

## CAPÍTULO II.- SUELO URBANO SECTOR II PLAYA

### NORMA 53ª.- 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:

S	Edificación abierta (EDA).
S	Edificación aislada (RUBE).
S	Sistemas de espacios libres de dominio y uso público: jardín (JL)
S	Equipamiento Educativo Cultural (ED).
S	Equipamiento Asistencial (Sanitario).
S	Equipamiento Administrativo-Institucional.
S	Equipamiento Infraestructura Servicio Urbano.
S	Equipamiento Cultural-Administrativo.
S	Equipamiento religioso (dotacional privado).

### NORMA 54ª.- EDIFICACIÓN ABIERTA SUELO URBANO SECTOR II PLAYA

#### 1. Ámbito

La zona de edificación abierta tradicional esta constituida por las áreas expresamente grafadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan.

#### 2. Configuración de la zona

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

#### 3. Usos pormenorizados

##### a) Uso dominante:

Residencial: en su modalidad 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:

	<u>de 8 a 22 horas</u>	<u>de 22 a 8 horas</u>
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 30 CV.

#### **4. Parámetros urbanísticos**

- a) Relativas a la manzana y al vial:

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

Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

- b) Relativas a la parcela:

Parcela mínima edificable:

Superficie parcela mínima 800 m<sup>2</sup>,  
a excepción de las adjudicadas del  
proyecto de compensación con 700  
m<sup>2</sup>. y con 400 m<sup>2</sup>.

## c) Relativas a la posición:

Distancia mínima a vial: 5 m. a excepción de fincas lindantes al paseo marítimo cuyo retranqueo vendrá establecido por un mínimo de 5 m. y línea paralela al trasdós del muro del paseo marítimo a 20 m. (límite servidumbre de protección definida por dicha línea al definir la nueva ribera del mar), y en caso de ausencia de paseo marítimo 20 m. desde la línea de deslinde el dominio público marítimo terrestre.

Distancia mínima a lindes: 4 m.

Longitud máxima de fachada de edificación: 32 m. (proyección ortogonal sobre alineación calle y medianeras.)

Separación entre edificaciones: 1 m. por cada planta del edificio, en cada planta con un mínimo de 4 m. (es decir, si un edificio tiene 6 plantas, puede separarse de la 1 a la 4, 4 m.; la 5, 1 m.; y la 6, otro metro más.)

## d) Relativas a la intensidad:

Coefficiente de edificabilidad neta: 0,34  
m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> planta baja y 1,43 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
resto de plantas.

Coefficiente de ocupación: 34%

## e) Relativas al volumen y forma:

Número máximo de plantas: VI  
plantas

Altura máxima reglada: 17,5 m.

Semisótanos y sótanos: Prohibidos

Cuerpos volados: No se permiten sobre los retranqueos máximos establecidos, con la excepción única de elementos salientes como cornisas y aleros.

## 5. Otras condiciones

## a) Construcción sobre la altura máxima

Solo se permiten sobre la altura máxima la caja de escalera, ascensores y chimeneas, con una ocupación máxima de 15 m<sup>2</sup>. y 4 m. de altura.

## b) Forma de medir el volumen.

Los elementos abiertos como marquesinas, porches, plantas diáfanas, terrazas cubiertas y elementos comunes, como escaleras, computarán al 50% de su edificabilidad, siempre y cuando tengan abiertas uno de sus lados y los antepechos o barandillas no sean opacas.

## c) Aparcamiento.

Una plaza de aparcamiento cada dos viviendas y cada 150 m<sup>2</sup>. de local con uso comercial, hostelero, hotelero y otros usos que no sean vivienda. Solo se permitirán dos accesos desde la vía pública por cada edificio, uno de entrada y otro de salida.

## d) Forma de medir la ocupación.

Se entenderá como ocupación la proyección octogonal sobre la superficie de la parcela de los elementos cerrados, el 50% de la proyección octogonal de las marquesinas de los aparcamientos abiertos y de las pérgolas.

## d) Ascensores y cajas de escalera

Cuando el número de viviendas servido (o locales comerciales) sea superior a 24, y en todo caso en el tipo de habitar definido como hostelero, será necesaria la instalación de un aparato montacargas o un segundo elevador.

## e) Construcciones auxiliares

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.

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.

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 computará como edificación, debiendo cumplir sus especificaciones y computando como edificación.

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.

5) 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 computarán a efectos de volumen aunque sí el 50% de la ocupación y limitado al 25% de las viviendas a construir.

6) Cierres

Las vallas de cierre son obligatorias a fachadas, y dispensables con acuerdo expreso entre los propietarios afectados entre lindes.

La altura máxima de fábrica maciza será 1 m. sobre este muro o sobre la rasante se podrán colocar verjas metálicas, de madera o cualquier otro material, con una altura máxima total sobre la rasante de 2 m. dejando siempre una superficie calada que represente como mínimo el 80% de la superficie total.

7) Tendenederos

Están obligatoriamente previstos en los respectivos proyectos de edificación, bien sean conjuntos en las terrazas o plantas del edificio o individuales en cada apartamento, estudio, chalet, o edificio y estarán protegidos de vistas por todos sus lados bien sea con cierres macizos o calados.

**NORMA 55.- EDIFICACIÓN AISLADA SUELO URBANO SECTOR II**

**PLAYA**

**1. Ámbito**

La zona de viviendas aisladas está constituida por 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 viviendas aisladas se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global residencial.

### 3. Usos pormenorizados

- a) Uso dominante:  
Residencial: en su modalidad 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.
  - 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	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 10 CV.

### 4. Parámetros urbanísticos

- a) Relativas a la manzana y al vial:  
Alineación de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.  
Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de rasantes.
- b) Relativas a la parcela:  
Parcela mínima edificable: superficie de 400 m<sup>2</sup>. en el que se puede inscribir un rectángulo de 10x10 m. apoyado en la línea de fachada.
- c) Relativas a la posición: Retranqueos de 3 m. de la alineación de las calles, 3 m. a lindes y 12 m. alineación paseo marítimo (límite servidumbre del paseo marítimo)

línea que define la nueva ribera del mar).

d) Relativas a la intensidad:

	Coefficiente de edificabilidad neta: 0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> . planta baja garaje-trastero y 0,36 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> el resto de plantas para una vivienda.
Coefficiente de ocupación:	40%

e) Relativas al volumen y forma

Número máximo de plantas:	III
plantas	
Altura máxima reguladora:	7,8 m.
Semisótanos y sótanos:	no permitidos
Aprovechamiento bajo cubierta:	no permitidos

**5. Otras condiciones**

a) Construcción sobre la altura máxima

Solo se permiten sobre la altura máxima la caja de escalera, ascensores y chimeneas, con una ocupación máxima de 15 m<sup>2</sup>. y 4 m. de altura.

b) Forma de medir el volumen.

Los elementos abiertos como marquesinas, porches, plantas diáfanas, terrazas cubiertas y elementos comunes, como escaleras, computarán al 50% de su edificabilidad, siempre y cuando tengan abiertas más de dos de sus lados y los antepechos o barandillas no sean opacas.

c) Aparcamiento.

Una plaza de aparcamiento por vivienda.

d) Construcciones auxiliares

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.

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.

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 computará como edificación, debiendo cumplir sus especificaciones y computando como edificación.

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.

5) 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 computarán a efectos de volumen aunque sí el 50% de la ocupación y limitado al 25% de las viviendas a construir.

6) Cierres

Las vallas de cierre son obligatorias a fachadas, y dispensables con acuerdo expreso entre los propietarios afectados entre lindes.

La altura máxima de fábrica maciza será 1 m. sobre este muro o sobre la rasante se podrán colocar verjas metálicas, de madera o cualquier otro material, con una altura máxima total sobre la rasante de 2 m. dejando siempre una superficie calada que represente como mínimo el 80% de la superficie total.

7) Tendederos

Están obligatoriamente previstos en los respectivos proyectos de edificación, bien sean conjuntos en las terrazas o plantas del edificio o individuales en cada apartamento, estudio, chalet, o edificio y estarán protegidos de vistas por todos sus lados bien sea con cierres macizos o calados.

**NORMA 56.- SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO SUELO URBANO SECTOR II PLAYA**

**1. Definición y carácter**

Comprende el área de jardines, tendrán el carácter de dominio y uso público.

**2. Usos**

Por lo que respecta a los usos serán los propios de jardines, permitiéndose construcciones auxiliares con las limitaciones del punto siguiente y las derivadas de la aplicación del art. 24 y 25 de la Ley de Costas, por lo que respecta a estos espacios afectados por la servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre.

**3. 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 57.- EQUIPAMIENTOS INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS URBANOS**

**1. Definición y carácter**

Comprende la reserva para centro de transformación.

**2. Usos**

Los usos son los propios de la reserva admitiendo cualquiera derivado de las infraestructuras y servicios urbanos.

**3. Condiciones de volumen**

Los necesarios para el uso al que esta destinado con las limitaciones derivadas del servicio del sector.

**NORMA 58.- JARDÍN PLAYA (RED PRIMARIA)**

Se ajustará a lo indicado en cuanto definición, carácter, usos y condiciones de volumen en la Norma 39.3.2.