

NORMA 49ª.- ENSANCHE

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, hotelero con prohibición de discotecas, salas de fiestas, pubs y bares con ambiente musical.
- Dotacional: deportivo, asistencial, administrativo, educativo-cultural.
- Talleres artesanales: de conformidad con las categorías establecidas en la Norma 27 para uso industrial, se adaptarán a las de 1ª categoría en las cuatro primeras situaciones.
- Infraestructuras: centros de transformación, telefonía, depósito (no elevados).

c) Usos incompatibles:

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

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 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	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 24 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
Altura máxima regulada:	9 m.
Áticos:	permitidos con retranqueo mínimo 3 m.
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 todo el suelo urbano residencial, a excepción del área residencial entremedianeras ensanche. En esta área el vuelo máximo será de 70 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 con altura mínima respecto de la rasante de la acera de 3,5 m.

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 mínima de 2,50 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 entremedianeras ensanche los patios de luces mínimos tendrán las siguientes dimensiones:

Nº de plantas que mínima ventilan al patio	Lado mínimo <u> (m) </u>	Superficie <u> (m2) </u>
1 a 3	3	9

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.

4. Otras condiciones

Dotación de aparcamientos: la dotación mínima de aparcamientos será la establecida en el artículo 10.1 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. Sólo será exigible una dotación de aparcamiento a partir de superficie de parcela superior a 120 m². y a partir de un ancho mínimo de fachada de 8 m.