblea Municipal de fecha 24.7.05  
y publicado en el B.O.P. nº 7 de  
fecha 24.7.05  
CERTIFICADO: Lluís Sureda - Interventor

FECHA: 19.8.05.

73

## 2. Parámetros urbanísticos.

Alturas máximas: 11 alturas y 11 m. de altura cornisa.

Edificabilidad: 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Retranqueos: a vial 3 m.

a lindes 3 m.

a jardín (JL) 0 m.

## NORMA 63ª.- RED VIARIA, SENDAS PEATONALES Y APARCAMIENTOS

Constituye el conjunto de espacios así calificados en el plano de zonificación, organizados para facilitar el acceso rodado a las distintas parcelas, previstos en aquél, así como la red peatonal y las zonas de aparcamiento.

Sobre estos espacios no se permitirán ningún tipo de edificación. El único uso permitido será el de tráfico rodado y peatonal y aparcamiento.

## CAPÍTULO IV.- SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN FORMENORIZADA SECTOR RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD CASCO

### NORMA 64ª.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

#### 64.1 Calificación del Suelo

El suelo de las fincas comprendidas en el ámbito territorial de este suelo, está clasificado como suelo urbanizable, al estar comprendido dentro de la actuación del sector residencial baja densidad casco.

El uso global fijado en dicho Sector, y por lo tanto de obligado cumplimiento en el ámbito territorial de este suelo, es el de residencial unitario o múltiple, con un aprovechamiento tipo que queda fijado en 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con un número máximo de 42 viviendas por Ha.

Los otros usos permitidos son:

- Hostelero.
- Comercial - Comercial.
- Oficina.
- Espectáculos.
- Salas de reunión.
- Religioso.
- Dotacional - Cultural.
- Garaje aparcamiento.
- Deportivo.
- Sanitario.

