

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I.- NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

CAPÍTULO I.- NATURALEZA, ÁMBITO VIGENCIA Y DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

- NORMA 1ª.- ÁMBITO Y APLICACIÓN
- NORMA 2ª.- VIGENCIA
- NORMA 3ª.- CONTENIDO
- NORMA 4ª.- INFORMACIÓN
- NORMA 5ª.- DESARROLLO

CAPÍTULO II.- ESTRUCTURA DEL TERRITORIO Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- NORMA 6ª.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y CALIFICACIÓN
- NORMA 7ª.- USOS DEL SUELO

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

SECCIÓN I.- SUELO URBANO

- NORMA 8ª.- SUELO URBANO

SECCIÓN II.- SUELO URBANIZABLE

- NORMA 9ª.- SUELO URBANIZABLE

SECCIÓN III.- SUELO NO URBANIZABLE

SUBSECCIÓN III.A.- PLANEAMIENTO Y RÉGIMEN DEL SUELO

- NORMA 10ª.- DESARROLLO
- NORMA 11ª.- RÉGIMEN LEGAL
- NORMA 12ª.- CALIFICACIÓN
- NORMA 13ª.- USOS

SUBSECCIÓN III.B.- EDIFICACIÓN EN SUELO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA

- NORMA 14ª.- EDIFICACIONES PERMITIDAS
- NORMA 15ª.- CONDICIONANTES EDIFICACIONES

SUBSECCIÓN III.C.- EDIFICACIÓN EN SUELO URBANIZABLE COMÚN DE EQUIPAMIENTO

- NORMA 16ª.- SUELO NO URBANIZABLE COMÚN DE EQUIPAMIENTO
- NORMA 17ª.- JARDÍN NORTE CASCO
- NORMA 18ª.- EQUIPAMIENTO CEMENTERIO
- NORMA 19ª.- EQUIPAMIENTO DOCENTE

SUBSECCIÓN III.D.- CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN

- NORMA 20ª.- CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN

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

- NORMA 21ª.- VALLADO DE FINCAS RÚSTICAS
- NORMA 22ª.- PLANTACIONES

CAPÍTULO IV.- DISPOSICIONES AL USO GLOBAL DE CADA ZONA

- NORMA 23ª.- DEFINICIÓN DE TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS
- NORMA 24ª.- TERMINOLOGÍA
- NORMA 25ª.- CONDICIONES HABITABILIDAD
- NORMA 26ª.- CONDICIONES ESTÉTICAS
- NORMA 27ª.- CONDICIONES DE USO
- NORMA 28ª.- LÍMITES A LAS CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO DE LAS ACTIVIDADES
- NORMA 29ª.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO DE APARCAMIENTO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA POBLACIÓN DE GUARDAMAR DE LA SAFOR.

DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA

DOCUMENTO N° 1 : MEMORIA

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1 CONDICIONES GEOGRÁFICAS

1.1.1 Condiciones geográficas

El municipio de Guardamar se encuentra en la Comarca de La Safor, al Sur de la Provincia de Valencia, siendo un municipio con frente costero de 400 m. de longitud con una extensión total de 102 HA.

Linda al Norte, con el término municipal de Daimús; al Sur, con los términos municipales de Bellreguard y Miramar; al Este, con el Mar Mediterráneo; y al Oeste, con el término municipal de Gandia.

1.1.2 Características naturales del territorio

1.1.2.1 Características topográficas

El término municipal es prácticamente una llanura, extendiéndose entre los 0 y 14 m., sin ningún tipo de accidente natural, salvo el pequeño desnivel existente o terraza y localizada junto al casco urbano entre 2 y 5 m. en dirección paralela al mar. Esto provoca que desde el frente costero hasta la población, con una longitud aproximada de 1.300 m., el desnivel sea entre 0 y 6 m., lo que supone una llanura del litoral prácticamente plana con zonas deprimidas.

1.1.2.2 Accidentes geográficos: promontorios, cauces, barrancos, etc.

_____No existen accidentes geográficos, así como tampoco ríos y barrancos de importancia. Únicamente en el límite con Daimús existe el denominado riuet o escorredor del Azagador, es decir cauce de drenaje de la mayor parte del término municipal y de Daimús y que unos 200 m. antes de su desembocadura en el mar recoge las aguas de la acequia Mare de Daimús que drenan prácticamente el 80% del término municipal de Daimús. Igualmente en el límite con Miramar y Bellreguard existe acequia, o aullera de drenaje que desagua en la anterior en el mismo punto que la de Daimús pero en el margen derecho.

La llanura del litoral entre el mar y la población se encuentra atravesada por las denominadas vallss de desagüe dada la escasa pendiente del terreno.

1.1.2.3 Clima

El término de Guardamar se encuentra en el sector de clima de la llanura litoral lluviosa (Gandia).

El clima pertenece a la subregión fitoclimática IV4 caracterizada por ser un

mediterráneo genuino, cálido, menos seco, de inviernos cálidos.

Según la clasificación agroclimática de J. Papadakis el invierno es Citros: Ci, y el verano es algodón menos cálido: g.

Por lo que respecta el régimen de humedad, índices de humedad mensuales y anuales, lluvia de lavado, distribución estacional de pluviometría... etc. el clima viene definido como Mediterráneo seco.

El índice de Truc según la potencialidad agroclimática de la zona vale 52 para el regadío y 20 para el secano.

La única delimitación de regiones climáticas valencianas se debe a Clavero Paricio, que utiliza como criterios preferente las precipitaciones, y dentro de éstas su ritmo anual, distinguiendo ocho sectores climáticos: llanura litoral septentrional, llanura litoral lluviosa, sector litoral meridional, franja de transición, montaña de NW, fachada lluviosa del macizo de Alcoi, vertiente seca del macizo de Alcoi y sector central occidental.

Sectores
climáticos de la
Comunidad Valenciana
según la clasificación de
Clavero Paricio: A) Clima
de la llanura litoral
lluviosa. B) Clima de la
llanura lluviosa (Gandia).
C) Clima del sector litoral
meridional. D) Clima de la
franja de transición. E)
Clima de la montaña de
NW. F) Clima de la
vertiente seca del macizo
de Alcoi. H) Clima de
sector central occidental.

Clima de la llanura lluviosa

(Gandia):

Presenta una notable pluviometría, sobre todo en otoño, debido a la exposición favorable a los vientos del NE; el verano, por el contrario es muy seco, mientras que el invierno suele ser más lluvioso que la primavera. Las temperaturas son moderadas, por la influencia del Mediterráneo.

Con el cambio de orientación de la costa en la mitad meridional del Golfo de Valencia se va creando una exposición cada vez más propicia a los flujos del NE, que son los más frecuentes cuando se generan temporales de levante. El relieve costero, existente por otra parte en todo el litoral, puede ejercer de esta forma un mayor efecto de barrera y encauzamiento. El efecto, frente al sector litoral septentrional, no es tanto el de aumentar la precipitación del máximo mensual (octubre también), sino el de extender la temporalidad de las lluvias intensas y cuantiosas al resto de meses de otoño, a diciembre y, en menor medida, a la primavera. Es por tanto uno de los sectores con mayores precipitaciones medias, pero esto no es óbice para que durante el verano, cuando cesan las condiciones de inestabilidad atmosférica casi totalmente, se produzca una intensa pero breve aridez.

El régimen térmico sigue siendo suave, por la litoralidad y la escasa frecuencia de heladas. Por ello, el elemento más peculiar a este sector climático viene de la mano de las precipitaciones: es el sector que ha registrado las lluvias torrenciales más intensas.

1.1.2.4 Geología

La geología del terreno nos presenta terrenos cuaternarios procedentes de la aportación del hombre para la plantación de cultivos en la capa superior, capa no muy potente. Bajo ésta encontramos entre el mar y el área próxima a la terraza, en donde se sitúa la población, terrenos del cuaternario superior constituido por líneas eólicas: limas grises con “poupées calcaires” para pasar previa a la terraza a una área de limos pardos con “poupées calcaires”. La terraza con desnivel entre 2 y 5 m. da por finalizada la llanura del litoral y pasa a terrenos de procedencia posible de aluvión del río Serpis constituido por arenas arcillosas con cantos redondeados, distribuyéndose los niveles de grava dentro de la masa arcillosa siendo poco potentes.

1.1.2.5 Geotécnicas

La morfología es uniformemente plana, con ligerísima pendiente hacia el mar (1-2 por ciento) y característica típica es el pleno empleo de la superficie en las plantaciones de naranjas.

Los materiales se comportan como semipermeables con un drenaje superficial dificultado por la morfología, aunque aceptable en general; el nivel freático suele hallarse de 1,5 a 3 m. de profundidad, existiendo pozos frecuentemente.

La capacidad portante no es elevada debido al tipo de suelo vegetal arcilloso, que suele ser potente, que junto a la existencia de un nivel freático oscilante y muy alto, puede dar lugar a asientos superficiales.

Mención especial merece la estrecha franja costera, formada por arenas de playa muy uniformes en cuya curva granulométrica se aprecia la influencia del viento en su transporte y deposición. La morfología es sencilla con leve montículo formado por un cordón de dunas. Los materiales son permeables, de buen drenaje superficial, pero, como es lógico, con nivel freático somero. Su capacidad portante es baja por lo antes citado; no obstante esta franja costera ha sido aprovechada en los términos municipales colindantes, en general para todo tipo de edificación con resultados aceptables.

El grado de sísmico es medio VI de la escala Internacional Macrosísmica (MSK).

1.1.2.6 Afecciones que inciden en la planificación territorial y urbanística

Por un lado la carretera de índole comarcal CV-670 y el deslinde del dominio público marítimo terrestre son las dos incidencias mas importantes en la planificación territorial y urbanística.

1.1.2.7 Litología, aprovechamiento de las rocas industriales y riesgo de deslizamiento

No existen riesgo de deslizamiento en el área objeto de planificación.

1.1.2.8 El suelo como recurso natural: fisiografía, capacidad de uso del suelo, erosión actual y erosión potencial

La erosión actual es baja así como la potencial, por lo que no se cree necesario adoptar medidas.

1.1.2.9 Observancia y análisis de la cartografía temática y estudios integrantes del sistema de información territorial de la COPUT (Orden de 8 de marzo de 1999 COPUT).

1.1.2.9.1 Delimitación del riesgo de inundación

De conformidad con el plano adjunto, el riesgo de inundación es de categoría baja, no obstante deberán tenerse en cuentas las indicaciones de la memoria en lo que al drenaje se refiere.

1.1.2.9.2 Vulnerabilidad en la contaminación de las aguas subterráneas por actividades urbanísticas

De conformidad con el plano adjunto, la vulnerabilidad a la contaminación de las aguas es media, por lo que deberá quedar prohibida las fosas sépticas y pozos filtrantes.

1.1.2.9.3 Accesibilidad potencial a los recursos hídricos

De conformidad con el plano adjunto, la accesibilidad es baja.

1.1.3 Aprovechamiento agrícola, forestal, ganadero, cinegético y otros.

No existe otro aprovechamiento que el agrícola en todo el término municipal. A excepción hecha de las superficies del dominio público marítimo terrestre, los sectores urbanos y la de cauces, desagües, cauces y carreteras, el resto del término municipal se encuentra con aprovechamiento agrícola con porcentaje escaso de terreno yermo.

1.1.4 Usos, edificación e infraestructuras existentes

1.1.4.1 Usos

De conformidad con lo especificado en el punto 1.1.3 a excepción hecha de las superficies del dominio público marítimo terrestre, cauces, desagües, carreteras y caminos rurales, y las áreas urbanas, el uso principal del término municipal es agrícola con un porcentaje del 80% dedicado al monocultivo del naranjo.

1.1.4.2 Edificación

Por un lado se encuentra los dos núcleos urbanos, el núcleo histórico de la población y el de la playa con muy poca densidad de edificación pero con la urbanización al 100% del sector. Por otro lado, entre la población y la playa, existen como diseminado pero sin gran densidad alguna, viviendas familiares y casetas de aperos de labranza, sin que existen núcleos importantes, ni edificación industrial.

1.1.4.3 Infraestructuras existentes

- Núcleo histórico

La población de Guardamar se asienta sobre un núcleo agrupado que prácticamente no ha variado desde antes de la fecha de redacción del Plan General en 1973.

El núcleo urbano abarcaba un área de 10.000 m². en la fecha de redacción del Plan General de 1973 con una superficie edificada de 5.000 m². en el Plan de 1983 al formular las Normas Subsidiarias, diez años después el núcleo urbano es de 16.000 m². con una superficie edificada de 6.200 m²., de los cuales 1.000 m². corresponde a una industria y una superficie apta para ser edificada de 2.000 m².

Hoy al formular el Plan General, 17 años después, la superficie edificada es 7.000 m²., de los que 1.000 m². corresponden a una industria y una superficie apta para ser edificada igualmente de 2.000 m².

El tipo de edificación es de vivienda unifamiliar en su mayor parte con algunas viviendas en comunidad con un proceso de rehabilitación que alcanza el 50% de la edificación. Las alturas alcanzadas son en el 98% de 2 alturas y el 2% de tres alturas.

La vivienda predominante es la rural

- Playa

La playa dispone hoy de 40.000 m². de solares urbanizados al 100% con 3 viviendas unifamiliares y un total de 13 bloques en construcción de apartamentos con cerca de 300 viviendas de 2ª residencia en construcción.

Fuera del núcleo urbano de Guardamar no existe edificación más que pequeñas edificaciones para almacén de productos y aperos agrícolas y viviendas rurales pero sin formar núcleos agrupados sino diseminados por todo el término, con un total de viviendas familiares y casetas de aperos y una granja.

1.1.4.4 Servicios e infraestructuras existentes

a) Viales y pavimentación

- Núcleo histórico

El estado actual de los viales es bueno debido a la reciente pavimentación de las calzadas y construcción de aceras no existiendo calles sin pavimentar salvo las abiertas a mitad eje que falta su otra mitad.

- Playa

La reciente urbanización del Sector II, encontrándose las obras sin recepción, hace que el estado de pavimentación sea excelente.

b) Abastecimiento de agua potable

Esta garantizado el suministro de agua potable mediante concesión a la empresa Omnium Ibérico, S.A.

El suministro de agua potable es traído mediante conducción en presión

desde la playa de Bellreguard atravesando la playa de Guardamar alimentado ésta y junto al camino al mar llega a la población, en donde un depósito y grupo hidroneumático garantiza el suministro.

La red se encuentra en perfecto estado tanto en lo referente a los materiales como a los diámetros de las conducciones.

c) Saneamiento

Existe una red de alcantarillado para las aguas residuales domésticas que discurre por el centro de las calzadas con pendientes en dirección al mar adecuadas, ya que el terreno lo permite.

El agua residual se recoge en un colector recientemente construido cuyo trazado coincide con el Camí de la Mar hasta entroncar con el mancomunado de los municipios al Sur de Gandia con la depuradora sita en Gandia y cuyo trazado coincide con la ronda playa en el sector urbano de la playa, el cual dispone de red de saneamiento recientemente construido.

Para la evacuación de las aguas de lluvia se aprovechan las propias calzadas de trazado perpendicular al mar, ya que debido a su pendiente y corta longitud canalizan fácilmente el agua hacia acequias de desagüe que vierten al riuet, al que vierte la red separativa de la playa recientemente construida.

d) Iluminación

Es suficiente y no necesita ampliación.

f) Comunicación

- Teléfonos:

Existe servicio telefónico con una cabina pública y en la playa la red esta totalmente canalizada subterránea.

- Autobuses:

Existe un servicio de autobuses todos los días a la cabecera de la Comarca: Gandia.

- Estación de ferrocarril:

No existe, la más próxima es la de Gandia. Tampoco existen vías férreas que atraviesan el término municipal.

g) Red viaria

1.- Actual

El término municipal de Guardamar se encuentra atravesado por la carretera de carácter comarcal CV-670, y no existe otra carretera de carácter comarcal, nacional o provincial que la atraviese, aunque a través de aquella se encuentra perfectamente comunicada con la CV-332, la CN-337 al Puerto de Gandia y a la autopista A-7 y la CV-70 hacia el interior.

Entre los caminos rurales tenemos el "camí al mar" desde la población con una anchura hoy de 7 m. que se encuentra pavimentada y señalizada. Este "camí al mar" parece ser, partía del camino de Gandia a Miramar a Piles, que atraviesa el término en su límite. Ambos se encuentran pavimentados y con un ancho de cinco metros.

2.- Proyectada

La CV-670 se encuentra en proceso de remodelación y existe una declaración de interés comunitario por el procedimiento extraordinario aprobado por el Gobierno Valenciano, la cual debe ejecutar rotonda de acceso y nuevo acceso y variante del Camí de la Mar.

Habiéndose producido nueva situación con la caducidad del expediente de declaración de interés comunitario, aunque la rotonda se ejecutará sin variación.

h) Equipamiento comunitario

Se reduce al siguiente y con las consiguientes carencias.

1.- Actual

S

Zona escolar: No existe

S	Administración Municipal: Ayuntamiento, antiguas escuelas.
S	Religioso: Ermita dependiente de Miramar.
S	Zonas verdes y deportivas: Existen dos pequeños jardines en la población y en suelo urbano de la playa existen zonas verdes con extensión de 10.000 m2. urbanizados y un parque público de 12.000 m2. no desarrollado.
S	Cementerio.

1.1.4.5 Aptitud de los terrenos para utilización urbano y los riesgos que pudieran dificultar la misma

No existen riesgos identificados que pudieran determinar falta de aptitud de cualquier terreno del término municipal para su utilización urbano, tal y como se ha especificado en el punto 2 de este apartado sobre condiciones geográficas en el apartado relativo a las condiciones geológicas, geotécnicas, riesgo de deslizamiento y de inundación. Únicamente debe tenerse en cuenta, al convertir el suelo en urbano los posibles terrenos urbanizables, en resolver el problema de drenaje dada las escasas pendientes del terreno con área depurada, pero existiendo acequias y cauces de desagüe siempre próximos que permita resolver el problema.

1.1.5 Valores paisajísticos, ecológicos, urbanos e históricos y artísticos existentes en el ámbito del Plan

1.1.5.1 Edificios con interés histórico

S	Ermita en la Calle Iglesia (reformada)
S	Casa Gran de 1609 (reformada) en la Calle Iglesia (hoy restaurante con respeto de su carácter).

Ambos edificios se encuentran protegidos en el actual Plan.

1.1.5.2 Valor ecológico

Con valor ecológico y respeto digno de interés el dominio público marítimo terrestre y el sistema dunar existente.

1.1.5.3 Valor paisajístico

Visual desde la población o terraza sobre la llanura litoral debería limitar las alturas en el desarrollo urbano entre el núcleo histórico y el suelo urbano de la playa limitados a III alturas o 9 m. de altura máxima de cornisa.

1.1.6 Características de la población. Condiciones económicas y sociales

1.- Datos de población

- Censo

+ Rectificación padrón Municipal

AÑO	HECHO	DERECHO
-----	-------	---------

- 1.877	116	116
- 1.887	116	108
- 1.897	128	126
- 1.900	149	151
- 1.910	114	116
- 1.920	152	162
- 1.930	173	174
- 1.940	179	179
+ 1.941	185	184
+ 1.942	185	184
+ 1.943	184	183
+ 1.944	183	183
Padrón + 1.945	187	187
+ 1.946	183	183
+ 1.947	178	179
+ 1.948	179	180
+ 1.949	178	178
- 1.950	159	159
+ 1.951	159	159
+ 1.952	161	161
+ 1.953	157	157
+ 1.954	159	159
Padrón 1.955	153	153
+ 1.956	151	151
+ 1.957	156	156
+ 1.958	159	159
+ 1.959	159	159
- 1.960	146	146
+ 1.961	148	148
+ 1.962	149	149
+ 1.963	151	151
+ 1.964	151	151
+ 1.965	135	135
+ 1.966	135	135
+ 1.967	134	134
+ 1.968	134	134
+ 1.969	130	130
- 1.970	109	109
+ 1.971	---	107
+ 1.972	---	104
AÑO	HECHO	DERECHO
+ 1.973		
+ 1.974	---	104
Padrón 1.975	---	101
+ 1.976	58	58
+ 1.977	61	---
+ 1.978	---	67
+ 1.979	---	63
Censo 1.981	---	57
Censo 1.991	45	46
2.000	51	52

Del examen de la población desde los años 1.900 a 1.991 se observa lo siguiente:

1°.- La población máxima ha sido de 187 habitantes en el año 1.945, hasta ese año la población fue incrementando salvo el

descenso en la primera década del siglo.

El incremento durante esos 45 años desde 1.980 no ha alcanzado la persona por año.

2°.- Desde 1.945 la población ha sido regresiva con fuertes descensos a partir del año 1.965 y sobre todo el más fuerte de ellos en el año 75 reduciéndose la población a la mitad respecto al año anterior.

3°.- La población actual de habitantes es la tercera parte de la población máxima alcanzada por esta población.

Las causas de este descenso en la población pueden ser varias.

1°.- La natural de la proximidad de núcleos de población más grandes, como Daimús y Miramar, distantes menos de 1 Km. con mayores servicios.

2°.- La proximidad de Gandia, a 3 km. de distancia y con 60.000 habitantes.

3°.- El abandono del campo por los jóvenes en busca de mejores puestos de trabajo y mejor remunerados.

Observandose un incremento de nuevo desde 1981 pero muy lento.

Estudio estadístico del crecimiento

Aplicado a los años 1.975 - 1.981

Ajuste lineal

$$Y (\text{población}) = 3.873,143 - 1,929 x$$

<u>Año</u>	<u>Población</u>
1.986	43
1.990	35
2.000	16

es evidentemente regresivo.

Solo una causa podría justificar el aumento de la población y su expansión:

El desarrollo iniciado con más de 100 viviendas de 2ª Residencia en construcción y planes parciales en promoción, así como el establecimiento de industrias con la reciente aprobación de la declaración de interés comunitario, que podría ser la causa del asentamiento dentro del núcleo urbano de Guardamar de la población trabajadora que sustente el empleo en los sectores turísticos e industrial con un aumento del empleo de la población en los sectores secundarios y terciarios hoy prácticamente nulo, además de la tendencia actual de retorno a núcleos urbanos próximos a los centros de trabajo más tranquilos.

Clasificación por sexos

<u>Población de derecho (1.980)</u>			<u>Vecinos</u>		
<u>Varones</u>	<u>Hembras</u>	<u>Total</u>	<u>Cab.</u>	<u>No</u>	<u>Cab.</u>
		<u>Domiciliados</u>			
32		25	57	27	17
					1
					3

Población de derecho (1.991)

<u>Varones</u>	<u>Hembras</u>	<u>Total</u>
32	20	52

1.1.7 Estructura económica

La actividad económica principal gira en torno a la agricultura o sector primario siendo prácticamente nulo el empleo en los sectores secundario y terciario.

1.- Empleo en los distintos sectores

Extracto del Documento de Consulta del Plan General de Ordenación de la Safor (año 1.979) (Sin variaciones importantes actualmente).

S Empleo en el sector primario de Guardamar. Series estadísticas y previsiones. Según tendencia.							
<u>1.960</u>	<u>1.965</u>	<u>1.970</u>	<u>1.975</u>	<u>1.980</u>	<u>1.985</u>	<u>1.990</u>	<u>1.995</u>
				53	48	39	17
							10
							-2
							-1

S Empleo en el sector primario de Guardamar.
Series estadísticas y previsiones. Corrección tendencia según

mínimos necesarios para mantener los cultivos necesarios.

<u>1.960</u>	<u>1.965</u>	<u>1.970</u>	<u>1.975</u>	<u>1.980</u>	<u>1.985</u>	<u>1.990</u>	<u>1.995</u>				
					53	48	39	17	10	10	10

S Empleo en el sector secundario de Guardamar

Series estadísticas y previsiones. Según tendencia.

<u>1.960</u>	<u>1.965</u>	<u>1.970</u>	<u>1.975</u>	<u>1.980</u>	<u>1.985</u>	<u>1.990</u>	<u>1.995</u>				
					3	1	4	2	3	3	3

S Empleo en el sector terciario de Guardamar.

Series estadísticas y previsiones. Según tendencia.

<u>1.960</u>	<u>1.965</u>	<u>1.970</u>	<u>1.975</u>	<u>1.980</u>	<u>1.985</u>	<u>1.990</u>	<u>1.995</u>				
					1	2	8	4	8	9	1

S Total empleo. Series estadísticas y previsiones. Según tendencia.

<u>1.960</u>	<u>1.965</u>	<u>1.970</u>	<u>1.975</u>	<u>1.980</u>	<u>1.985</u>	<u>1.990</u>	<u>1.995</u>				
					57	51	39	51	23	21	14

Todos estos datos parten como previsión desde 1.975.

Es evidente la regresión en el sector primario y el aumento de los otros dos sectores, aunque hoy por hoy la actividad principal es la agricultura, aunque el desarrollo del núcleo turístico ya en ejecución y un posible asentamiento industrial puede cambiar todas estas previsiones y tendencias actuales.

2.- Censos agrarios de 1.962 y 1.972 - Agricultura
(Son variaciones importantes hoy en el 2000)

Datos tomados del I.N.E.

a) Censo agrario 1.962

S Explotaciones agrarias clasificadas según la superficie total de sus tierras

TOTAL GENERAL Explotaciones	Explot. Sin Tierra	TOTAL	0,1 - 0,2 Has	0,2 - 0,5	0,5 - 1	1 - 2	5 - 10
38	1	37	7	11	12	6	1

- Propiedad 27

- Superficie censada: 29 Has.

- Arrendamiento 2

S Parcelación

Nº Parcelas	< 1 Has	1 - 5 Has	\$ 5 Has
130	128	2	

b) Censo agrario 1.972

S Explotaciones agrarias clasificadas según la superficie total de sus tierras.

TOTAL	0,1 - 0,4 Has	0,5 - 0,9 Has	1 - 1,9 Has	5 - 9,9 Has
57	36	16	4	1

S N° de empresarios clasificado por su condición jurídica, edad, ocupación principal.

PERSONAS FÍSICAS							OTRA CONDICIÓN JURÍDICA
Total	POR EDAD				POR OCUPACIÓN PRINCIPAL		
	Hasta 34	35-54	55-64	65	AGRARIA	NO AGRARIA	
54	---	24	10	20	8	46	3

S Superficie de las explotaciones

(Has.) Superficie Geográfica	Superficie censada		
	(Has.) Total	(Has.) Labrada	(Has.) No Labrada
102	32	31	1

30 Has. en régimen de propiedad.
2 Has. en régimen de arrendamiento

S Parcelación.

NÚMERO PARCELAS SEGÚN TAMAÑOS				
Total	\$ 5 Has	1 - 5 Has	0,5-1 Has	< 0,5 Has
161	---	2	1	158

Se carece de datos del último censo agrario realizado en 1.977.

Las principales conclusiones del censo de 1.972 son las siguientes:

S Aumento de un 150% de las explotaciones agrícolas respecto del censo de 1.962, destacando que respecto del empleo en el sector primario ha disminuido durante esa década en un 25%.

S La superficie explotada supone el 31,37% del total del término.

- S En lo referente a las explotaciones agrarias el 63,16% son de menos de 4.000 m²., el 28,07 entre 5.000 y 9.000 m².
- S En cuanto a la parcelación el 98,13% de las parcelas es inferior a 5.000 m².
- S La edad de los empresarios agrícolas es mayor de 35 años, con un 44,44% entre 35-54 años, 18,51% entre 55-64 años y un 37% mayor de 65 años lo que demuestra que el empresario agrícola no es joven y solo el 14,81% su ocupación principal es agrícola.

La producción principal es la cítrica.

3.- Actividades comerciales e industriales

- S N° establecimiento industriales en 1.978 (Censo industrial de España)
2

S N° en 1.982 (13-5-1.982)
5 licencias repartidas de la siguiente forma:

- Un estanco
- Un bar restaurante
- Un taller de escayola

- Una fábrica de muebles de cocina
- Un bar café
- S N° en 2.000
- 2 bares restaurantes
- 1 aparcamiento caravanas

1.2 CONDICIONES INSTITUCIONALES

1.2.1 Planeamiento vigente

Guardamar cuenta como instrumento de ordenación territorial con Normas Subsidiarias del tipo “b”, aprobadas definitivamente en sesión plenaria de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia el 30-6-1.983, no habiéndose procedido a la homologación de dicho planeamiento a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana, ley 6/94 de 24 de noviembre.

Desde la fecha de la aprobación definitiva se han efectuado 4 modificaciones puntuales a las Normas Subsidiarias, sin que se haya aprobado ningún plan parcial de desarrollo del suelo urbanizable.

La extensión total del término municipal es de 102 Has. De las 102 Has según la memoria descriptiva de superficie de las Normas Subsidiarias el suelo se clasifica en urbano, apto para urbanizar (urbanizable) y no urbanizable.

El suelo urbano se divide en tres sectores el sector I correspondiente a los núcleos históricos con 2,94 Has de las que 2,075 Ha corresponden a residencial entre medianeras y 0,9025 Has a almacenes y servicios. El sector II corresponde a la Playa de Guardamar procedente del Plan Parcial de Ordenación Urbana de la Playa aprobado el 22-XII-76 y que las Normas Subsidiarias clasifica como urbano y fue objeto de la modificación puntual nº 2 aprobada en 1993 con una extensión de 10,35 Has. El sector III con 4,465 Has junto al plan anterior con separación de una franja estrecha de suelo no urbanizable y de baja densidad procedente del plan parcial polígono residencial baja densidad junto a la carretera al mar aprobado definitivamente el 5-XII-1978 y clasificado como urbano según con la formulación de las Normas Subsidiarias Vigentes.

El suelo apto para urbanizar, hoy urbanizable, se dividía en dos sectores, uno de uso residencial junto a la población de baja densidad de 28.550 m². y que actualmente se encuentra en redacción el plan parcial de desarrollo por iniciativa privada a través de programa de actuación integrada; y el otro sector de uso industrial de 8,453 Has sin plan parcial de desarrollo.

El suelo no urbanizable se califica en dos, una de protección agrícola (cuya característica es de común según ley 4/92 del suelo no urbanizable de 61,197 Has y marítimo terrestre de 2 Ha).

Como sistemas generales se califica el Parque Público con 0,2612 Has y la red viaria, ambas adscritas al suelo no urbanizable.

En cuanto a la gestión urbanística a la fecha de la aprobación definitiva de las normas Subsidiarias en 1983 los dos planes parciales de la playa y del camino de la Mar respectivamente, que se clasifican como urbano, tenían el proyecto de compensación (al ser de promoción privada con Junta de Compensación constituida) aprobado y el de urbanización del de la playa aprobado, habiéndose iniciado las obras de urbanización del sector II de la playa.

Posteriormente en 1987, concretamente el 29-9-87, se aprueba un conjunto de modificaciones puntuales relativas a la red de transporte (definición de caminos vecinales, trazado y acabado de la red viaria, carácter de sistema general y definición de caminos rurales); a modificación superficie suelo entonces apto para urbanizar industrias; establecimientos y definición sistemas generales cementerio; modificaciones concretas de las Normas Urbanísticas de los sector II y III del suelo urbano (los planes parciales antes referidos).

Con la aprobación de la Ley de Costas de 1988 se suscita por necesidad la modificación de la estructura urbanística y ordenación secundaria del sector II del suelo urbano de la playa que disponía en aquella fecha de encintado de bordillos, explanación y red de baja tensión. Dicha modificación aprobada en 1993 con el nº 2 de las Normas Subsidiarias cambia totalmente la ordenación secundaria del 50% del plan y muchos de sus conceptos de dotaciones públicas que obliga a abandonar viales abiertos con el grado de urbanización anteriormente referido, con la aprobación de esta modificación se solicita y concede por parte del Ministerio de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes concesión de paseo marítimo a cargo del sector, se aprueba modificación del proyecto de compensación y del proyecto de urbanización, y a fecha de hoy las obras de urbanización incluido el paseo marítimo se encuentra al 99%.

En cuanto al sector II del suelo urbano de la Playa de Guardamar viene afectado por la servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre que según la tramitación de los expedientes de modificación puntual nº 2 del planeamiento en cuanto a las competencias urbanísticas, el nuevo deslinde del dominio público que se aprueba y la concesión del paseo marítimo; debieran en ejecución del paseo marítimo modificar la servidumbre de protección por traslado de la ribera del mar al trasdós del mar, circunstancia que ha sido recibida por el Ministerio de Medio Ambiente.

En fecha posterior se ha aprobado la modificación puntual nº 3 que afecta a la vial del casco urbano y la nº 5 referente a normas urbanísticas concretas.

1.3 DOCUMENTO QUE INTEGRAN EL PRESENTE PROYECTO

DOCUMENTO SIN EFICACIA NORMATIVA

DOCUMENTO N° 1 : MEMORIA INFORMATIVA

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1 Condiciones geográficas

- 1.1.1 Condiciones geográficas
- 1.1.2 Características naturales del territorio
- 1.1.3 Aprovechamiento agrícola, forestal, ganadero, cinegético y otros
- 1.1.4 Usos, edificación e infraestructuras existentes
- 1.1.5 Valores paisajísticos, ecológicos, urbanos e históricos y artísticos existentes en el ámbito del Plan
- 1.1.6 Características de la población. Condiciones económicas y sociales
- 1.1.7 Estructura económica

1.2 Condiciones institucionales

- 1.2.1 Planeamiento vigente

1.3 Documento que integran el presente proyecto

DOCUMENTO N° 2 : PLANOS DE INFORMACIÓN

- 1.- Situación y delimitación del término
- 2.- Levantamiento topográfico y estado actual
- 3.- Usos, aprovechamiento, vegetación y edificaciones existentes
- 4.- Infraestructura, redes generales de servicio y bienes demaniales
- 5.- Estado actual sector I suelo urbano núcleo consolidado
- 6.- Estado actual sector II suelo urbano playa
- 7.1.- Planeamiento vigente. Normas Subsidiarias clasificación del suelo y red viaria.
- 7.2.- Planeamiento vigente. Normas Subsidiarias delimitación del suelo urbano sector I.
- 7.3.- Planeamiento vigente. Normas Subsidiarias delimitación del suelo urbano sector II.
- 7.4.- Planeamiento vigente. Normas Subsidiarias delimitación del suelo urbano sector III.

DOCUMENTO N° 3 : MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1 Descripción y justificación de la ordenación estructural e información estadística de sus magnitudes

- 3.1.1 Modelo territorial propuesto. Clasificación del suelo
- 3.1.2 Tablas estadísticas sobre la evolución urbana previsible, superficie de cada clase de suelo, sector y unidad de ejecución
- 3.1.3 Suficiencia red primaria de reservas de suelo dotacional, de la red general de infraestructura y servicios y de las condiciones objetivas de conexión e integración

3.2 Descripción y justificación de la ordenación pormenorizada y de su cumplimiento y adecuación a la ordenación estructural

- 3.2.1 Suelo urbano
- 3.2.2 Suelo urbanizable

- 3.3 Cálculo del aprovechamiento tipo y justificación de la delimitación de áreas de reparto.
 - 3.3.1 Delimitación de áreas de reparto en suelo urbano
 - 3.3.2 Delimitación áreas de reparto en suelo urbanizable

- 3.4 Estudio de evaluación de impacto ambiental del proyecto de Plan Generales de Ordenación Urbana de la Población de Guardamar de la Safor
 - 3.4.1 Descripción del proyecto
 - 3.4.2 Acciones del proyecto
 - 3.4.3 Alternativas al proyecto
 - 3.4.4 Inventario ambiental
 - 3.4.5 Identificación y valoración de impactos
 - 3.4.6 Medidas correctoras y protectoras
 - 3.4.7 Programa de vigilancia ambiental

ANEJO N° 1 : Documento de síntesis

ANEJO N° 2 : Documentación fotográfica

DOCUMENTO CON EFICACIA NORMATIVA**DOCUMENTO N° 4 : DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVALUACIÓN URBANA Y DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO****DOCUMENTO N° 5 : NORMAS URBANÍSTICAS****DOCUMENTO N° 6 : FICHAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y DE GESTIÓN**

- 1.- Ficha de planeamiento de desarrollo
 - 1.1 Suelo urbanizable con ordenación pormenorizada
 - 1.1.1 Ficha de planeamiento: sector urbanizable ordenación pormenorizada sector residencial baja densidad casco
 - 1.1.2 Ficha de planeamiento: sector urbanizable ordenación pormenorizada sector residencial baja densidad playa
 - 1.2 Suelo urbano sectorizado
 - 1.2.1 Ficha de planeamiento sector industrial
- 2.- Ficha de gestión
 - 2.1 Programa de actuación integrada unidad de ejecución suelo urbano sector I residencial
 - 2.2 Programa de actuación integrada unidad de ejecución suelo urbanizable con ordenación pormenorizada sector residencial baja densidad casco
 - 2.3 Programa de actuación integrada unidad de ejecución suelo urbanizable con ordenación pormenorizada sector residencial baja densidad playa

DOCUMENTO N° 7 : CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES Y ESPACIOS DE INTERÉS COLECTIVO

- 1.- Antecedentes
- 2.- Fichas de los elementos catalogados

DOCUMENTO N° 8 : PLANOS DE ORDENACIÓN

- 1.- Clasificación del suelo y ordenación estructural delimitación áreas de reparto
- 2.- Ordenación estructural y secundaria suelo urbano casco sector I, y suelo urbanizable con ordenación pormenorizada sector residencial baja densidad casco.
- 3.- Esquema acceso población. Relación red primaria viaria con CV-670.
- 4.- Ordenación estructural y secundaria suelo urbano playa sector II.
- 5.- Ordenación estructural y secundaria suelo urbanizable con ordenación pormenorizada sector residencial baja densidad, playa.
- 6.- Esquema sección tipo carril bici y paseo peatonal en sector suelo urbanizable baja densidad playa.
- 7.- Red primaria y delimitación suelo urbanizable sector industrial y D.I.C. central hortofrutícola.

Fdo: D. RAFAEL
FEMENÍA DE SIERRA
COLEGIADO 6.617

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

- NORMA 30ª.- RED DE TRANSPORTES FUERA DE LA ZONA URBANA
- NORMA 31ª.- SERVIDUMBRE DE PASO A ENERGÍA ELÉCTRICA
- NORMA 32ª.- VÍAS PECUARIAS
- NORMA 33ª.- PROTECCIÓN DE LOS CAUCES PÚBLICOS
- NORMA 34ª.- PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE
- NORMA 35ª.- DEL MEDIO AMBIENTE
- NORMA 36ª.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO, ARQUEOLÓGICO Y CULTURAL

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

- NORMA 37ª.- DEFINICIÓN Y ELEMENTOS INTEGRANTES DE LA RED PRIMARIA
- NORMA 38ª.- RED PRIMARIA DEL SISTEMA VIARIO
- NORMA 39ª.- RED PRIMARIA DE ESPACIOS LIBRES, JARDINES Y DEPORTIVOS
- NORMA 40ª.- RED PRIMARIA DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS
- NORMA 41ª.- RED PRIMARIA DE INSTALACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS
- NORMA 42ª.- ELEMENTOS DE LA RED PRIMARIA CONTABILIZADA COMO SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR
- NORMA 43ª.- ELEMENTOS DE LA RED PRIMARIA ADSCRITOS Y NO COMPUTABLES

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

- NORMA 44ª.- SUELO URBANIZABLE SECTOR INDUSTRIAL

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

- NORMA 45ª.- GENERALES SOBRE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN
- NORMA 46ª.- CONDICIONES PARTICULARES INFRAESTRUCTURAS PROYECTO DE URBANIZACIÓN
 - 46.1 Abastecimiento agua potable
 - 46.2 Red de saneamiento y evacuación aguas residuales
 - 46.3 Red eléctrica y alumbrado público
 - 46.4 Pavimentación
 - 46.5 Basuras
 - 46.6 Instalaciones eléctricas
 - 46.7 Instalación telefonía, gas y otros
 - 46.8 Jardines y áreas de juego y recreo para niños

TÍTULO II.- NORMAS URBANÍSTICAS PROPIAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CAPÍTULO I.- SUELO URBANO SECTOR I NÚCLEOS HISTÓRICOS

- NORMA 47ª.- ZONIFICACIÓN SUELO URBANO SECTOR I CASCO
- NORMA 48ª.- NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL SUELO URBANO SECTOR I NÚCLEOS HISTÓRICOS
- NORMA 49ª.- ENSANCHE
- NORMA 50ª.- SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO

JARDÍN (JL). SUELO URBANO SECTOR I
 NORMA 51ª.- EQUIPAMIENTO EDUCATIVO - CULTURAL (ED). SUELO URBANO SECTOR I
 NORMA 52ª.- EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL (SANITARIO). EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO. EQUIPAMIENTO CULTURAL - ADMINISTRATIVO

CAPÍTULO II.- SUELO URBANO SECTOR II PLAYA

NORMA 53ª.- ZONIFICACIÓN SUELO URBANO SECTOR II PLAYA
 NORMA 54ª.- EDIFICACIÓN ABIERTA SUELO URBANO SECTOR II PLAYA
 NORMA 55ª.- EDIFICACIÓN AISLADA SUELO URBANO SECTOR II PLAYA
 NORMA 56ª.- SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO SUELO URBANO SECTOR II PLAYA
 NORMA 57ª.- EQUIPAMIENTOS INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS URBANOS
 NORMA 58ª.- JARDÍN PLAYA (RED PRIMARIA)

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

NORMA 58ª.- ZONIFICACIÓN SUELO URBANIZABLE ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD PLAYA
 NORMA 59.- RESIDENCIAL UNITARIO BLOQUE EXENTO (RUBE) RESIDENCIAL MÚLTIPLE ADOSADO CON VARIACIONES (RMBA) SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD PLAYA
 NORMA 60ª.- SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO JARDÍN SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD PLAYA
 NORMA 61ª.- EQUIPAMIENTO EDUCATIVO - CULTURAL (ED). SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD PLAYA
 NORMA 62ª.- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO - RECREATIVO (RD)
 NORMA 63ª.- RED VIARIA, SENDAS PEATONALES Y APARCAMIENTOS

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

NORMA 64ª.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO
 64.1 Calificación del suelo
 64.2 Estudios de Detalle
 64.3 Parcelaciones
 64.4 Proyectos de Urbanización
 64.4.1 Red viaria
 64.4.2 Abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios
 64.4.3 Alcantarillado
 64.4.4 Red eléctrica
 64.4.5 Alumbrado público
 64.4.6 Red telefónica
 NORMA 65ª.- NORMAS DE EDIFICACIÓN
 65.1 Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas
 65.2 Condiciones comunes a todas las zonas
 65.2.1 Condición preliminar
 65.2.2 Terminología
 65.2.3 Usos permitidos y usos prohibidos
 65.2.4 Condiciones generales de volumen e higiénicas
 65.2.5 Condiciones generales estéticas
 65.3 Normas particulares de cada zona
 65.3.1 Zonificación
 65.3.2 Residencial unitario bloque exento (RUBE) - Residencial múltiple bloque adosado con variaciones (RMBA)

- 6.5.3.2.1 Residencial unitario bloque exento
 - 6.5.3.2.2 Residencial múltiple bloque adosado con variaciones
 - 65.3.3 Residencial manzana compacta con variaciones
 - 65.3.4 Residencial múltiple bloque adosado con variaciones
 - 65.3.5 Equipamiento Educativo - Cultural (ED)
 - 65.3.5.1 Definición, carácter y uso
 - 65.3.5.2 Parámetros urbanísticos
 - 65.3.6 Equipamiento deportivo - recreativo (RD)
 - 65.3.6.2 Definición, carácter y uso
 - 65.3.6.3 Parámetros urbanísticos
 - 65.3.7 Sistemas de espacios libres de dominio y uso público. Jardín (JL)
 - 65.3.7.1 Definición y carácter
 - 65.3.7.2 Condiciones de volumen
 - 65.3.8 Red viaria, sendas peatonales y aparcamientos
- NORMA 66ª.- GESTIÓN URBANÍSTICA

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

- NORMA 67ª.- LICENCIAS: ACTOS SUJETOS
- NORMA 68ª.- LICENCIAS: COMPETENCIA, PROCEDIMIENTO Y EFECTOS
- NORMA 69ª.- REQUISITOS QUE HA DE REUNIR LAS SOLICITUDES DE LICENCIAS CON CARÁCTER GENERAL
- NORMA 70ª.- REQUISITOS ESPECÍFICOS PARA OBRAS DE NUEVA PLANTA Y DE AMPLIACIÓN
- NORMA 71ª.- REQUISITOS ESPECÍFICOS PARA OBRAS DE AMPLIACIÓN EN ALTURA QUE AFECTEN A ESTRUCTURAS
- NORMA 72ª.- REQUISITOS ESPECÍFICOS PARA OBRAS DE REFORMA
- NORMA 73ª.- REQUISITOS ESPECÍFICOS PARA OBRAS DE DERRIBO
- NORMA 74ª.- REQUISITOS ESPECÍFICOS PARA OBRAS MENORES
- NORMA 75ª.- REQUISITOS ESPECÍFICOS PARA AUTORIZACIONES ESPECIALES
- NORMA 76ª.- REQUISITOS ESPECÍFICOS PARA USOS Y ACTIVIDADES
- NORMA 77ª.- LICENCIAS PARA INSTALACIONES ELÉCTRICAS, TELEFÓNICAS U OTRAS
- NORMA 78ª.- CONDICIONES GENERALES PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS Y OTRAS ACTIVIDADES
- NORMA 79ª.- DISCIPLINA URBANÍSTICA
- NORMA 80ª.- CONDICIONES DE LA PUBLICIDAD EXTERIOR
- NORMA 81ª.- APARATOS DE AIRE ACONDICIONADO EN FACHADA
- NORMA 82ª.- APERTURA DE PUERTAS
- NORMA 83ª.- MEDIDAS CORRECTORAS DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA POBLACIÓN DE GUARDAMAR DE LA SAFOR.

DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

DOCUMENTO N° 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 Guardamar de la Safor.

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 definitivas 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 dos sectores:

1.1.1 Suelo urbano Sector I - Núcleos históricos

1.1.2 Suelo urbano Sector II - Playa

El término de sector no tiene ningún significado de calificación urbanística sino de simple denominación.

1.2.- Constituyen el suelo urbanizable:

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

1.2.1.1 Sector residencial baja densidad playa

1.2.1.2 Sector residencial baja densidad casco

1.2.2 Suelo urbanizable sectorizado con un sector:

1.2.2.1 Sector industrial

1.3.- Constituyen el suelo no urbanizable:

Los terrenos no incluidos en los apartados anteriores subdivididos en:

1.3.1 Suelo no urbanizable común

1.3.2 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 Sector I Núcleos Históricos

Uso dominante: Residencial

Compatible: Terciario y talleres artesanales.

A.2 Sector II Playa

Uso dominante: Residencial
Compatible: Terciario y dotacional

B) Suelo urbanizable

B.1 Suelo urbanizable con ordenación pormenorizada

B.1.1 Residencial baja densidad playa

Uso dominante: Residencial
Compatible: Terciario y dotacional

B.2 Suelo urbanizable:

B.2.1 Industrial

Uso dominante: industrial
Compatible: Terciario, dotacional y almacenes.

B.2.2 Residencial baja densidad casco

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 la Norma 11, 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 dos sectores denominados: Residencial Baja Densidad Playa y Residencial Baja Densidad Casco.
- B) Suelo urbanizable propiamente dicho sectorizado con un sector industrial.

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 y 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 Guardamar de la Safor, no admite ningún tipo de desarrollo urbanístico. Con independencia de ello, se podrá 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 Jardín red primaria casco
 - 1.2 Educativo - Cultural red primaria
 - 1.3 Equipamiento cementerio
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 paisajística

NORMA 13ª.- USOS

1.- FACULTADES Y DEBERES

1.a Suelo no urbanizable común

Los previstos en sus distintas clases:

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

Se consideran usos permitidos, los siguientes; mientras no se desarrollen los usos definidos y previstos:

- a) Agricultura extensiva e intensiva.
- b) Arqueológico.

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 paisajística

En todos ellos se prohíbe cualquier actividad que implique transformación de su destino o naturaleza, o lesione el valor específico que se quiere proteger y en concreto en el suelo de protección agrícola y paisajístico se prohíbe cualquier modificación de los usos existentes, así como cualquier tipo de edificación, estando únicamente permitidos los de mantenimiento de su uso, destino y naturaleza.

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 Equipamiento adscrito al suelo no urbanizable común

Los equipamientos adscritos al Suelo no urbanizable común admiten los siguientes usos:

- Principal: El asignado explícitamente.
- Permitidos: Los compatibles con el uso principal definido de acuerdo con el apartado **2.a.**
- Prohibidos: Todos los demás.

SUBSECCIÓN IILB EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA

NORMA 14ª.- 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.

6.- No se permitirá la instalación de antenas de telefonía móvil.

NORMA 15ª.- 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.
- 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 colocado 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 16 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, debiendo ser las estrictamente indispensables a su fin con características propias de él y cumplir las medidas administrativas necesarias de la actividad correspondiente, 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 competente en materia de urbanismo.

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, debiendo ajustarse a lo indicado anteriormente de acuerdo con el art. 12 de la ley 4/92 y aquellas que requieran obras permanentes de arquitectura como casetas de superficie superior a 6 m². definidas anteriormente, que salga del concepto de arqueta elevada de gran entidad requerirán la autorización correspondiente.

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

NORMA 16ª.- SUELO NO URBANIZABLE COMÚN DE EQUIPAMIENTO

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 17ª.- JARDÍN NORTE CASCO

En el Suelo No Urbanizable de Equipamiento Jardín Norte Casco, además de las instalaciones propias de este uso, se admiten edificaciones auxiliares para servicios públicos, enfermería ó kioscos. 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 18ª.- EQUIPAMIENTO CEMENTERIO

En el suelo no urbanizable de equipamiento cementerio, además de las instalaciones propias de este uso regulador por la legislación sectorial, se admiten áreas de aparcamiento y el cercado una 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 19ª.- EQUIPAMIENTO DOCENTE

En el suelo no urbanizable de equipamiento docente, además de las instalaciones propias de este uso reglados por la legislación sectorial. Se admite la ocupación del 70%, con altura edificación III plantas 11 m. de altura común y edificabilidad máxima de 1,4 m²/m².

SUBSECCIÓN III.D CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN

NORMA 20ª.- 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.E.- VALLADO Y PLANTACIONES DE FINCAS RÚSTICAS

NORMA 21ª.- VALLADO DE FINCAS RÚSTICAS

Las fincas rústicas podrán ser valladas con cerramientos diáfanos de altura máxima 2 m., permitiéndose cerramientos opacos hasta una altura máxima de 0,6 m.

El cerramiento podrá ser al linde y dentro de los límites de la finca, a excepción de linderos a caminos rurales señalados en las Normas, caminos agrícolas señalados en el catastro rústico y sendas:

- A) Junto a caminos rurales señalados como tales en las Normas como sistemas generales, el vallado se situará fuera del ancho señalado en éstas.
- B) Junto a caminos existentes señalados en el catastro rústico, de anchura entre 2 a 4 m., a 2 m. del eje y al linde si su anchura es superior a 4 m.
- C) Junto a sendas, acequias o caminos de anchura inferior a 2,0 m. a 1,00 m. del eje.

NORMA 22ª.- PLANTACIONES

- 1) No se podrán plantar árboles cerca de una heredad ajena, sino a la distancia que a continuación se señala, Olivos 30 palmos; Algarrobos 30; Higueras 21; Almendros 21; Piteras 20; Moreras 16; Árboles frutales 14; Naranjos 12; Cañaverales 20; Nogales 15; Pinos Cipreses y Tamarit 12 y Granado 21.
- 2) Los cedros, cipreses, gutas, nogales y demás que tengan forma arbustiva, se plantará a un metros de la hila o linde, siempre que no alcancen más de un metro cincuenta centímetros de altura. Si no se les recortase en estas proporciones, el colindante podrá en todo tiempo exigir el arranque o la corta.
- 3) Los árboles frutales, excepto la higuera, que se criará en espaldera o setos, podrán plantarse a la distancia señalada anteriormente, siempre que la altura sea igual a esta distancia o a la que se planten.

Siendo el palmo igual a 0,22 m.

Y ello servirá tanto en las plantaciones que se efectúen en todo el suelo del término municipal, tanto urbano, urbanizable como no urbanizable.

CAPÍTULO IV.- DISPOSICIONES AL USO GLOBAL DE CADA ZONA

NORMA 23ª.- 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.- Zona de ordenación desarrollada con las variaciones especificadas en las Normas Urbanísticas propias de la ordenación pormenorizada.

NORMA 24ª.- 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 duplicados 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 el tipo entre medianeras.

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 las fincas 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.
- b) Chimeneas o elementos verticales de aireación y comunicación.
- c) Cajas de escalera para salida de terraza.
- d) Cubiertas con pendiente máxima del 45% o lo que indiquen las normas particulares de la ordenación pormenorizada.
- e) Cuartos de maquinaria de ascensor con altura máxima

de 4 m.

- f) Elementos arquitectónicos con fines decorativos.
- g) Trasteros separados un mínimo de 3 m. de la fachada y patios, ocupando una superficie en planta no superior al 20% del edificio, salvo excepciones indicadas en las normas particulares de la ordenación pormenorizada.
- h) Elementos técnicos de las instalaciones.

4.- Patios

Cumplirán lo especificado en el Decreto de la Generalitat sobre Normas de habitabilidad y diseño en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

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 25ª.- 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 26ª.- 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 menor, 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 muros de celosía o cualquier otro medio que impida la visibilidad y permita la ventilación.

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

La corporación Municipal, podrá aplicar la aplicación de las regulaciones anteriores a cualquier edificación existente que en forma notoria y permanente, este en contrajuicio con las condiciones impuestas por esta Norma.

NORMA 27^a.- 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 técnicos 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 registrarán 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 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 28ª.- 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 específicas 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 29ª.- 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 almacenillos, 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 menor 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:

S		Meseta: Superficie mínima 2,70x2,50 metros. Pendiente
	máxima 6%	
S		Hueco de acceso mínimo: 2,70 metros
S		Superficie mínima de garaje: 14 m ² .
S		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 le 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 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. del linde de vía pública.

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

NORMA 30ª.- 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>		
	Dominio	3	
	Protección		18
	Edificación		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>Variante Camí de la Mar y 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.

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 31ª.- 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 la legislación sectorial vigente.

NORMA 32ª.- VÍAS PECUARIAS

_____Se señalan en los planos de ordenación las localizaciones de las veredas, cordel, etc., señalando su anchura. La edificación en sus lindes está regulada por la Ley.

NORMA 33ª.- 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 elementos que pueda entorpecer las labores de conservación y vigilancia.

Se considerarán como cauces protegidos los grafiados en planos como tales y cualquier Auллera o línea de drenaje no referenciada pero inventariada, aunque se reducirá la distancia mínima de cualquier edificio a 6 m., en suelos urbanos o urbanizable desarrollado 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 reglamente 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 34ª.- 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 35ª.- DEL MEDIO AMBIENTE

35.1 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.

35.2 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.

35.3 Canteras y explotaciones mineras a cielo abierto

No son permitidas en todo el término municipal dichas actividades.

35.4 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.

35.5 Basureros, estercoleros y cementerio de coches

No son permitidos en todo el término municipal dicha actividad.

35.6 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.

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

Se harán estudios previos de su ubicación con el fin de no alterar el carácter del paisaje, estando prohibido en todo el término municipal la instalación de antenas de telefonía móvil.

35.8 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 36^a.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO, ARQUEOLÓGICO Y CULTURAL

— Como elementos de protección se citan las siguientes:

- S Ermita en Calle Iglesia
- S Casa Gran de 1609 (reformada) en Calle Iglesia
- S Esquema de alineaciones del casco con sus estrechas y entrecruzadas calles.

Los dos primeros elementos se clasifican en orden a su valor histórico-artístico y el tercer elemento por su valor ambiental.

El nivel de protección será integral para los elementos del catálogo.

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

- S 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.
- S 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.
- S Notificación de los cambios de dominio al Ayuntamiento y concesión al mismo del derecho de tanteo en las transacciones que pudieran efectuar.
- S Permittiendose todas aquellas intervenciones especificas en el art. 93.2 del Reglamento de Planeamiento.

Se considera como bien de Relevancia Local la Ermita y la Casa Gran, lo cual se hará constar en el catálogo.

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

NORMA 37ª.- 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.
2. Los elementos integrantes de las redes, su ordenación, ejecución y gestión se determinan en las Normas siguientes.

NORMA 38ª.- 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)
- 2ª) VIARIO LOCAL, que comprende:
 - Ronda sur Playas (PRV-1)
 - Camí de la Mar (PRV-2)
 - Variante Camí de la Mar (PRV-3)
 - Carril-bici peatonal Camí de la Mar (PRV-4)
 - Vial de borde Este Residencial Baja Densidad Casco (PRV-5)
 - C/ 9 d'Octubre (PRV-7)
 - Acceso suelo urbanizable industrial (PRV-9)
 - Vial periférico Camí de la Torre polígono industrial (PRV-10)
 - Vial periférico Este-Oeste-Sur polígono industrial (PRV-11)
 - Camino vecinal acceso cementerio (PRV-12)
 - Red viaria agrícola:
 - * Camí de la Alquerieta a Daimús
 - * Camí de la Torre
 - * Vía pecuaria Camí Vell de Gandia
 - * Camí 1
 - * Camí 2
 - * Camí 3

- * Camí 4
- * Camí 5
- * Camí 6
- * Camí 7
- * Camí 8
- * Camí 9
- * Camí 10
- * Camí 11
- * Camí 12
- * Vía pecuaria Colada-Azagador de Guardamar de la Safor.

2. La carretera (CV-670) 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 39ª.- RED PRIMARIA DE ESPACIOS LIBRES, JARDINES Y DEPORTIVOS

1. Plan General. Comprende los espacios definidos en la documentación gráfica del Plan General.

1. La Red está integrada por los elementos siguientes:

Jardines:

 - Jardín Norte casco (adscrito al suelo no urbanizable común)
 - Jardín Playa (adscrito al suelo urbano Sector II playa)

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 Norte Casco se sujetará a la condición regulada en la Norma 17.- Jardín Norte 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 y ocupación máxima del 5%.
 - 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.

NORMA 40ª.- RED PRIMARIA DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS

2. 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.
3. Los elementos integrantes de la Red Primaria de Equipamientos Comunitarios son:
 - S Cementerio Municipal.
 - S Equipamiento docente.
 - S Casa Consistorial.
4. 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.

NORMA 41ª.- RED PRIMARIA DE INSTALACIONES, INFRAESTRUCTURAS

Y SER

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:
 - S Agua Potable.
 - S Saneamiento.
 - S Energía Eléctrica.
3. Agua potable.

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

 - S Instalaciones del grupo de presión en casco.
 - S Tubería paralela al Camí de la Mar abastecimiento población.
4. Saneamiento.

A) La red de saneamiento está integrada por:

 - S Emisores generales unitarios, cuya misión es transportar las aguas residuales hasta la Estación Depuradora Mancomunada Sur de Gandía, 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:
 - S Colectores población-playa, que recoge aguas de la población y suelos urbanos y urbanizables anexos.
 - S Colector mancomunado municipios Sur de Gandía que conecta con la estación de bombeo sita en Daimús y atraviesa de Sur a Norte el Sector II del suelo

urbano playa en su ronda perimetral.

NORMA 42ª.- ELEMENTOS DE LA RED PRIMARIA CONTABILIZADA COMO

Se consideran computables a los efectos de standards obligatorios y con asignación de aprovechamiento por la aplicación del índice edificabilidad bruta.

1. Suelo urbanizable con ordenación pormenorizada.

.1 Sector residencial baja densidad playa.

Se contabiliza la superficie del Camí de la Mar (PRV-2) y la del carril-bici peatonal Camí de la Mar (PRV-4) indicada en el ámbito del sector.

1.2 Sector residencial baja densidad casco.

Se contabiliza todos los elementos de la red viaria primaria dentro del ámbito de los límites del sector:

Se contabiliza la superficie del Camí de la Mar (PRV-2), la variante del Camí de la Mar (PRV-1), carril bici-peatonal Camí de la Mar (PRV-4); vial de borde Este Residencial B, densidad casco (PRV-5), vial de borde Sur Residencial baja densidad casco (PRV-6) unidad en el ámbito del Sector.

2. Suelo urbanizable:

2.1 Sector industrial.

Se contabiliza la superficie del vial perifería Camí de la Mar polígono industrial (PRV-10), vial periférico Este-Oeste-Sur polígono industrial (PRV-11) incluida en el ámbito del sector.

NORMA 43ª.- ELEMENTOS DE LA RED PRIMARIA ADSCRITOS Y NO COMPUTABLES

1. Suelo urbanizable con ordenación pormenorizada

.1 Sector residencial baja densidad playa

Se adscribe el jardín de la red primaria casco.

2. Suelo urbanizable

2.1 Sector industrial.

Se adscribe la superficie del equipamiento administrativo-cultura perteneciente a la red primaria y la red viaria primaria de acceso al sector exterior a los límites de este PRV-9.

Igualmente se adscribe la franja de 18 m. de suelo no urbanizable de protección viaria tangente al vial periférico entre ésta y la CV-670.

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

NORMA 44ª.- SUELO URBANIZABLE SECTOR INDUSTRIAL

En el sector industrial no se impone la necesidad de implantar ninguna dotación sin perjuicio de los estándares legales que señala el Reglamento de Planeamiento.

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

NORMA 45ª.- 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.
- a) 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.
- b) 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, calificandose posteriormente el alcance de la modificación.

NORMA 46ª.- CONDICIONES PARTICULARES INFRAESTRUCTURAS

46.1 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”.

46.2.- 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 cinco o 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 asegura 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 la 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 no 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” (Mº 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” (Mº Vivienda Orden 9/I/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.

46.3.- 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).

Las líneas de distribución serán subterráneas salvo justificación en contrario.

En los casos en que no se dispongan subterráneas se tratará de salvaguardar el aspecto estético tanto de las líneas como de las instalaciones de transformación y elementos accesorios.

El alumbrado público responderá a los siguientes requisitos:

CONCEPTOS

	<u>Vías principales</u>	<u>Vías secundarias</u>	
	- Iluminación horizontal media	12 lux	8 lux: Distribuc.
	4 lux: Servicio		
	4 lux. Peatones		
	<hr/>		- 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.

46.4.- 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.

46.5.- 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.

46.6.- 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 sur 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.

46.7.- INSTALACIÓN TELEFONÍA, GAS Y OTROS

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

No se permiten las instalaciones de antenas de telefonía móvil.

46.8.- 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 47ª.- 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:

- S Núcleo histórico tradicional (NUH).
- S Ensanche (ENS).
- 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 48ª.- NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL SUELO URBANO

SEC

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, hostelero 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) 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 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 superará 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	55	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 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	10 m.	5,5 m.
Fondo mínimo			
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 al volumen y forma:

	Número máximo de plantas:	III	
	Altura máxima reguladora:	9 m.	
Áticos:		permitidos con retranqueo mínimo	
	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 con altura mínima respecto de la rasante de la acera de 3 y 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 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.

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, permitiéndose únicamente balcones con antepecho tradicional. En este último caso su desarrollo en planta no podrá ser superior a $\frac{1}{2}$ de la longitud de fachada.

2ª.- Se distinguirá claramente en la composición de la fachada 3 niveles correspondientes a la planta baja, planta piso y planta segunda, pudiendo construirse sólo una sin medianera al descubierto.

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.- Los huecos en planta baja que lleven reja, ésta será adoptada los modelos tradicionales.

5ª.- El remate del edificio corresponderá a cornisa tradicional dentro de la arquitectura valenciana y teja curva, hasta al menos la primera crujía.

6ª.- Se permiten los canales de recogida de aguas vistos.

7ª.- El voladizo máximo será el indicado en el apartado anterior.

8ª.- 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.

9ª.- Los elementos de carpintería, cerrajería, molduraciones continuarán las normas tradicionales en la zona.

10ª.- La altura del edificio se medirá según su fachada principal.

11ª.- Esta altura máxima únicamente se podrá sobrepasar por:

- Un antepecho hasta un máximo de 1,30 m.

- Por la altura necesaria para dar pendiente a la cubierta de teja.

- Por la caseta de la caja de escalera y caseta que tendrá únicamente el espacio necesario para cubrir la escalera con una altura máxima libre de 2,20 m. 12ª.- En los muros de las edificaciones se utilizarán texturas originales como las tradicionales con gruesas piedras de río y mampostería sustituyendo a las lúcidas de forma uniforme.

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

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 mínimo 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:

<u>Nº de plantas que ventilan al patio</u>	<u>Lado mínimo (m)</u>	<u>Superficie mínima (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 cumbre 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.

NORMA 50ª.- 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 51ª.- 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. En tanto en cuanto no se ejecute las edificaciones, será permitido el uso como jardín (JL) atendiendo a lo estipulado en la Norma 50.

2. Parámetros urbanísticos.

Alturas máximas: II alturas y 7 m. de altura cornisa.

Edificabilidad: 0,8 m²/m²

Retranqueos: a vial 3 m.

a lindes 3 m.

NORMA 52ª.- EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL (SANITARIO). EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO. EQUIPAMIENTO CULTURAL - ADMINISTRATIVO.

1. Definición, carácter y uso.

Comprende las diferentes áreas señaladas con esos usos y con carácter de dominio público.

2. Parámetros urbanísticos.

Atenderán a las condiciones y parámetros de la manzana en la que se ubican.

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 grafiadas 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 m².,
a excepción de las adjudicadas del
proyecto de compensación con 700
m². y con 400 m².

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:

Coeficiente de edificabilidad neta: 0,34
m²/m² planta baja y 1,43 m²/m²
resto de plantas.

Coeficiente 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 m². 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 m². 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) 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 55ª.- 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 m². 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
m²/m². planta baja garaje-trastero y
0,36 m²/m² 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 m². y 4 m. de altura.

b) Forma de medir el volumen.

Los elementos abiertos como marquesinas, porches, plantas diáfnas, 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 56ª.- 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, kioskos, 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 57ª.- 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 58ª.- JARDÍN PLAYA (RED PRIMARIA)

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

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

NORMA 58ª.- ZONIFICACIÓN SUELO URBANIZABLE ORDENACIÓN

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

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

- 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 ² .
-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 ² /m ²
-Separación viales	2 m.
-Separación calles	2 m.
-Reserva aparcamientos	1 plaza/viv.
	-Semisótano

-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 cambrá. Esta altura se define como la existente entre la parte superior del forjado e inferior de la cambrá. 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.

f) Semisótanos y sótanos.

No se encuentran permitidos.

g) Cerramiento o vallado de las parcelas

g.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.

g.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 60%. 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.

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.

Las marquesinas abiertas o porches computarán el 50% de su volumen, así como las pérgolas con cubierta opaca.

Las hornacinas para gas, electricidad y las casetas depuradoras de piscina no contarán a efectos de volumen en las condiciones establecidas anteriormente.

2. Residencial múltiple bloque adosado con variaciones-Residencial múltiple 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 múltiple bloque adosado-residencial múltiple bloque exento 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 para la zona residencial múltiple bloque adosado y de varias viviendas agrupadas en una parcela, con varias viviendas por bloque, con retranqueos a lindes del conjunto para la zona residencial múltiple bloque exento.

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:

	<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 20 CV.
- d) Parámetros urbanísticos

-

S
u
p
e
r
f
i
c
i
e

p
a
r
c
e
l
a

m
í
n
i
m
a

2
8
0

m
2

.

-nº

v
i
v
i
e
n
d
a
s
m
í

59
n
i
m
o
2

-Frente mínimo

p
a
r
c
e
l
a

-Diámetro

d
e
l
c
í
r
c
u
l
o
i
n
s
c
r
í
t
o

-Ocupación

m
á
x
i
m
a

-Altura

r
e
g
u
l
a
d
o
r
a
m
á
x
i
m
a

-Número de

60

P
l
a
n
t
a
s

-Edificabilidad

n
e
t
a

-

S
e
p
a
r
a
c
i
ó
n
a
l
i
n
d
e
s

2 m.

-Separación viales

-Reserva

a
p
a
r
c
a
m
i
e
n
t
o
s

-Semisótano

-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 sí se permitirán huecos en el plano de cubierta.

e) Construcciones auxiliares.

e1) Terminología

Se definen como construcciones auxiliares, garajes, barbacoas, vestuarios, casetas depuradoras, piscinas, 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 m² 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.

e5) Hornacina: Podrán integrarse en cerramientos a vial, para instalaciones de agua, energía eléctrica y gas.

f) Semisótanos y sótanos

No se encuentran permitidos.

g) Cerramiento o vallado de las parcelas

g.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.

g.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 60%. 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.

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.

Las marquesinas abiertas o porches computarán el 50% de su volumen, así como las pérgolas con cubierta opaca.

Las hornacinas para gas, electricidad y las casetas depuradoras de piscina no contarán a efectos de volumen en las condiciones establecidas anteriormente.

Los bloques se podrán distribuir de forma libre dentro de la parcela constituyendo bloques lineales, no permitiéndose el que dos grupos se adosen paralelamente.

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 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 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 m²/m²

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.

2. Parámetros urbanísticos.

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

Edificabilidad: 0,6 m²/m²

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 PORMENORIZADA 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 m²/m², 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.

64.2 Estudios de Detalle

El Plan se confecciona con la pormenorización suficiente para que una vez redactado, aprobado y ejecutado el Proyecto de Urbanización correspondiente, es decir, tengan la consideración de solar, se puedan conceder licencias municipales de edificación como actividad reglada.

No se considera preciso el desarrollo del Plan en Estudios de Detalle.

64.3 Parcelaciones

Las parcelaciones urbanísticas están reguladas en los artículos 82 y 83 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana 6/94.

Las parcelaciones urbanísticas están comprendidas entre los actos sujetos a previa licencia municipal de conformidad con el art. 82 de la LRAU.

Consecuentemente el Proyecto de Parcelación Urbanística es el documento técnico necesario para la obtención de licencia municipal que permita la división de un terreno en varios lotes o parcelas.

En los proyectos de Parcelación que desarrollen el Plan, no se permitirán parcelas cuyas superficies sea inferior a 110 m². y no cumplan las condiciones de mínima.

64.4 Proyectos de Urbanización

El proyecto o proyectos de urbanización que desarrollen el Plan han de ser proyectos de obras cuya finalidad será llevar a la práctica, en el suelo urbanizable comprendido en su ámbito territorial, la realización material del Plan.

Los proyectos de urbanización deberán referirse a la totalidad de la unidad, programa de actuación integrada o plan completo a los efectos de su gestión. Constituirán un instrumento para el desarrollo de las determinaciones en cuanto a las obras de urbanización siguientes:

64.4.1 Red viaria

A excepción hecha de los viales pertenecientes a la red primaria cuyas características en cuanto a su sección tipo se indican en el documento de homologación son las siguientes:

- Red primaria.

- Variante Camí de la Mar a= 16 m. (6 m. calzada, 2 m. arcén).
- Camí de la Mar a= 12 m.
- Vial de borde Este Sector Residencial Baja Densidad a= 10 m.
- Vial de borde Sur Sector Residencial Baja Densidad a= 10 m.
- Resto de viales a= 10 m.

Aparcamientos

Los aparcamientos anejos a la red viaria se situarán dentro del espacio señalado en el plano de ordenación y fuera de las aceras o sendas peatonales.

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. del tráfico previsto y de conformidad con lo indicado en el PG-4/1.988, Pliego de Prescripciones Generales para obras de carreteras y puentes e instrucción de firmes de carreteras, flexibles o rígidos.

64.4.2 Abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios

El cálculo de las redes en el posterior proyecto de urbanización, deberá garantizar que el consumo, por todos los conceptos, correspondientes a habitante y día no inferior a 300 litros.

El consumo máximo para el cálculo de aquellas se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por 2,4.

Igualmente el cálculo de la red se hará en forma que no haya acometidas a bocas contra incendios con presión inferior a 40 mca.

La red se calculará para sistema mallado, para lo cual se tendrán en cuenta el número de válvulas compuertas para aislamiento de ramales en caso de averías.

La carga estática mínima será de 1,5 atmósferas y la máxima de 6 atmósferas, salvo justificación en contra.

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

64.4.3 Alcantarillado

El sistema de alcantarillado propuesto prevé una red mixta separativa y unitaria según zonas por el centro de la calzada a profundidades y pendientes necesarias para poder acometer a la red existente.

La red de evacuación de aguas pluviales se preverá separativa de la de residuales previo encauzamiento de las aguas superficiales a sumideros o justificándose cualquier otro sistema de evacuación que permita el perfecto drenaje de la zona, sin provocar inundaciones.

A) 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.

A.1 Caudales de aguas negras.- Se tomarán los mismos valores que los obtenidos para el abastecimiento.

A.2 Caudales de aguas pluviales.- Se tendrá en cuenta los caudales para avenida con periodo de retorno de 10 años.

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

Son inadmisibles los escalones ascendentes en solera y en clave.

C) 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.

- Pozos de registro: Se situarán en los colectores no 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: No se colocan previéndose sumideros localizados.

- Tuberías: Diámetro mínimo 300 m/m

Acometidas 200m/m

D) 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" (Mº Vivienda 24/3.73), etc.

E) Tratamiento y evacuación aguas residuales

Las aguas residuales recogidas por los colectores de los sistemas generales irán al colector general, no permitiéndose ni siquiera como sistema transitorio, el tratamiento y evacuación aguas residuales mediante fosas decantación-digestión combinadas con filtros biológicos o estaciones depuradoras de oxidación total, y para cada vivienda unifamiliar, proyectada, y vertido pozos filtrantes con las

debidas garantías a las obras de urbanización, salvo justificación en contra y como medida excepcional.

64.4.4 Red eléctrica

El cálculo de las redes de baja tensión en el Proyecto de Urbanización, se realizarán de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, aprobado por Decreto 2.413/1.973 de 20 de septiembre y demás normativa vigente.

Las cargas mínimas a prever serán las fijadas en la Instrucción MI-BT-010, así como el grado de electrificación deseado para la vivienda.

Se tendrá así mismo en cuenta las siguientes condiciones y prescripciones.

- La red será subterránea.
- Los centros de transformación podrán localizarse sobre terrenos dotacionales públicos.
- Todas las instalaciones satisfarán lo establecido en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, así como la Normativa particular del Ayuntamiento de Guardamar de la Safor y la normativa de la compañía suministradora de energía que no se oponga a lo aquí establecido.
- El grado de electrificación para el cálculo de las líneas distribuidoras y centrales de transformación, será medio y de una cuantía de 5,00 W por vivienda y 50 W/m² de construcción comercial.

64.4.5 Alumbrado público

El alumbrado público responderá a los siguientes requisitos:

		CONCEPTO	
S	Vías principales	Vías secundarias	
			- Iluminación
	horizontal		
	Media	12 lux	8 lux: Distribuc. 4 lux: Servicio. 4 lux: Peatones.
-	Coefficiente de uniformidad	0,4	0,3 y 0,25

El proyecto de suministro de energía eléctrica deberá sujetarse a la Normativa del M^o de Industria y de la compañía suministradora en lo concerniente a las exigencias técnicas.

- Se reducirán los 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.
- Postes, luminarias y lámparas se ajustarán al modelo municipal.

64.4.6 Red telefónica

La red será subterránea de acuerdo con las normas e instrucciones dictadas por la Compañía Telefónica.

NORMA 65.- NORMAS DE EDIFICACIÓN

65.1 Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas

Se tendrán en cuenta las siguientes:

- Cimentación: Ninguna parte de los cimientos podrá sobresalir del plano de fachada, tanto

en vallas como otros elementos auxiliares, como en edificaciones.

- Desperfectos en servicios públicos: Si durante la ejecución de la obra, o posteriormente, a causa de mala calidad de la construcción, se producen desperfectos en elementos de los servicios públicos, las reparaciones correrán a costa del promotor de la obra, pudiendo solicitar el pago de fianzas que sufran los posibles daños al dominio público o servicios públicos.

65.2 Condiciones comunes a todas las zonas

65.2.1 Condición preliminar

Las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en el suelo urbano que resulte de la aprobación definitiva de este Plan y de la realización del proyecto de urbanización correspondiente, serán las específicas de las ordenanzas de la zona, complementadas con las presentes condiciones generales.

65.2.2 Terminología

Los términos empleados tendrán la significación que se expresa en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias y en el Reglamento de zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana (Orden de 26 de abril de 1.999 de la COPUT).

65.2.3 Usos permitidos y usos prohibidos

Los indicados en el apartado 64.1, calificación del suelo, de estas ordenanzas.

65.2.4 Condiciones generales de volumen e higiénicas

Las señaladas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana que sean de aplicación en función de la tipología de edificación permitida y señalada en las Normas Particulares.

65.2.5 Condiciones generales estéticas

Las señaladas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

65.3 Normas particulares de cada zona

65.3.1 Zonificación

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

- a) Residencial unitario bloque exento (RUBE) - Residencial múltiple bloque adosado con variaciones (RMBA).
- b) Residencial manzana compacta con variación (RMC).
- c) Residencial múltiple bloque adosado on variaciones (RMBA).
- c) Sistemas de espacios libres de dominio y uso público: jardín (JL).
- c) Equipamiento Educativo-Cultural (ED).
- f) Equipamiento deportivo-recreativo (RD).
- g) Red viaria, sendas peatonales y aparcamientos.

65.3.2 Residencial unitario bloque exento (RUBE)- Residencial múltiple bloque

adosado con variaciones (RMBA)

Zona de utilización mixta residencial unitario bloque exento y residencial múltiple bloque adosado con variaciones, en manzanas M11 y M12.

65.3.2.1 Residencial unitario bloque exento.a) **Carácter**

Tendrán el carácter de dominio y uso privado.

b) **Tipología**

De conformidad con la terminología del Reglamento de Zonas la tipología es la resultante de la zona residencial unitario bloque exento.

c) **Usos**

Los indicados en las Normas de carácter general.

d) **Parámetros urbanísticos.**

-Superficie parcela mínima 200 m².

-Frente mínimo parcela 10 m.

-Diámetro del círculo inscrito 10 m.

-Ocupación máxima 50%

-Altura reguladora máxima 9

-Número de plantas III

-Edificabilidad neta 1,3457 m²/m²

-Separación viales 2 m.

-Separación calles 2 m.

-Reserva aparcamientos 1 plaza/viv.

-Semisótano Emergente 1,0 m.

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

e) **Construcciones auxiliares.**e1) **Terminología**

Se definen como construcciones auxiliares, garajes, barbacoas, vestuarios, casetas depuradoras, piscinas, 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 m² 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, 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.

e5) Hornacina: Podrán integrarse en cerramientos a vial, para instalaciones de agua, energía eléctrica y gas.

f) Semisótanos

Los semisótanos podrán construirse a distancia mínima de 1 m. del linde, no computando como volumen, aunque si como ocupación.

g) Cerramiento o vallado de las parcelas

g.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.

g.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 60%. El acceso a la parcela podrá tener un ancho máximo de 3 m. y altura de 3 m. y ser de estructura de obra de fábrica.

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.

A efectos de volumen no cuenta ningún tipo de construcción que se encuentre 1,00 metros por debajo de la rasante.

Las marquesinas abiertas o porches computarán el 50% de su volumen, así como las pérgolas con cubierta opaca.

Las hornacinas para gas, electricidad y las casetas depuradoras de piscina no contarán a efectos de volumen en las condiciones establecidas anteriormente.

65.3.2.2 Residencial múltiple bloque adosado con variaciones.

a) **Carácter**

Tendrán el carácter de dominio y uso privado.

b) **Tipología**

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**

Los indicados en las Normas de carácter general.

d) Parámetros urbanísticos

- Superficie parcela
m
í
n
i
m
a
- nº viviendas mínimo
- Frente mínimo
p
a
r
c
e
l
a
- Diámetro
d
e
l
c
í
r
c
u
l
o
i
n
s
c
r
i
t
o
- Ocupación
m
á
x
i
m
a
- Altura
r
e
g
u
l
a
d
o
r
a
m

71
á
x
i
m
a

-Número de

p
l
a
n
t
a
s

-Edificabilidad

n
e
t
a

-

S
e
p
a
r
a
c
i
ó
n
a
l
i
n
d
e
s

2 m.

-Separación viales

-Reserva

a
p
a
r
c
a
m
i
e
n
t
o
s

-Semisótano

-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 sí se permitirán huecos en el plano de cubierta.

e) Construcciones auxiliares.

e1) Terminología

Se definen como construcciones auxiliares, garajes, barbacoas, vestuarios, casetas depuradoras, piscinas, 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 m² 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.

e5) Hornacina: Podrán integrarse en cerramientos a vial, para instalaciones de agua, energía eléctrica y gas.

f) Semisótanos

Los semisótanos podrán construirse a distancia mínima de 1 m. del linde, no computando como volumen, aunque sí como ocupación.

g) Cerramiento o vallado de las parcelasg.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.

g.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 60%. El acceso a la parcela podrá tener un ancho máximo de 3 m. y altura de 3 m. y ser de estructura de obra de fábrica.

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.

A efectos de volumen no cuenta ningún tipo de construcción que se encuentre 1,00 metros por debajo de la rasante.

Las marquesinas abiertas o porches computarán el 50% de su volumen, así como las pérgolas con cubierta opaca.

Las hornacinas para gas, electricidad y las casetas depuradoras de piscina no contarán a efectos de volumen en las condiciones establecidas anteriormente.

Los bloques se podrán distribuir de forma libre dentro de la parcela constituyendo bloques lineales, no permitiéndose el que dos grupos se adosen paralelamente.

65.3.3 Residencial manzana compacta con variaciones

a) Carácter

Tendrán el carácter de dominio y uso privado, en manzanas M1-M2

b) Tipología

De conformidad con la terminología del Reglamento de Zonas la tipología es la resultante de la zona residencial manzana compacta.

c) Usos

Los indicados en las Normas de carácter general.

d) Parámetros urbanísticos.

		-Superficie parcela
		-Frente mínimo parcela
-Diámetro del círculo inscrito	5 m.	
		-Retranqueo respecto testero parcela
		-Altura reguladora máxima
		9,5 m.
		-Número de plantas
		-Edificabilidad neta
		-Reserva
		aparcamientos
		-Semisótano
-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 sí se permitirán huecos en el plano de cubierta.		

e) Construcciones auxiliares.

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

En el espacio retranqueado se podrán alojar barbacoas, piscinas, casetas depuradoras y pérgolas, siendo las condiciones las establecidas en 3.3.2.2. e).

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 60%. El acceso a la parcela podrá tener un ancho máximo de 3 m. y altura de 3 m. y ser de estructura de obra de fábrica.

g) Generalidades

Sobre la línea de retiro respecto del testero de la parcela no se permite vuelo alguno, a excepción hecha de las cornisas de la cubierta, hasta una distancia máxima de 30 cm.

Sobre la línea de fachada se permite el volado de balcones un máximo de 30 cm., quedando prohibidos los miradores..

A efectos de volumen no cuenta ningún tipo de construcción que se encuentre 1,00 metros por debajo de la rasante.

Las marquesinas abiertas o porches computarán el 50% de su volumen, así como las pérgolas con cubierta opaca.

65.3.4 Residencial múltiple bloque adosado con variaciones.

a) Carácter

Tendrán el carácter de dominio y uso privado, en manzanas M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9 y M10

b) Tipología

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 una vivienda por parcela que se adosa al menos a uno de los lindes para formar agrupación de edificios con las parcelas contiguas.

c) Usos

Los indicados en las Normas de carácter general.

d) Parámetros urbanísticos

-Mínimo de frente parcela	-Superficie parcela mínima
-Diámetro del círculo inscrito	5,5
	5 m.
-Altura reguladora máxima	-Ocupación máxima
	9,5
-Edificabilidad neta	-Número de plantas
-Separación frente fachada	1,3457 m ² /m ²
-Separación testero parcela	2 m.
	4 m.

-Reserva
aparcamie
ntos

-Semisótano

-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.

-Se permitirá que el semisótano aunque con altura máxima de 20 cm. sobre la rasante y el sótano ocupe las peatonales de acceso al jardín a los efectos de poder viabilizar un proyecto conjunto de aparcamientos subterráneos.

e) Construcciones auxiliares.

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

En el espacio retranqueado se podrán alojar barbacoas, piscinas, casetas depuradoras y pérgolas, siendo las condiciones las establecidas en 3.3.2.2. e).

f) Cerramientos o vallados de 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 60%. El acceso a la parcela podrá tener un ancho máximo de 3 m. y altura de 3 m. y ser de estructura de obra de fábrica.

h) Generalidades

Sobre la línea de retiro respecto del testero de la parcela no se permite vuelo alguno, a excepción hecha de las cornisas de la cubierta, hasta una distancia máxima de 30 cm.

Sobre la línea de fachada se permite el volado de balcones un máximo de 30 cm., quedando prohibidos los miradores..

A efectos de volumen no cuenta ningún tipo de construcción que se encuentre 1,00 metros por debajo de la rasante.

Las marquesinas abiertas o porches computarán el 50% de su volumen, así como las pérgolas con cubierta opaca.

Emergen

65.3.5 Equipamiento Educativo - Cultural (ED)

65.3.5.1 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 3.3.5.

65.3.5.2 Parámetros urbanísticos.

Alturas máximas: II alturas y 7 m. de altura cornisa.
 Edificabilidad: 0,8 m²/m²
 Retranqueos: a vial 3 m.
 a lindes 3 m.

65.3.6 Equipamiento deportivo - recreativo (RD)

65.3.6.1 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.

65.3.6.2 Parámetros urbanísticos.

Alturas máximas: II alturas y 11 m. de altura cornisa.
 Edificabilidad: 0,6 m²/m²
 Retranqueos: a vial 3 m.
 a lindes 3 m.
 a jardín (JL) 0 m.

65.3.7 Sistemas de espacios libres de dominio y uso público. **Jardín (JL)**

65.3.7.1 Definición y carácter

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

65.3.7.2 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.

65.3.8 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.

NORMA 66ª.- GESTIÓN URBANÍSTICA

La gestión urbanística se llevará a cabo a través de actuaciones integradas, de acuerdo con la delimitación de unidades de ejecución efectuadas, siendo el ámbito de cada actuación integrada cada una de las unidades delimitadas, programándose una actuación integrada:

Programa de actuación integrada Unidad de Ejecución residencial baja densidad.

El aprovechamiento susceptible de apropiación será el 90 % del aprovechamiento tipo que es de 0,60 m²/m²., resultando ser el ámbito del plan los límites del área de reparto.

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

NORMA 67ª.- 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 señalen los Planes, Normas u Ordenanzas.

NORMA 68ª.- 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 paralizasen 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 69ª.- 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. 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.
7. 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 70ª.- 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 l manzana en donde se ubique.
 - C) Proyecto técnico suscrito por facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio Oficial, con la Ficha Urbanístico por duplicado ejemplar.
 - D) Hoja del Aparejador, 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 71ª.- 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 la edificación existente.
- B) El proyecto técnico reflejará la edificación existente y la ampliación que se pretende, justificándose en la Memoria su posibilidad.

NORMA 72ª.- REQUISITOS ESPECÍFICOS PARA OBRAS DE REFORMA

- 2. 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 73ª.- 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 74ª.- 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 75ª.- REQUISITOS ESPECÍFICOS PARA AUTORIZACIONES ESPECIALES.

b) Las parcelaciones urbanas requerirán su correspondiente proyecto técnico:

- S Plano de emplazamiento en relación con el Plan General.
- S Plano acotado y superficiado de la finca o finca a parcelas, a escala 1:500.
- S Plano de parcelación acotando las parcelas y señalando los accesos, linderos u planeamiento aplicable.
- S 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 tratara 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 76ª.- 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:
 - B) Plano de emplazamiento a escala 1:1000, correspondiente al plano de alineaciones del Plan General
 - C) 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.
 - D) 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 77ª.- LICENCIAS PARA INSTALACIONES ELÉCTRICAS, TELEFÓNICAS U OTRAS

Sin perjuicio de lo establecido en estas Normas o en otras específicas, se ajustarán a las siguientes:

3. 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.
4. 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.

5. Se atenderá a lo dispuesto en la Norma 9.7.
6. 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.
7. 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 78ª.- 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 79ª.- 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 80ª.- 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).

2. 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.
3. 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

- B) 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.

- C) En tanto no adquiriera 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.
- D) 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.
- S No sobresaldrán más de 1/50 del ancho del ramal.
 - S No sobresaldrán más de 1/10 del ancho de la acera.
 - S Afectarán a menos 1/5 de la longitud de fachada.
 - S 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.
 - S 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.
 - S 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:
- S Afectarán a menos de 1/5 de la longitud de fachada.
 - S No sobresaldrán más de 1/10 de la separación que exista entre la fachada soporte y el linde o frente de parcela.
 - S 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.
 - S 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.
 - S Los rótulos en ningún caso mermarán las condiciones de tránsito y accesibilidad a espacios públicos.

4. Carteles indicadores

- B) Salvo excepciones debidamente justificadas por razones de interés público, de acuerdo con la legislación sectorial, sólo podrán instalarse en espacios privados.
- C) A las solicitudes de instalación se acompañará documento de conformidad del propietario de los terrenos.
- D) Se instalarán de forma que no perjudiquen la visibilidad en la conducción, ni invadan zonas de paso peatonal o rodado.
- E) 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.
 - S Altura máxima del encuadre del texto: 4,00 metros.
 - S Dimensiones máximas del encuadre del texto: 4 x 2 metros, siempre que afecte a menos de 1/5 de la longitud de fachada.
 - S 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 81ª.- 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 82ª.- 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.

NORMA 83ª.- MEDIDAS CORRECTORAS DECLARACIÓN DE IMPACTO

AM

Se considera Norma complementaria las medidas correctoras del estudio de declaración de impacto ambiental y los condicionantes de la declaración de impacto ambiental no contempladas en las Normas.

GUARDAMAR DE LA SAFOR, Octubre de 2004
EL INGENIERO DE CAMINOS

Fdo: D. RAFAEL FEMENÍA DE SIERRA
COLEGIADO 6.617