



AJUNTAMENT DE GUARDAMAR DE LA SAFOR

CARRER MOLÍ 10, 46711 (VALÈNCIA) TLF 962818851, FAX 962803117

CAPÍTOL III.- SÒL URBANITZABLE AMB ORDENACIÓ DETALLADA **SECTOR RESIDENCIAL BAIXA DENSITAT PLATJA**

NORMA 58a.- ZONIFICACIÓ SÒL URBANITZABLE ORDENACIÓ **DETALLADA SECTOR RESIDENCIAL BAIXA DENSITAT PLATJA**

Les zones previstes en el present Pla Parcial, que apareixen especificades en el pla corresponent de zonificació, són les següents:

- Residencial unitari bloc exempt (RUBE) - Residencial múltiple bloc adossat amb variacions (RMBA) - Residencial múltiple bloc exempt amb variacions (RMBE).
- Sistemes d'espais lliures de domini i ús públic: jardí (JL).
- Equipament educatiu-cultural (ED).
- Equipament esportiu-recreatiu (RD).
- Xarxa viària, sendes de vianants i aparcaments.

NORMA 59a.- RESIDENCIAL UNITARI BLOC EXEMPT (RUBE) - **RESIDENCIAL MÚLTIPLE ADOSSAT AMB VARIACIONS (RMBA) -** **RESIDENCIAL MÚLTIPLE BLOC EXEMPT AMB VARIACIONS (RMBE)** **SÒL URBANITZABLE AMB ORDENACIÓ DETALLADA SECTOR** **RESIDENCIAL BAIXA DENSITAT PLATJA**

Zona d'utilització mixta residencial unitari bloc exempt i residencial múltiple bloc adossat amb variacions.

1. Residencial unitari bloc exempt.

a) Caràcter

Tindran el caràcter de domini i ús privat.

b) Configuració de la zona

De conformitat amb la terminologia del Reglament de Zones la tipologia és la resultant de la zona residencial unitari bloc exempt.

c) Usos detallats

a) Ús dominant: Residencial: unitari.

b) Usos compatibles:

- Terciari: comercial, oficines, aparcament, hostaler, hotelier amb prohibició de discoteques, sales de festes, pubs i bars amb ambient musical.
- Dotacional: esportiu, assistencial, administratiu, educatiu-cultural.
- Infraestructures: centres de transformació, telefonia, dipòsit (no elevats).

c) Usos incompatibles:



AJUNTAMENT DE GUARDAMAR DE LA SAFOR

CARRER MOLÍ 10, 46711 (VALÈNCIA) TLF 962818851, FAX 962803117

- Magatzems: indústries i tallers artesanals.

d) Activitats industrials i residencials. Limitacions.

L'ús d'altres activitats diferents de les enunciades es reduirà a aquelles que siguen compatibles amb la funció de residència per no produir incomoditats, no alterar les condicions normals de salubritat i higiene, del medi ambient, no ocasionar danys a la riquesa pública o privada, no implicar riscos greus per a les persones o els béns i no alterar l'equilibri de l'estructura o infraestructura urbana del casc.

Sense perjuí de l'aplicació de la Llei de la Generalitat Valenciana 3/1.989, de 2 de maig, d'Activitats Qualificades i decret 54/1.990 de 26 de març del Consell de la Generalitat Valenciana, pel qual s'aprova el Nomenclàtor d'activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses, totes les activitats no residencials que es desenvolupen dins del nucli urbà estaran sotmeses a les limitacions següents:

a) El nivell sonor en l'ambient exterior màxim mesurat amb ponderació normalitzada A del sonòmetre a la distància de deu metres dels seus límits o en qualsevol punt de les peces no sobrepassarà els decibels dB (A) que s'indiquen a continuació:

	<u>de 8 a 22 hores</u>	<u>de 22 a 8 hores</u>
Residencial	45	35
Terciari	50	40
Magatzems i indústries	60	40

El nivell sonor en l'ambient interior no superarà els nivells establerts en la taula 2 de l'annex II de la Llei 7/2002, de 3 de desembre de la Generalitat Valenciana contra la contaminació acústica.

b) No produïsquen vibracions molestes, ni fums ni males olors.

c) Potència màxima instal·lada de 20 CV.

d) Paràmetres urbanístics.

- Superfície parcel·la mínima	200 m ² .
- Front mínim parcel·la	10 m.
- Diàmetre del cercle inscrit	10 m.
- Ocupació màxima	50%
- Alçada reguladora màxima	9
- Nombre de plantes	III
- Edificabilitat neta	0,8 m ² /m ²
- Separació vials	2 m.
- Separació carrers	2 m.
- Reserva aparcaments	1 plaça/viv.
- Semisótan	Prohibit

-En el cas d'utilització de la teulada a dos aigües, l'altura màxima entre l'últim forjat i el carener serà de 2,5 m., permetent-se la ubicació de cambra. Esta altura es definix com l'existent entre la part superior del forjat i inferior de la cambra. No podent obrir-se mansardes encara que sí es permetran buits en el pla de coberta.



AJUNTAMENT DE GUARDAMAR DE LA SAFOR

CARRER MOLÍ 10, 46711 (VALÈNCIA) TLF 962818851, FAX 962803117

e) Construccions auxiliars.

e.1) Terminologia.

Es definixen com a construccions auxiliars, barbacoes, casetes depuradores, piscines, pèrgoles i aparcaments coberts, permesos en l'espai lliure de l'edificació inclús de les reculades obligatòries.

e.2) Barbacoes, casetes depuradores, dutxes.

Podran anar adossades o separades de la construcció principal no podent sobrepassar més de tres metres d'altura. Hauran de guardar les necessàries condicions d'harmonia i estètica amb l'edificació principal, així com les reculades establides, llevat que no superen l'altura d'1,5 m. Comptant a efectes d'ocupació i com a edificabilitat sobre la rasant, llevat que no supere l'1,5 m. sobre la rasant.

e.3) Piscines, pistes esportives.

Les piscines i pistes esportives en l'interior de parcel·la, podran construir-se sempre que tinguen una separació mínima d'un metre a límits i vial, no podent elevar-se més de 2.5 m. sobre la rasant, no computant com a ocupació de parcel·la. En el cas d'elevar-se més d'1,5 m. sobre la rasant computarà com a edificació, havent de complir les seues especificacions i computant com a edificació.

e.4) Pèrgoles.

S'entendrà com a pèrgola qualsevol construcció que conste de quatre suports mínims de dimensions màximes 50 cm. i una coberta diàfana, no existint cap tancament. La seua situació serà permesa a un metre del límit i no sobrepassar 3 m. d'altura. No computaran a efectes de volum, i el 50% de l'ocupació.

e5) Fornícula:

Podran integrar-se en tancaments a vial, per a instal·lacions d'aigua, energia elèctrica i gas, no superant els 2 m. d'altura, 1,5 m. d'ample, i 1 m. de profunditat.

f) Semisótans i soterranis.

No es troben permesos.

g) Tancament o tanca de les parcel·les

g.1) Obligatorietat

Serà obligatori el tanca en les línies de parcel·la que donen a via pública o zones verdes. En les línies mitgeres amb altres parcel·les serà dispensable el tanca, per acord exprés entre els propietaris afectats formalitzat davant de notari.



AJUNTAMENT DE GUARDAMAR DE LA SAFOR

CARRER MOLÍ 10, 46711 (VALÈNCIA) TLF 962818851, FAX 962803117

g.2) Estructura

Les tanques tindrà una altura màxima de 2,0 metres. Podran ser de fàbrica massissa fins a 1 metre i sobre este mur podran col·locar-se reixes, zelosies fins eixa altura, sent la superfície calada com a mínim del 60%. L'accés a la parcel·la podrà tindre un ample màxim de 4 m. i altura de 3 m. i ser d'estructura d'obra de fàbrica.

h) Generalitats

Sobre la línia de retir, no es permet cap vol, a excepció feta de les cornises de la coberta, fins una distància màxima de 30 cm.

Sobre l'altura assenyalada no es permet una altra construcció que no siguen ximeneres, caixa d'escala o ascensor.

Les marquesines obertes o porxes computaran el 50% del seu volum, així com les pèrgoles amb coberta opaca.

Les fornícules per a gas, electricitat i les casetes depuradores de piscina no comptaran a efectes de volum en les condicions establides anteriorment.

2. Residencial múltiple bloc adossat amb variacions-residencial múltiple bloc exempt.

a) Caràcter

Tindran el caràcter de domini i ús privat.

b) Configuració de la zona

De conformitat amb la terminologia del Reglament de Zones la tipologia és la resultant de la zona residencial múltiple bloc adossat-residencial múltiple bloc exempt amb variacions en els paràmetres urbanístics que s'indiquen en l'apartat d) d'este article, partint del concepte de diverses vivendes agrupades en una parcel·la, amb una vivenda per bloc que s'adossa a altres en cada parcel·la, amb reculades a límits del conjunt per a la zona residencial múltiple bloc adossat i de diverses vivendes agrupades en una parcel·la, amb diverses vivendes per bloc, amb reculades a límits del conjunt per a la zona residencial múltiple bloc exempt.

c) Usos detallats

a) Ús dominant:

- Residencial: múltiple.

b) Usos compatibles:

- Terciari: comercial, oficines, aparcament, hostaler, hotelier amb prohibició de discoteques, sales de festes, pubs i bars amb ambient musical.
- Dotacional: esportiu, assistencial, administratiu, educatiu-cultural.
- Infraestructures: centres de transformació, telefonia, dipòsit (no elevats).



AJUNTAMENT DE GUARDAMAR DE LA SAFOR

CARRER MOLÍ 10, 46711 (VALÈNCIA) TLF 962818851, FAX 962803117

c) Usos incompatibles:

-Magatzems: indústries i tallers artesanals.

d) Activitats industrials i residencials. Limitacions.

L'ús d'altres activitats diferents de les enunciades es reduirà a aquelles que siguin compatibles amb la funció de residència per no produir incomoditats, no alterar les condicions normals de salubritat i higiene, del medi ambient, no ocasionar danys a la riquesa pública o privada, no implicar riscos greus per a les persones o els béns i no alterar l'equilibri de l'estructura o infraestructura urbana del casc.

Sense perjudi de l'aplicació de la Llei de la Generalitat Valenciana 3/1.989, de 2 de maig, d'Activitats Qualificades i decret 54/1.990 de 26 de març del Consell de la Generalitat Valenciana, pel qual s'aprova el Nomenclàtor d'activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses, totes les activitats no residencials que es desenvolupen dins del nucli urbà estaran sotmeses a les limitacions següents:

a) El nivell sonor en l'ambient exterior màxim mesurat amb ponderació normalitzada A del sonòmetre a la distància de deu metres dels seus límits o en qualsevol punt de les peces no sobrepassarà els decibels dB (A) que s'indiquen a continuació:

	<u>de 8 a 22 hores</u>	<u>de 22 a 8 hores</u>
Residencial	55	45
Terciari	60	50
Magatzems i indústries	65	50

El nivell sonor en l'ambient interior no superarà els nivells establits en la taula 2 de l'annex II de la Llei 7/2002, de 3 de desembre de la Generalitat Valenciana contra la contaminació acústica.

b) No produïsquen vibracions molestes, ni fums ni males olors.

c) Potència màxima instal·lada de 20 CV.

d) Paràmetres urbanístics

- Superfície parcel·la mínima	280 m2.
- núm. vivendes mínim	2
- Front mínim parcel·la	11 m.
- Diàmetre del cercle inscrit	10 m.
- Ocupació màxima	50%
- Altura reguladora màxima	9
- Nombre de plantes	III
- Edificabilitat neta	0,8 m2/m2
- Separació a límits	2 m.
- Separació vials	2 m.
- Reserva aparcaments	1 plaça/viv.
- Semisótan	Prohibits
-En el cas d'utilització de la teulada a dos aigües, l'altura màxima entre l'últim forjat i el carener serà de 2,5 m., permetent-se la ubicació de cambra. Esta altura es definix com l'existent entre la	



AJUNTAMENT DE GUARDAMAR DE LA SAFOR

CARRER MOLÍ 10, 46711 (VALÈNCIA) TLF 962818851, FAX 962803117

part superior del forjat i inferior de la cambra. No podent obrir-se mansardes encara que sí es permetran buits en el pla de coberta.

e) Construccions auxiliars.

e.1) Terminologia.

Es definixen com a construccions auxiliars, barbacoes, casetes depuradores, piscines, pèrgoles i aparcaments coberts, permesos en l'espai lliure de l'edificació inclús de les reculades obligatòries.

e.2) Barbacoes, casetes depuradores, dutxes.

Podran anar adossades o separades de la construcció principal no podent sobrepassar més de tres metres d'altura. Hauran de guardar les necessàries condicions d'harmonia i estètica amb l'edificació principal, així com les reculades establides, llevat que no superen l'altura d'1,5 m. Comptant a efectes d'ocupació i com a edificabilitat sobre la rasant, llevat que no supere l'1,5 m. sobre la rasant.

e.3) Piscines, pistes esportives.

Les piscines i pistes esportives en l'interior de parcel·la, podran construir-se sempre que tinguen una separació mínima d'un metre a límits i vial, no podent elevar-se més de 2.5 m. sobre la rasant, no computant com a ocupació de parcel·la. En el cas d'elevar-se més d'1,5 m. sobre la rasant computarà com a edificació, havent de complir les seues especificacions i computant com a edificació.

e.4) Pèrgoles.

S'entendrà com a pèrgola qualsevol construcció que conste de quatre suports mínims de dimensions màximes 50 cm. i una coberta diàfana, no existint cap tancament. La seua situació serà permesa a un metre del límit i no sobrepassar 3 m. d'altura. No computaran a efectes de volum, i el 50% de l'ocupació.

e5) Fornícula:

Podran integrar-se en tancaments a vial, per a instal·lacions d'aigua, energia elèctrica i gas, no superant els 2 m. d'altura, 1,5 m. d'ample, i 1 m. de profunditat.

f) Semisótans i soterranis.

No es troben permesos.

g) Tancament o tanca de les parcel·les

g.1) Obligatorietat

Serà obligatori el tanca en les línies de parcel·la que donen a via pública o zones verdes. En les línies mitgeres amb altres parcel·les serà dispensable



AJUNTAMENT DE GUARDAMAR DE LA SAFOR

CARRER MOLÍ 10, 46711 (VALÈNCIA) TLF 962818851, FAX 962803117

el tanca, per acord exprés entre els propietaris afectats formalitzat davant de notari.

g.2) Estructura

Les tanques tindrà una altura màxima de 2,0 metres. Podran ser de fàbrica massissa fins a 1 metre i sobre este mur podran col·locar-se reixes, zelosies fins eixa altura, sent la superfície calada com a mínim del 60%. L'accés a la parcel·la podrà tindre un ample màxim de 4 m. i altura de 3 m. i ser d'estructura d'obra de fàbrica.

h) Generalitats

Sobre la línia de retir, no es permet cap vol, a excepció feta de les cornises de la coberta, fins una distància màxima de 30 cm.

Sobre l'altura assenyalada no es permet una altra construcció que no siguen ximeneres, caixa d'escala o ascensor.

Les marquesines obertes o porxes computaran el 50% del seu volum, així com les pèrgoles amb coberta opaca.

Les fornícules per a gas, electricitat i les casetes depuradores de piscina no comptaran a efectes de volum en les condicions establides anteriorment.