
MACASTRE - MNS 9790043

Modificación Normas Subsidiarias de Planeamiento

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO 1. DISPOSICIONES COMUNES

ARTICULO 1.- DEFINICION Y AMBITO TERRITORIAL

1. Las Normas Urbanísticas que integran este articulado, forman parte de las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Macastre.
2. Las presentes Normas son de aplicación al territorio formado por todo del Municipio de Macastre.
3. En este territorio quedan incluidos los núcleos urbanos, además del de Macastre población, los denominados del Bolot, de Cuatro Caminos y las Urbanizaciones del Castillo y Llanorel.

ARTICULO 2.- MARCO LEGAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

1. Las Normas Subsidiarias se han redactado de acuerdo con el procedimiento urbanístico vigente. Las referencias a la Ley del Suelo han de entenderse hechas al Texto Refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobada por el Real Decreto 1346/1976 de 9 de Abril. Las referencias al Reglamento han de entenderse hechas al Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto 2159/1978 de 23 de Junio. Las demás disposiciones complementarias se mencionan con su denominación completa.
2. Las Normas Subsidiarias se aplican con preferencia a cualquier otra disposición municipal que regule el uso y la ordenación del territorio.
3. En lo no previsto por esta Normativa y, en general, por estas Normas Subsidiarias, serán de aplicación las normas vigentes en materia de vivienda, medio ambiente y estética.

ARTICULO 3.- CONTENIDO

Las Normas Subsidiarias, estarán integradas por los documentos siguientes:

1. Memorias informativas y justificativas.
2. Planos de información y ordenación.
3. Normas Urbanísticas.

ARTICULO 4.- MODIFICACION Y REVISION

1. La modificación de cualquiera de los elementos de estas Normas Subsidiarias, se registrará por lo que disponen los art. 49 y 50 de la Ley del Suelo y los art. 161 y 162 del Reglamento, y las otras disposiciones legales que sean de aplicación.
2. No se consideran modificaciones, aquellas variaciones que impliquen una alteración sustancial de las previsiones de las Normas Subsidiarias que tendrán que tramitarse como revisión.

ARTICULO 5.- INTERPRETACION

1. Las determinaciones de las Normas Subsidiarias y, concretamente, esta normativa, se interpretarán en base a aquellos criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que tengan que ser aplicados.
2. Cuando existan contradicciones gráficas entre planos de diferentes escalas, se atenderá a lo que indiquen los planos de escala mayor.
3. Si se producen contradicciones entre la regulación de las previsiones de las Normas Subsidiarias en los diferentes documentos, se considerará válida la determinación que implique espacios públicos o de interés público más amplios, y una menor densidad de viviendas o índice de aprovechamientos.

ARTICULO 6.- OBLIGATORIEDAD

Tanto la Administración como los particulares, están obligados a cumplir las determinaciones o disposiciones de estas Normas. Por tanto, cualquier actuación o intervención sobre el territorio, tenga carácter definitivo o provisional, sea de iniciativa privada o pública, deberá ajustarse a las disposiciones citadas, según está previsto en los artículos 57 y 58 de la Ley del Suelo.

ARTICULO 7.- CLASES DE IDENTIFICACION

1. En el enunciado de cada zona, se señala la clave de identificación del mismo en los planos.

2. También se transcribe el código de identificación en la colección de los planos.

ARTICULO 8.- INFORMACION

Los documentos integrantes de este Proyecto serán públicos quedando en el Ayuntamiento a disposición de los interesados, que podrán efectuar las consultas pertinentes en los mismos y obtener copia mediante el pago de los derechos a que hubiere lugar. Igualmente los peticionarios de Licencias o posibles interesados podrán solicitar mediante instancia en la Alcaldía consulta previa con el objeto de resolver cualquier duda planteada en la interpretación de estas Normas.

CAPITULO 2. DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

ARTICULO 9.- DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

1. Con objeto de complementar las determinaciones de las Normas Subsidiarias, se elaborarán, según lo preven la Ley del Suelo, el Reglamento y estas Normas, pudiéndose efectuar Planes Parciales de Reforma Interior, Estudio de Detalle, Catálogos, Proyectos de Urbanización, Ordenanzas y Planes y Proyectos de Saneamiento.

2. Cuando no sea necesario o no este prevista la previa aprobación de los documentos citados en el párrafo anterior, las determinaciones de las Normas Subsidiarias serán susceptibles de aplicación directa o indirecta.

ARTICULO 10.- PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (P.E.R.I.)

En el ámbito delimitado en el plano AM.2, se prevee el desarrollo de un Plan Especial de Reforma Interior, al amparo del art. 83 R.P. y 23 L.S., con la finalidad de resolver los problemas que se plantean en esta zona, creada sin ningún tipo de ordenación previa, tanto en lo referente a la vialidad y circulación (con señalamiento de alineaciones y rasantes), como a la creación en su caso de equipamiento comunitario, y a la adecuación de los servicios públicos de abastecimiento y depuración de aguas y electricidad.

ARTICULO 10-bis.- SECTOR DE DESARROLLO

Se considera como Sector de Desarrollo, el área grafiada como SA01 y SA02, en el Plano A1 y A2, del presente Proyecto de Ordenación.

Su desarrollo o gestión posterior se efectuará mediante la delimitación de un Polígono o Unidad de Actuación, para cuya gestión se señala como preferente el sistema de cooperación.

ARTICULO 11.- ADECUACION A LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

1. Los Planes Especiales de Reforma Interior no podrán modificar la estructura general de las Normas Subsidiarias.

2. Los Estudios de Detalle han de respetar las determinaciones de las Normas Subsidiarias. En ningún caso podrán reducir la anchura de los viales ni las superficies destinadas a espacios libres, ni, como consecuencia de sus previsiones sobre alineaciones, podrán originar aumentos de volumen.

La ordenación de volúmenes que puedan realizar los Estudios de Detalle no pueden implicar aumento de la ocupación del suelo ni de las alturas máximas, ni incremento de la densidad de población, ni alteración del uso global fijado por las Normas Subsidiarias.

CAPITULO 3. GESTION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

ARTICULO 12.- EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

La ejecución de estas Normas Subsidiarias corresponde al Ayuntamiento de Macastre, sin perjuicio de la participación de los particulares en los términos definidos por la Ley del Suelo.

ARTICULO 13.- CONCESION PARA EQUIPAMIENTOS

Sobre el suelo destinado a equipamientos y dotaciones, que en ejecución de las Normas Subsidiarias será de titularidad pública, la Administración competente podrá otorgar una concesión para la construcción y explotación del equipamiento o dotación correspondiente. Esta concesión, que no confiere derechos para ser renovada, no podrá tener una duración superior a 25 años.

CAPITULO 4. INTERVENCION DE LAS ACTIVIDADES DE LOS PARTICULARES

ARTICULO 14.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA PARTICULAR

1. Están sujetos a licencia municipal todos los actos a que se refiere el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística que se realicen en el término municipal. Es necesario obtener licencia municipal para la apertura de caminos y senderos y, en general, para cualquier actividad que afecta las características naturales del territorio.

2. La obligación de obtener previamente la licencia en los supuestos indicados afecta también a los sectores o actividades sujetas a otras competencias. En ningún caso, la necesidad de obtener autorizaciones o concesiones de otras Administraciones deja sin efecto la obligación de obtener la licencia municipal correspondiente, de manera que sin esta la utilización de otras instancias administrativas no es suficiente para iniciar la actividad o la obra.

3. Previamente a la solicitud de la Licencia de obras, el promotor requerirá al Ayuntamiento a fin de que fije las alineaciones y rasantes de la vialidad correspondientes.

ARTICULO 15.- CADUCIDAD

1. Están sujetos a licencia municipal todos los actos a que se refiere el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística que se realicen en el término municipal. Es necesario obtener licencia municipal para la apertura de caminos y senderos y, en general, para cualquier actividad que afecta las características naturales del territorio.

2. La obligación de obtener previamente la licencia en los supuestos indicados afecta también a los sectores o actividades sujetas a otras competencias. En ningún caso, la necesidad de obtener autorizaciones o concesiones de otras Administraciones deja sin efecto la obligación de obtener la licencia municipal correspondiente, de manera que sin esta la utilización de otras instancias administrativas no es suficiente para iniciar la actividad o la obra.

3. Previamente a la solicitud de la Licencia de obras, el promotor requerirá al Ayuntamiento a fin de que fije las alineaciones y rasantes de la vialidad correspondientes.

ARTICULO 16.- CONTENIDO

Las Licencia se otorgarán siguiendo las previsiones de la Ley del Suelo y de sus Reglamentos, las prescripciones de estas Normas Subsidiarias -especialmente las particulares que para cada zona o sistema y en relación a los diferentes tipos de proyectos contienen estas Normas- y las condiciones que se señalan en este Capítulo. El interesado presentará su solicitud acompañada del correspondiente proyecto técnico cuando la naturaleza del objeto de la licencia lo requiera.

El procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustará a lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

ARTICULO 17.- REQUISITOS GENERALES DE LA DOCUMENTACION PARA LA SOLICITUD DE LICENCIAS

1. A los efectos de concesión de Licencias, los proyectos técnicos se compondrán, como mínimo, de Memoria, Planos y Resumen del Presupuesto, debidamente visados por el Colegio Profesional correspondiente.

2. La Memoria describirá la obra o instalación, expondrá su finalidad y justificará la solución adoptada, poniendo de manifiesto el cumplimiento de estas Normas y de sus Ordenanzas y otras disposiciones aplicables.

3. Los planos de edificación tendrán que ser perfectamente inteligibles y se harán como mínimo a escala 1/100, representando las plantas, secciones y alzados necesarios para la clara descripción de la obra proyectada. Será obligatoria la presentación de un plano de emplazamiento y situación, en el cual se relaciones la obra proyectada con viales y elementos destacados que permitan una fácil localización. Si existe Plan Especial o Estudio de Detalle aprobados, se dibujarán las líneas de este que afecten al lugar de emplazamiento de la obra, a fin de que pueda comprobarse que las líneas citadas han sido tomadas en consideración en el proyecto.

4. En el caso de que la edificación esté situada en suelo no urbanizable, deberá adjuntarse:

- a) Plano que una gráficamente y a escala el lugar de la construcción con el núcleo de población más próximo.
- b) Certificación Municipal de la finca donde se pretende edificar, con precisión de su superficie.
- c) Certificación del Ayuntamiento del acceso directo e inmediato de la finca a la vialidad de servidumbre existente o de dominio público.

ARTICULO 18.- REQUISITOS DE URBANIZACION

1. Para el otorgamiento de la licencia de edificación en el suelo urbano, es necesario que la parcela tenga los elementos de urbanización previstos por la Ley del Suelo, así como, en su caso, lo previsto en los artículos 39, 40 y 41 del R.G.U.

CAPITULO 5. REGIMEN DEL SUELO

ARTICULO 19.- REGIMEN URBANISTICO

El régimen urbanístico del suelo, de acuerdo con lo previsto en el artículo 12 de la Ley del Suelo y en el artículo 19 del Reglamento, se define a través de:

- a) Clasificación del suelo según su régimen jurídico.
- b) Determinación y regulación de la estructura general y orgánica del territorio.
- c) Calificación urbanística del suelo, con su división en zonas.

ARTICULO 20.- CLASIFICACION DEL SUELO EN TIPOS SEGUN SU REGIMEN JURIDICO

1. El territorio ordenado por estas Normas Subsidiarias se clasifica a efectos del régimen jurídico del suelo y de acuerdo con lo previsto en el artículo 81 de la Ley del Suelo, y a los artículos 91 y 92 de su Reglamento, en suelo urbano y suelo no urbanizable.

ARTICULO 21.- ALCANCE DE LAS DETERMINACIONES DE LAS NORMAS

1. En el suelo urbano, las Normas Subsidiarias precisan la ordenación física de forma detallada, tal como establece la Ley a través de la delimitación de los suelos según sea su destino:

- a) Viales y aparcamientos.
- b) Suelo público para jardines, parques urbanos y zonas deportivas.
- c) Suelos de interés público y social, susceptibles de edificación para dotaciones, equipamientos y edificios públicos.
- d) Suelos privados y edificables.

Estas determinaciones físicas se representan a escala 1:1.000 en los planos del Proyecto de Ordenación.

2. El suelo no urbanizable estará sujeto a las limitaciones que establece el artículo 86 de la Ley del Suelo.

ARTICULO 22.- SISTEMAS

1. A los efectos de determinación y regulación de la estructura general y orgánica del territorio, estas Normas Subsidiarias y su desarrollo, deberá asignar algunos suelos para:

- 1) Sistema general viario.
- 2) Sistema de espacios libres.
- 3) Sistema de equipamientos comunitarios.
- 4) Sistema de infraestructura de servicios técnicos.
- 5) Sistema de ríos y riberas.

2. La consideración de sistema implicará normalmente la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos, según dispone el artículo 64 de la Ley del Suelo.

ARTICULO 23.- CESIONES GRATUITAS

1. En suelo urbano los suelos destinados a los sistemas locales siguientes: viales, parques y jardines y centros de E.G.B., serán de cesión gratuita y obligatoria en los términos y con las modalidades previstas por el artículo 83 de la Ley del Suelo.

Sin perjuicio de esto, todos los suelos destinados a sistemas podrán ser expropiados. No obstante, los suelos destinados a equipamientos y dotaciones que en el momento de la aprobación de estas Normas Subsidiarias sean de dominio privado y se destinen al uso previsto por las Normas continuarán en régimen de propiedad privada mientras no varíe su actual función. De variar esta, las presentes Normas Subsidiarias constituyen título suficiente para su incorporación a través de los medios legales al dominio público.

ARTICULO 24.- SISTEMAS LOCALES

1. Las superficies de los terrenos ordenados por esta Norma, destinados a sistemas locales, queda determinada, de conformidad con la Ley y con el Reglamento, por los estándares específicos que para cada zona establecen estas Normas, teniendo en cuenta los índices de edificabilidad, intensidad de usos y posición urbana.

CAPITULO 6. DEFINICION DE PARAMETROS

ARTICULO 25.- CONCEPTOS O PARAMETROS QUE INCIDEN SOBRE LAS CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION

- 1. PARCELA.- Porción de suelo urbano edificable, por su calificación.
- 2. SOLAR.- Parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización establecidas en estas Normas, es apta para ser edificada inmediatamente.
- 3. PLANTA BAJA.- Piso bajo del edificio a nivel del suelo, o dentro de los límites que, con referencia a la rasante o terrenos, señalan las Normas.
- 4. PLANTA SUBTERRANEA.- La situada bajo de la planta baja.
- 5. PLANTA PISO.- Toda planta de la edificación que esté por encima de la planta baja.
- 6. CUERPOS VOLADOS.- Son los que sobresalen de las caras de la edificación y tiene el carácter de habitables o ocupables, sean cerrados, semicerrados o abiertos.
- 7. PATIO INTERIOR.- Espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación y destinado a

obtener iluminación y ventilación.

8. ALTURA REGULADORA MAXIMA.- Es la que puede alcanzar las edificaciones, con las excepciones que se citan en estas Normas.

9. MEDIANERA.- Es la pared lateral en el límite entre dos edificaciones o parcelas, que se levantan desde los cimientos hasta la cubierta.

10. CIERRES.- Son las construcciones que delimitan los espacios libres de las parcelas, entre si o con los viales.

11. CAMARA.- Es la última planta habitable del edificio.

ARTICULO 26.- CONCEPTOS O PARAMETROS SOBRE LA UBICACION DE LAS EDIFICACIONES

1. ALINEACION DE VIAL.- Es la línea que establece a lo largo de los viales los límites a la edificación.

2. LINEA DE FACHADA.- Es el tramo de alineación perteneciente a cada parcela.

3. PROFUNDIDAD EDIFICABLE.- Es la distancia normal a la línea de fachada que limita la edificación por la parte posterior.

4. RETRANQUEO DE LA EDIFICACION.- Es el retroceso de la edificación respecto a la alineación de vial o a las medianeras.

5. SEPARACIONES MINIMAS.- Son las distancias mínimas a las cuales se puede situar la edificación y sus cuerpos salidos respecto a las participaciones de cada parcela.

ARTICULO 27.- CONCEPTOS GENERALES SOBRE LA ORDENACION

1. MANZANA.- Superficie de suelo delimitada por las alineaciones de vialidad contiguas.

2. SUPERFICIE DE TECHO EDIFICABLE.- Es la suma de todas las superficies cubiertas correspondientes a las plantas que tengan consideración de baja y pisos. También computarán las superficies correspondientes a los cuerpos volados, cerrados o semicerrados.

3. INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO.- Es el límite máximo de edificabilidad, expresado en m²st/m²s (metro cuadrado de terreno edificable/metro cuadrado de suelo), del área de referencia en operaciones de reforma interior y estudios de detalle de ordenación de volúmenes.

4. INDICE DE EDIFICABILIDAD NETO POR PARCELA.- Es el límite máximo de edificabilidad de cada parcela expresado en m²t/m²s, relacionando la superficie de techo edificable con la superficie de la parcela.

5. INDICE DE DENSIDAD BRUTO DE VIVIENDA.- ES el número máximo de viviendas por hectárea del área de referencia en operaciones de reforma interior y estudios de detalle de ordenación de volúmenes.

6. INDICE DE DENSIDAD NETO DE VIVIENDA POR PARCELAS.- Es el número que multiplicado por la superficie de la parcela expresada en Has. indica el número máximo de viviendas admitido en la parcela.

CAPITULO 7. REGULACION DE USOS

ARTICULO 28.- REGULACION DE USOS

1. Las Normas Subsidiarias regulan de forma detallada los usos a que puedan ser afectados los terrenos clasificados como suelo urbano.

2. En el suelo no urbanizable las Normas Subsidiarias regulan los usos admisibles y se entienden prohibidos los no admitidos expresamente.

ARTICULO 29.- CONCEPTOS

1. Se entiende por uso admisible aquel cuya implantación es permitida por las Normas Subsidiarias. Los espacios adscritos a un uso admisible pueden ser limitados. Además, se pueden regular de forma diferenciada las unidades de implantación de cada uso.

2. Se entiende por uso prohibido aquel cuya implantación no es permitida por las Normas Subsidiarias.

3. Se entiende por uso global el que define la especialización de un sector de planeamiento.

ARTICULO 30.- DESARROLLO DE LA REGULACION DE USOS

1. En el suelo urbano, mediante una ordenanza específica se pueden hacer más restrictivas las determinaciones de las Normas Subsidiarias en lo referente a la localización y características de los usos admitidos.

2. Asimismo, los Planes Especiales de Reforma Interior pueden:

- restringir las localizaciones y características de los usos.

- admitir usos no contemplados por las Normas Subsidiarias siempre que sean compatibles con los establecidos por las mismas y se justifiquen debidamente.

3. En suelo no urbanizable, los Planes Especiales para la mejora del medio rural pueden prohibir usos perjudiciales.

4. En general, los Planes Especiales de protección del patrimonio histórico y cultural pueden establecer limitaciones de usos.

ARTICULO 31.- CLASES DE USOS

A. Según su función.

1. Uso residencial, que comprende el edificio destinado a vivienda o residencia familiar. Se establecen las categorías siguientes:

a) Vivienda unifamiliar. Es el edificio para vivienda situado en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente y con acceso independiente o exclusivo.

b) Vivienda. Es el edificio para vivienda plurifamiliar con acceso y elementos comunes.

2. Uso hotelero, que comprende los edificios destinados a alojamiento temporal para transeúntes, como pueden ser hoteles, apart-hoteles, moteles y en general, los del ramo de la hostelería.

3. Uso comercial, es el uso que corresponde a locales abiertos al público destinado al comercio al por mayor y al detall, almacenes exclusivamente comerciales y locales destinados a prestación de servicios privados al público, como pueden ser peluquerías, salones de belleza, lavado, plancha, bares, restaurantes y similares.

Los usos comerciales que, por sus características -materiales manipuladas o almacenadas o medios utilizados- originen molestias o generen riesgos a la salubridad o a la seguridad de las personas o de las cosas, se registrarán por lo que se establece para el uso industrial.

4. Uso de oficina, que incluye el de las actividades administrativas y burocráticas de carácter público o privado, los de banca, bolsa y seguros y los que con carácter análogo, pertenecen a empresas privadas o públicas.

5. Uso industrial, comprende las siguientes características:

1. Las industrias de obtención, transformación y transporte de bienes.

2. Los almacenes destinados a la conservación, guarda y distribución de productos, con exclusivo abastecimiento a detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores o sin servicio de venta directa.

3. Garajes.

4. Los talleres de reparación y de las estaciones de servicio y lavado de vehículos.

5. Las actividades que por los materiales utilizados, manipulados o despachados o por los elementos técnicos empleados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas, o daños a los bienes.

1.- Clasificación.

A los efectos de ubicación de industrias con arreglo a sus características, se establecen las siguientes categorías-

1º INDUSTRIA ARTESANA O SIN MOLESTIAS PARA LA VIVIENDA.

Se caracteriza esta industria por constituir laboratorios o talleres de carácter individual o familiar, utilizando máquinas o aparatos movidos a mano por motores de pequeña potencia que no transmitan molestias al exterior y que no produzcan ruidos, emanaciones o peligros especiales. Se comprende también en esta categoría, los garajes para uso particular de vehículos, así como los almacenes con superficie máxima de 100m².

2º INDUSTRIA COMPATIBLE CON LA VIVIENDA.

Comprende talleres o pequeñas industrias que producen molestias tolerables en mayor o menor grado, pero permisibles según su situación con respecto a la vivienda, siempre que por sus características no produzcan desprendimientos de gases, polvos u olores molestos, ruidos excesivos, vibraciones, peligro ni tampoco acumulación de tráfico. Comprende también los garajes de uso colectivo (ver tabla) y almacenes con las mismas limitaciones fijadas para la industria.

3º INDUSTRIA INCOMODA, ADMITIDA CONTIGUA A LA VIVIENDA.

Recoge industrias que representan incomodidad para viviendas colindantes, pero que pueden ser toleradas en zonas, en las que la combinación de usos existentes, no justifique una limitación más rigurosa, excluyendo las nocivas o peligrosas para la vecindad. Comprende garajes de uso colectivo (ver tabla).

4º INDUSTRIA COMPATIBLE CON LA VIVIENDA.

Es la industria propiamente dicha, sin limitaciones de superficie, potencia, ni características industriales, NO se admiten.

2.- Grados de compatibilidad.

Los grados de compatibilidad se establecen de acuerdo con la situación relativa de la vivienda y la industria, considerándose las siguientes situaciones:

A. En edificio de vivienda, en planta piso.

B. En edificios de vivienda, en planta baja o anejo a vivienda unifamiliar.

- C. En naves o edificios exclusivos o independientes, en patios de manzana o parcelas interiores.
 D. En edificios industriales entre medianeras y fachada a calle, contiguo a vivienda.
 E. Totalmente aislada, en edificio independiente, es decir no yuxtapuesto a ninguna otra construcción.
 F. Edificios industriales en zonas o manzanas industriales.
 G. Edificios industriales, establecimientos o talleres situados fuera de las zonas urbanizadas.
 Los límites máximos en cada categoría y para cada una de las posibles situaciones, son las consignadas en el cuadro adjunto.

SITUACIONES

CATEGORIA DE LA INDUSTRIA	A	B	C	D	E	F	G	
1°								
Sin molestia	1/2	1	2	---	---	---	---	C.V.
Para la vivienda	25	100	150	---	---	---	---	Sup.m2
	40	45	45	---	---	---	---	Decibelios
2°								
Compatible	---	3	5	10	---	---	---	C.V.
Con la vivienda	---	200	400	600	---	---	---	Sup.m2
	---	45	50	50	---	---	---	Decibelios
3°								
Incomoda	---	---	10	15	25	---	---	C.V.
Admitida contigua	---	---	600	1.000	1.500	---	---	Sup.m2
A vivienda	---	---	50	60	60	---	---	Decibelios

La medición de decibelios se efectuará en la parte exterior de la medianera de la industria o en el edificio vecino más afectado por las molestias de aquella.

Las limitaciones o normas que han quedado fijadas para la industria, no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, las cuales podrá disponer de los elementos y potencia que precisen, debiendo quedar instalados con las convenientes precauciones técnicas a fin de evitar que ocasionen molestias al vecindario.

Se entenderán comprendidas en este grupo, la instalación de ascensores, montacargas, calefacciones y sus accesorios de generadores, instalaciones de acondicionamiento de aire u otros similares.

Las superficies y potencias indicadas y permitidas como máximo en cada categoría y situación industrial, se establecen con carácter provisional, en tanto no se dicte el Nomenclator de las industrias correspondientes.

3.- Establecimientos comerciales incómodos.

Los establecimientos que ocasionen molestias en la vía pública, como garajes, almacenes y comercios, se regularán del modo siguiente:

1° GARAJES.

A los efectos de estas Ordenanzas, se consideran garajes los locales destinados a la guarda con carácter habitual de vehículos con motor mecánico.

Los talleres de reparación de automóviles, se regirán por las Normas de Industria, aunque se hallen emplazados dentro de un garaje. Se establece la siguiente clasificación:

Categoría 1ª.- Garajes de uso particular.

a) Adosados a vivienda, superficie máxima 150 m2.

b) Anexos a vivienda, pero en edificios independientes de las mismas, superficie máxima 200 m2. En ambos casos el ancho de calle mínimo en los que se permite, será de 8 m.

Categoría 2ª.- Garajes de uso colectivo.

a) En planta baja de viviendas colectivas, superficie máxima 500 m2 (24 coches).

b) En planta interior o patio de manzana, superficie máxima 1.000 m2 (50 coches).

c) En edificio independiente en fachada, superficie máxima 2.000 m2 (100 coches).

En todos los casos el ancho de calle mínimo en los que se permite será de 10 m.

Categoría 3ª.- Garajes industriales.

Enclavados en la zona industrial.

Sin ninguna limitación.

El ancho de calle mínimo en los que se permite será de 10 m.

Diferentes de los usos industriales definidos en este artículo, son los usos extractivos (de explotación de minas

o pedreras), agrícolas, pecuarios, forestales que se regulan según lo dispuesto en la legislación específica en la materia y, en su caso, por lo que se dispone en estas Normas.

6. Uso sanitario-asistencial.

a) Uso sanitario-asistencial es el correspondiente al tratamiento o alojamiento de enfermos. Comprende los hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, consultorios y similares.

b) El uso sanitario-asistencial también incluye las clínicas veterinarias y establecimientos similares.

c) También comprende los edificios destinados al alojamiento comunitario como asilos, hogares de ancianos, etc.

7. Uso educativo. Este uso comprende la enseñanza en todos los grados y modalidades.

8. Uso socio-cultural y religioso. Este uso comprende las instalaciones como museos, bibliotecas, salas de conferencias, salas de arte y similares, y el de actividades de tipo social y religioso, como pueden ser los centros de asociaciones, agrupaciones, colegios, templos y similares.

9. Uso recreativo. El uso recreativo es el referente a las manifestaciones de descanso y el recreo no comprendido en ninguna otra calificación. Este uso incluye el de los espectáculos de toda clase, incluso deportivos, así como los campings.

10. Uso deportivo. Este incluye el de los locales o edificios condicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.

11. Uso administrativo. Comprende las instalaciones y edificios referentes a cualquier Administración Pública.

12. Abastecimiento. Comprende instalaciones como mercados y mataderos.

13. Cementerio.

14. Uso agrícola, ganadero y forestal. Incluye todas las actividades de cultivo y directamente derivadas de éstas, así como las explotaciones forestales y ganaderas.

15. Uso de vialidad. Es el uso que corresponde a los espacios utilizados exclusivamente para el tránsito de vehículos y personas. También incluye los espacios utilizados para el aparcamiento de vehículos.

B. Según su naturaleza.

1. Por su naturaleza, los usos se dividen en públicos, colectivos y privados.

2. Se consideran usos públicos aquellos que se desarrollan en terrenos e instalaciones de propiedad pública.

3. Se consideran uso colectivo el de carácter privado relacionado con un grupo determinado de personas relación que se define normalmente por el pago de cuotas, precios o tasas.

4. Se considera uso privado el que se desarrolla en bienes de propiedad privada.

ARTICULO 32.- USOS PROVISIONALES

1. Se consideran usos provisionales los que no estando prohibidos por estas Normas se establecen de manera temporal, no requieren obras o instalaciones permanentes y no dificultan la ejecución de las Normas Subsidiarias.

2. Estos usos pueden autorizarse, de acuerdo con lo que en el artículo 58 de la Ley del Suelo establece, a precario. Los usos y obras deberán ser detenidos o demolidos sin derecho a indemnización cuando el municipio acuerde la revocación de la autorización. No podrán iniciarse las obras o los usos sin que la autorización, aceptada por el propietario, se inscriba con las condiciones indicadas en el Registro de la Propiedad.

3. La autorización deberá renovarse cada dos años, en defecto de lo cual caducará. Sólo podrán renovarse hasta un máximo de tres veces las autorizaciones de usos provisionales en suelos calificados de sistema de espacios libres.

ARTICULO 33.- USOS FUERA DE ORDENACION

Los usos existentes con anterioridad a la aprobación de estas Normas Subsidiarias y que resulten disconformes con las mismas se considerarán como fuera de ordenación.

CAPITULO 8. REGULACION DE LAS ACTIVIDADES EXTRACTIVAS

ARTICULO 34.- DEFINICION

1. Se consideran áreas extractivas aquellas en las cuales temporalmente se realizan actividades de extracción de tierras, áridos o cualquier tipo de roca.

2. Estas actividades siempre tienen carácter temporal y provisionalmente.

ARTICULO 35.- PROHIBICION

Se prohíbe cualquier actividad extractiva en suelo urbano.

ARTICULO 36.- CONDICIONES DE LA AUTORIZACION

1. Las actividades extractivas de cualquier tipo están sujetas a autorización municipal previa, sin perjuicio de la necesaria autorización de otras entidades y organismos.
2. La obtención de la autorización por parte de otras entidades y organismos no implicará inmediatamente la obtención de la licencia municipal. Esta no podrá otorgarse cuando no cumplan las condiciones reguladas en este capítulo.
3. El otorgamiento de la licencia municipal estará subordinado al cumplimiento de los requisitos siguientes:
 - a) El respeto a las condiciones paisajísticas del Municipio y su entorno.
 - b) La conservación de los bosques y de los arbolados.
 - c) No desviación, disminución o polución de las corrientes de aguas superficiales o subterráneas.

ARTICULO 37.- DOCUMENTACION DE LA SOLICITUD DE LICENCIA

La solicitud de licencia municipal concretará necesariamente los siguientes puntos:

- a) Memoria sobre el alcance de las actividades que pretenden desarrollar, señalando específicamente las excavaciones o terraplenes previstos, la duración aproximada de la explotación y el cumplimiento de las condiciones y requisitos a que se refiere el artículo anterior.
- b) Mención específica de las precauciones adoptadas para no afectar la conformación de paisaje.
- c) Testimonio fehaciente del título de propiedad del terreno donde se quiere hacer la extracción. Si el solicitante del permiso no es el propietario, además presentará el correspondiente permiso del propietario.
- d) Descripción de las operaciones de extracción con los perfiles correspondientes.

Se deberá exponer también el estado en que quedará el terreno una vez efectuada la extracción y las operaciones que el solicitante de la licencia se compromete a realizar para reintegrar los suelos afectos a su entorno paisajístico.

- e) Garantías de carácter patrimonial respecto a lo previsto en el párrafo anterior.

ARTICULO 38.- OTROS REQUISITOS

1. El Ayuntamiento podrá denegar la licencia a pesar del cumplimiento de todos los puntos anteriores cuando considere que la realización de las actividades extractivas pueda afectar de modo irreversible del paisaje y el ambiente del lugar.
2. Cuando para la restitución de las condiciones naturales sea necesaria la repoblación de árboles, se impondrá al titular de la licencia la obligación de efectuarla con árboles de la especie preexistente y cuidar de la plantación hasta que haya echado raíces y pueda desarrollarse de forma natural.

TITULO II. SISTEMAS

CAPITULO 1. SISTEMA VIARIO

ARTICULO 39.- DEFINICION

El sistema viario comprende las instalaciones y los espacios reservados al trazado de la red viaria exclusivamente dedicados al uso de vialidad.

ARTICULO 40.- TIPOS DE VIAS

1. Estas Normas establecen y denominan, al margen de su titularidad, los siguientes tipos de vías:

a) Carreteras Comarcales: Son las que dan acceso al municipio; y constituyen un eje longitudinal de comunicación que atraviesa el casco. Se concreta con la actual carretera de Buñol a Casas Ibañez y sus enlaces con la de Alborache y Yátova.

b) Carreteras de acceso a núcleos de población: Constituyen los enlaces, desde la carretera comarcal al núcleo de población o de interés, como las de acceso al Bolot, Casas del Río.

c) Pistas forestales: Constituyen las que surcan el municipio, y se conexionan interiormente, sin coincidir con las carreteras comarcales y accesos a los núcleos de población.

d) Vías pecuarias: Las constituyen las siguientes:

Nº 1.- Coladas de Socaña y Alto de Don Pedro (15'00 m. de ancho).

Nº 2.- Colada de la umbría de Rovira y la Moratilla (15'00 m. de ancho).

Nº 3.- Trozo de la vereda del Paseo de la Cuerna (20'89 m. de ancho).

e) Red viaria local: Constituidas por las calles de la población.

Las determinaciones en cuanto a trazado y ocupación se grafian en los correspondientes planos de información y ordenación. Sus características técnicas se reglamentan en las Normas de Urbanización.

El uso de vialidad global para todos los terrenos incluidos en este Sistema General, se declaran incompatibles con cualquier otro, salvo los provisionales en suelo urbano:

- Comercial (mercado, venta ambulante,)
- Recreativo (servicio de bares y restaurantes, fiestas,)
- Cultural (exposiciones, conciertos, ...)
- Deportivo (pelota valenciana,)

Cuya regulación compete al Ayuntamiento mediante ordenanzas especiales, así como la plantación de arbolado y especies vegetales, siempre que no se desvirtúe su carácter.

Su regulación se entiende sin perjuicio de la legislación que prevea otras competencias (Ley de Carreteras, Ley de Vías Pecuarias y Reglamento, etc.).

ARTICULO 41.- DESARROLLO

1. Las líneas que delimitan la red viaria básica en los Planos normativos indican la magnitud y disposición del suelo reservado por esta. Siguiendo estas indicaciones, los Proyectos de Urbanización precisarán el diseño de cada una de las vías en lo referente a la distribución de calzadas para vehículos, aceras y pasos para peatones, elementos de arbolado y superficies de jardinería, con la finalidad de mejorar la calidad ambiental o de protección de las áreas urbanas.

2. Las modificaciones de la red viaria básica que no cumplan las condiciones establecidas en el párrafo anterior deberán de tramitarse y justificarse como modificaciones de las Normas Subsidiarias.

ARTICULO 42.- NECESIDAD DE LICENCIA

1. Las construcciones, instalaciones, edificaciones y otras actividades relacionadas en el artículo 14 de estas Normas en zona adyacente a las vías que forman parte del sistema viario están sujetas en todo caso, y sin perjuicio de otras intervenciones, a la licencia municipal.

2. La Administración municipal requerirá de los órganos competentes en materia de obras públicas, el informe preceptivo.

Los informes denegatorios por razones de competencias específicas determinarán la denegación de la licencia municipal.

ARTICULO 43.- PUBLICIDAD

No se permite la instalación de carteles publicitarios encarados a vías públicas en los suelos no urbanizables, sin el correspondiente permiso municipal.

ARTICULO 44.- AREAS DE APARCAMIENTO

En los planos normativos a escala 1/1000 de la serie CASCO y NÚCLEOS URBANO, se prevé la localización de espacios para aparcamientos de uso público al aire libre.

CAPITULO 2. SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

ARTICULO 45.- DEFINICION

Se clasifican en este sistema todos los terrenos que componen los parques urbanos públicos, los destinados a jardines u zonas de juego y los parques deportivos.

Las determinaciones en cuanto a ubicación, alineaciones y superficie, se grafian en los correspondientes planos. En cuanto a sus características se tratan en cada tipología de suelo.

El uso global de ocio y recreo público para estos terrenos, se declara incompatible con cualquier otro que desvirtúe su carácter o suponga restricción del uso público. Son pues, compatibles los usos culturales, deportivo y recreativo, cumpliendo estas condiciones.

Las edificaciones, instalaciones y servicios que puedan realizarse para estos usos compatibles, deberán, además cuidar muy especialmente su ubicación, aspecto exterior, volumetría, tratamiento de fachadas y cubiertas, etc. La edificabilidad máxima será de 0'05 m²/m².

CAPITULO 3. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS

ARTICULO 46.- DEFINICION Y REGIMEN

Comprende los suelos que se dediquen a usos públicos o colectivos al servicio de los vecinos. El suelo adscrito a este sistema será, en ejecución de las Normas Subsidiarias y de los instrumentos que los desarrollen, de titularidad pública, si bien la gestión puede atribuirse al sector privado.

No obstante, los equipamientos existentes de titularidad privada, mientras estén destinados al uso previsto, continuarán en régimen de propiedad privada.

ARTICULO 47.- USOS

El sistema de equipamientos comunitarios comprende los usos siguientes:

- a) Educativo (Clave DE).
- b) Sanitario-asistencial (Clave SA).
- c) Socio-cultural y religioso (Clave SC).
- d) Administrativo (Clave AD)
- e) Cementerio (Clave CE).

ARTICULO 48.- DETERMINACIONES EN SUELO URBANO

En suelo urbano, las Normas Subsidiarias indican de forma detallada la localización de cada equipamiento excepto en las áreas en las que se prevé el desarrollo obligatorio mediante Planes Especiales de Reforma Interior.

ARTICULO 49.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION

1. La edificación en las áreas de equipamiento se ajustará a las necesidades funcionales de los diversos equipamientos, al paisaje y a la organización general del tejido urbano en que se sitúan.
2. La edificabilidad limpia se regulará por los siguientes índices según los usos asignados:
 - a) Educativo: 0'5 m²t/m²s.
 - b) Sanitario-asistencial: 2 m²t/m²s.
 - c) Socio-cultural y religioso: 2 m²t/m²s.
 - d) Administrativo: 2 m²t/m²s.

CAPITULO 4. SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS TECNICOS

ARTICULO 50.- DEFINICION Y CONTENIDO

1. Las presentes Normas Subsidiarias contienen la ordenación de las infraestructuras, sin perjuicio de lo que regula la legislación técnica específica sobre la materia.
2. El sistema de infraestructura de servicios técnicos contemplado en estas Normas comprende:
 - a) Sistema básico de abastecimiento de aguas. Comprende el origen de las captaciones, las líneas de conducción, los depósitos reguladores y la red fundamental de distribución.
 - b) Sistema básico de saneamiento. Comprende la red de alcantarillado y las estaciones depuradoras.
 - c) Sistema básico de las instalaciones de suministro de energía eléctrica. Comprende las áreas destinadas a estaciones de distribución y transformación de la energía eléctrica, así como las redes de transporte de alta tensión.
 - d) Sistema básico de vertederos de basuras. Comprende las áreas delimitadas por este uso.
 - e) Alumbrado público.

ARTICULO 51.- CONDICIONES DE USO Y FUNCIONALES

1. Sólo se admitirán los usos directamente vinculados con la instalación o servicio de que se trate, con las condiciones de funcionamiento específicamente reguladas en la legislación técnica sobre la materia.
2. Los espacios libres de edificaciones o instalaciones que constituyan el entorno de estos servicios recibirán un tratamiento de acuerdo con las características naturales del paisaje.
3. Se admitirá excepcionalmente el uso de vivienda destinada al guarda de la instalación.

ARTICULO 52.- DEFINICION Y CONTENIDO

Las presentes Normas Subsidiarias, delimitan áreas de protección en ríos y riberas, reflejándose en los planos a escala 1:10.000.

Este sistema se regulará por la legislación específica sobre la materia. Podrán mantenerse los usos agrícolas actualmente establecidos en las riberas. Existiendo en todos los casos una servidumbre de paso de 5 m. en cada orilla y un ancho de banda total de 1'5 km. como protección paisajística, de contaminación y agrícola.

TITULO III. SUELO URBANO

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 53.- CLASIFICACION DEL SUELO Y TIPOS

A tenor del art. 91.a) del R.P. las presentes Normas clasifican el Suelo del término Municipal en Urbano y No Urbanizable. Cuyas delimitaciones y superficies se grafian en los planos correspondientes.

ARTICULO 54.- SUELO URBANO. DEFINICION

Comprende los suelos ya consolidados por la edificación y/o dotados de los servicios urbanísticos. la delimitación del suelo urbano se establece en los planos normativos a escala 1:10.000 y con más precisión a escala 1:1000 para cada nucleo-habitat.

ARTICULO 55.- DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

1. DESARROLLO OBLIGATORIO

Se procederá al otorgamiento de licencias, en base a lo previsto en estas Normas Subsidiarias, sin necesidad de ulteriores instrumentos de planeamiento, por tratarse de suelos en que la estructura del tejido urbano y la distribución de usos es coherente con los objetivos generales de las Normas Subsidiarias. No obstante, se deberá tener en cuenta el Sector de Desarrollo SA01, art. 10.bis y el P.E.R.I., art. 10 de estas Normas.

2. DESARROLLO FACULTATIVO

Podrán formularse Planes Especiales de Reforma Interior, Estudios de Detalle, Catálogos, Proyectos de Urbanización, Ordenanzas y Planes y Proyectos de Saneamiento, siempre que sus determinaciones sean coherentes con los objetivos y las determinaciones de estas Normas Subsidiarias.

ARTICULO 56.- CONDICION GENERAL SOBRE EL ENTORNO URBANO

Cualquier intervención que se produzca en suelo urbano deberá asegurar la conservación de los valores ambientales y la unidad urbanística y funcional, y de las relaciones que se establezcan entre la morfología urbana de la zona y la tipología de la edificación.

ARTICULO 57.- ELEMENTOS DE LA REGULACION

1. Las condiciones del aprovechamiento urbanístico en suelo urbano se establecen a través de la definición de:

- a) Procedimiento de intervención: Regulación de las características de las diversas formas de intervención para el desarrollo de las determinaciones de las Normas Subsidiarias.
- b) Zonas: Se regulan las principales características de los tejidos urbanos, de su morfología, condiciones de edificación y uso. A estos efectos, se definen varios tipos de ordenación.

2. La aplicación concreta y puntual de estos elementos queda establecida en la regulación detallada de cada zona de población.

CAPITULO 2. PROCEDIMIENTOS DE INTEVENCION

ARTICULO 58.- CLASIFICACION

En función de la estrategia contenida en las Normas Subsidiarias se regulan los procedimientos de intervención siguientes:

- a) Autorización de proyectos de edificación.
- b) Estudios de Detalle.
- c) Planes Especiales.

ARTICULO 59.- PROYECTOS DE EDIFICACION

En la solicitud de concesión de licencia, han de presentarse proyectos de edificación, de acuerdo con las características siguientes, además de la documentación prevista por la legislación vigente y por estas mismas Normas:

1. Memoria que describa la operación, obra o instalación con la precisión y abasto suficientes para avalar la procedencia de la licencia. Esta descripción ha de referirse tanto a la integración de la obra en el entorno y respecto a las construcciones existentes como las características de la propia obra. También se hará referencia a los usos que se han de instalar.
2. Planos de situación e información a escala 1:1000 como máximo, en los que se reflejen las determinaciones de los planos de ordenación y la normativa aplicable. También deberá reflejarse las edificaciones existentes, los límites de la parcela y las variaciones que la construcción que se proyecta pueda introducir en la ordenación actual de la manzana.

3. Planos de la obra proyectada a escala no inferior a 1:100.
4. Cuando por la naturaleza de la obra o instalación no se considere necesario un proyecto técnico con las características previstas en los apartados anteriores de este artículo, deberán expresarse en la memoria las circunstancias que justifiquen la omisión de los diversos documentos o la alteración de las características establecidas por estos mismos.

ARTICULO 60.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS PROYECTOS DE EDIFICACION

Además de las condiciones generales, se establecen requisitos específicos para los proyectos de edificación siguientes:

1. Proyecto de reforma de la edificación.

Se trata de la reforma interior de un edificio sin variaciones importantes en la estructura, fachada y cubierta. En la Memoria se pondrá particular atención en la descripción del uso a que deberá dedicarse la construcción renovada. En el supuesto de cambio de uso se expondrá la incidencia del nuevo uso en la ordenación y en el entorno haciendo referencia a los aspectos de sonoridad y generación de tráfico.

Los planos deberán dibujarse a escala mínima 1:100.

2. Proyecto de sustitución.

Se trata del derribo y posterior construcción de un edificio nuevo en la parcela que ocupaba la edificación derribada.

En los planos de información se reproducirá la construcción derribada y la situación de la nueva respecto a la anterior a escala mínima 1:100.

3. Proyecto de ampliación.

Se trata de la adición de una nueva construcción a una edificación ya existente.

En los planos de información se reproducirá la construcción inicial y la situación de la ampliación respecto de aquella, de la parcela y de la manzana a escala mínima respectivamente 1:100 y 1:500.

4. Proyecto de derribo.

En el caso de derribo, se presentará la solicitud de concesión de la licencia, acompañándola de la documentación siguiente:

1. Plano de emplazamiento a escala mínima 1:1000. Este plano de emplazamiento hará referencia a estas Normas Subsidiarias.

2. Memoria justificativa de los motivos del derribo.

3. Proyecto de derribo, acorde con la circular 20/84 del Colegio Oficial de Arquitectos de Valencia.

En las zonas catalogadas se presentarán además:

4. Fotografías en color del edificio y del entorno. La medida de estas fotos, serán de 13 x 18 cm. aproximadamente.

5. Estudio previo de la fachada, consistente en un plano a escala 1:50 del edificio que sustituirá al que se pretende derribar y la relación de este nuevo edificio con su entorno.

6. Memoria justificativa de la composición y descriptiva de la calidad de los materiales que se utilizarán en la nueva fachada.

ARTICULO 61.- ESTUDIOS DE DETALLE

1. Si no se establece expresamente otra cosa, el Estudio de Detalle deberá disponer la edificación de acuerdo con el tipo de ordenación y las condiciones de edificación y uso de la zona correspondiente.

2. Los Estudios de Detalle estarán integrados como mínimo por los documentos siguientes:

- a) Memoria en la que se describan detalladamente las construcciones y usos previstos, relacionados con la organización del tejido urbano de la zona y con la organización de la manzana o manzanas en que se desarrolle el Estudio de Detalle. Si se tramita conjuntamente el Proyecto de Reparcelación se incorporará la documentación propia de este.

- b) Plano de emplazamiento de la manzana y viales inmediatos con altimetría detallada a escala 1:500 (no inferior).

- c) Planos detallados de la organización de las edificaciones y usos a escala mínima 1:100 ó 1:200.

ARTICULO 62.- PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR

1. Los Planes Especiales de Reforma Interior que obligatoriamente se formulen para el desarrollo de estas Normas Subsidiarias no podrán introducir modificaciones no expresamente previstas por estas Normas.

2. Los Planes Especiales de Reforma Interior deberán contener los documentos siguientes:

- a) Memoria en la que se haga expresa referencia a las opciones de desarrollo de las determinaciones de las Normas Subsidiarias.

- b) Planos de información.

- c) Plano de ordenación general a escala 1:200 en el que se detalle la organización generales de las

- edificaciones y usos; viales con alineaciones y rasantes.
- d) Planos de organización de los diversos servicios técnicos.
 - e) Plano a escala 1:100 con detalle de la ordenación de los espacios libres y equipamientos.
 - f) Estudio económico costo-beneficio.
 - g) Estudio detallado de la distribución de las edificabilidades.

CAPITULO 3. TIPO DE ORDENACION

ARTICULO 63.- DEFINICION Y CLASIFICACION DE LOS TIPOS DE ORDENACION

1. La ordenación física de las zonas, según la tipificación con que se disponen los espacios libres y las dotaciones públicas en relación con la edificación privada y los viales se regula a través de los tipos de ordenación siguientes:

- a) Edificación según alineación de vial.
- b) Edificación aislada.

2. En la regulación de los tipos de ordenación se establecen normas comunes y específicas de parámetros.

ARTICULO 64.- REGULACION COMUN DE PARAMETROS

1. CONDICIONES DE VOLUMEN DE LA EDIFICACION

Las alturas máximas en las edificaciones, será la que se especifique en esta Ordenanza.

2. CONDICIONES DE ESTILO

- a) Obras de reforma.

Se realizarán procurando conservar todos los elementos arquitectónicos que dan carácter al edificio y si se encontraran elementos ocultos, que anteriormente no estuviesen visibles, se procurará devolverles su antigua función.

- b) Demoliciones y reformas en edificios singulares.

En el caso de los edificios y elementos protegidos, está prohibida su demolición o reforma sin el preceptivo informe de la Conselleria de Cultura, Educació i Ciencia, Secció Patrimoni.

Si se trata de construcciones próximas a monumentos o Conjuntos Histórico-Artísticos o parajes pintorescos, ya declarados tales o en los que se haya iniciado expediente para su declaración, no se podrá conceder la Licencia Municipal de demolición o construcción de nuevas edificaciones o reformas de las existentes sin previa aprobación, por escrito, del Proyecto por la Conselleria de Cultura, Educació i Ciencia.

- c) Edificio de nueva planta.

Deben ajustarse al estilo general tradicional de la población, no hallándose esta condición en contradicción con la aplicación de las tendencias y normas actuales de la arquitectura. Deben mantenerse la armonía general de la calle o plaza en que está situada en desniveles, módulos, carácter, alienación y proporciones de huecos, materiales y color, tanto en fachada, como en cubiertas y zaguanes o partes vistas desde el exterior.

Cuando la nueva construcción esté junto a un edificio singular, se procurará que no reste importancia al edificio principal.

- d) Tejados.

El tipo de cubierta será el usual en la región y en los edificios próximos o sea de teja.

Se prohíben las cubiertas de fibrocemento, aluminio, plástico y demás materiales que desentonen con el conjunto urbano.

Permitiéndose éste tipo de cubiertas en edificios fabriles, fuera de la ciudad.

- e) Huecos.

Se recomienda conservar, las proporciones, formas, tipologías y material tradicional en la región. Se aconseja el uso de la madera.

- f) Materiales de fachadas.

Serán los corrientes en la localidad, prohibiéndose el empleo de fajones o paramentos de azulejos, no especiales para fachadas. Teniendo en cuenta que el color dominante es el blanco, se permite el uso de ladrillo visto, y el empleo de mampostería, con su color natural.

- g) Medianerías.

Las paredes medianeras que queden al descubierto, aunque sea provisionalmente, se revocarán o cubrirán de materiales que armonicen con los de fachadas y con el aspecto general de la población.

- h) Revocos.

Queda prohibido, todos los revocos imitando cantería o ladrillo y los revestimientos de plástico, metálicos o de fibrocemento.

- i) Colores.

No se admiten las purpurinas no colores vivos (añil, rojo, amarillo, etc.), para la pintura de rejas, balastradas, fachadas o carpintería. Para ésta se utilizarán colores neutros en las gamas dominantes de cada región (color negro y gris grafito).

j) Aceras.

Se permitirán cambios en el pavimento, según previa muestra aprobada por la Comisión Técnica de la Municipalidad y extendiéndose este criterio a todo el casco.

k) Depósitos elevados.

Se proyectarán de forma que no perjudiquen, el aspecto exterior de la ciudad.

Aparte de todas estas normas que atañen principalmente al interior de la ciudad, debe cuidarse especialmente el perfil característico de la misma desde el exterior, estudiando las perspectivas más favorables de la misma y evitando la ruptura de la armonía general, por la aparición de edificios de gran altura, depósitos y texturas diferentes al resto de la población.

El nuevo edificio debe quedar integrado en la paisaje urbano.

ARTICULO 65.- REGULACION DE PARAMETROS DEL TIPO DE ORDENACION DE EDIFICACION SEGUN ALINEACION VIAL

Los parámetros propios del tipo de Ordenación de edificación según alineación de vial son:

1. ALINEACIONES Y RASANTES

Las alineaciones exteriores y rasantes a que han de ajustarse las construcciones serán las definidas y aprobadas por el Municipio y que constan en el Planeamiento presente.

A estos efectos deben considerarse dos alineaciones exteriores una llamada oficial de calle y otra de edificación, que quedan definidas en la forma siguiente:

Línea oficial de calle.

Es la que resulta de la determinación de las alineaciones correspondientes, a la red viaria, como consecuencia de los planos urbanísticos del presente proyecto, señalando el límite entre los espacios públicos destinados a calles, vías, plazas, etc y las parcelas o solares, ya sean estos pertenecientes a personas o entidades públicas o privadas.

Línea de edificación.

Será aquella que se fija en las presentes normas y que señala el límite a partir del cual podrán o deberán levantarse las construcciones, y que según los casos coincidirán o no con la línea oficial de calle. Las nuevas construcciones se ajustarán a la ordenación aprobada y fijada en las Ordenanzas Particulares.

2. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

Los edificios e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del presente planeamiento que resultasen disconformes con el mismo, serán calificados como fuera de ordenación, y deberán alistarse a las prescripciones de los artículos 60 y 62 de la Ley del Suelo.

3. ALINEACIONES INTERIORES

Las alineaciones interiores de una manzana, corresponden a las líneas que limitan la profundidad edificable. No se admiten las viviendas que no tengan fachada a la calle, quedando prohibido cualquier construcción, destinada a tal fin en el interior del patio de manzana. Se deberá cumplir lo dispuesto en la Norma Básica NBE-CPI.

4. RETRANQUEO

Toda edificación, debe disponerse siguiendo las alineaciones oficiales aprobadas, excepto en las zonas que especialmente se prescriban otras disposiciones.

5. CUERPOS VOLADOS SOBRE ESPACIOS PUBLICOS

La construcción de miradores, voladizos y otros salientes de fábrica, quedan absolutamente prohibidos en calles cuyo ancho sea inferior a 8 m. Salvo lo permitido en la ordenanza particular.

La altura mínima de los salientes sobre el nivel de la rasante, en su parte inferior será de 3'60 m.

El vuelo máximo será de un décimo del ancho de la calle con un máximo de 1 m.

La separación de las medianerías será una distancia como mínimo de 0'60 m.

6. REGULACION DE SOLARES Y PARCELAS

Los propietarios de terrenos comprendidos en el presente planeamiento, podrán formular proyectos de reparcelación, con el fin de regularizar la configuración de los terrenos de su propiedad.

El Ayuntamiento, podrá tomar la iniciativa de la reparcelación, con el fin de regularizar la configuración de los terrenos.

El Ayuntamiento, podrá tomar la iniciativa de la reparcelación de todos los solares, que por sus límites actuales o como resultado de las nuevas alineaciones, presentan forma irregular, ajustándose a lo establecido en los artículos 94 a 102 de la Ley del Suelo.

La reparcelación se efectuará agrupando todos los solares o terrenos comprendidos en el área objeto de estudio. Los facultativos realizarán el estudio de reparcelación dentro de un plazo que fijará en cada caso el Ayuntamiento.

Transcurrido dicho plazo el estudio realizado, será expuesto al público, a cuya terminación junto con las reclamaciones, si las hubiere, será sometido a informe definitivo del Órgano competente.

7. OCUPACION DEL ANCHO DEL SOLAR

En las zonas de edificación continua, en la cual no quede expresamente dispuesto lo contrario, es obligatorio que las construcciones, ocupen todo el ancho del solar, quedando por tanto prohibida toda edificación de tipo aislada, en la zona del Casco Antiguo, Ampliación del Casco y Ensanche uno.

8. REGULARIZACION DE LOS SOLARES

Cuando entre los lindes laterales de un solar y la alineación de fachada, se forman ángulos inferiores a 65°, el Ayuntamiento denegará las licencias de construcción correspondientes, si previamente los propietarios colindantes, no han procedido a la regularización de sus solares, mediante la compensación de superficies y establecimiento, de una línea divisoria lo más perpendicular posible a la alineación de la calle.

9. ALTURAS REGULADORAS

Serán variables, dependiendo de la Ordenación prevista en cada zona.

La altura de la edificación con frente a plazas, será la que corresponda a la calle más ancha, que confluya en esa plaza.

Los edificios que forman esquinas entre dos calles de anchos diferentes, tomarán la altura y el número de plantas de la más ancha de las dos calles, en una longitud de fachada (en la más estrecha), no superior a 12 m., no dejando medianerías al descubierto en las diferencias de alturas, tratándolas como fachada. En el resto del solar recayente a la calle menor, y a partir de la línea de 12 m., la altura será la correspondiente a dicha calle.

10. MEDICION DE ALTURAS

Altura máxima de las edificaciones: es la distancia existente entre la rasante de la acera y la parte inferior del último forjado, media en la vertical que pasa por el punto medio, de la línea de edificación en la primera crujía. En calles con pendientes, se hará escalonadamente en cada tramo de fachada correspondiente a un desnivel vertical de 3 metros.

ARTICULO 66.- REGULACION ESPECIFICA DE PARAMETROS DEL TIPO DE ORDENACION DE EDIFICACION AISLADA

Los parámetros propios del tipo de ordenación en edificación aislada son:

1. PARCELA

La forma y el tamaño de la parcela se fijará en cada zona.

2. OCUPACION MAXIMA DE LA PARCELA

La ocupación máxima de la edificación en cada parcela se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación, incluyendo los cuerpos volados.

Las plantas sótano no podrán sobrepasar la ocupación máxima de parcela.

3. SUELO LIBRE DE EDIFICACION

El suelo libre de edificación podrá mancomunarse entre propietarios colindantes y se destinará únicamente a jardín o bien a aparcamiento al aire libre hasta un 40% de su superficie en este caso.

4. ALTURA MAXIMA Y NUMERO DE PLANTAS

El número de plantas máximo se determinará en la regulación de cada zona. El número de plantas máximo sólo podrá sobrepasarse en una planta en el supuesto que, debido a la pendiente natural del terreno, el desnivel lo permita. En este caso, una de las fachadas tendrá como máximo el número de plantas establecido para la zona correspondiente y el incremento de una planta sólo podrá establecerse en la fachada opuesta.

La altura máxima de la edificación en metros será la que resulte de multiplicar por 3 el número de plantas admitidas en cada zona.

5. CUBIERTA

La cubierta podrá ser a una, dos, tres y cuatro vertientes.

6. SEPARACIONES

Las separaciones son las distancias mínimas a las que puede situarse la edificación y sus cuerpos volados respecto de los límites de cada parcela.

Las separaciones de las edificaciones al frente de la vía pública, a los otros límites y entre edificaciones de una misma parcela se establecen en cada zona.

7. CIERRES

Los cierres, cuando se establezcan frente a los espacios públicos, deberán sujetarse a las alineaciones y rasantes de estas.

Se admite que no se efectúen los cierres, estableciendo la continuidad de las superficies privadas y públicas, siempre que algún elemento pueda distinguir los límites de la parcela.

8. MOVIMIENTO DE TIERRAS

Cualquier modificación del perfil visto natural del terreno no situará la cota del perfil definitivo a más de un metro por encima o por debajo del natural.

ARTICULO 67.- NORMAS DE LA URBANIZACION COMUNES A TODOS LOS TIPOS DE ORDENACION

En la formalización de nuevos entornos urbanos y en la conservación de los paisajes urbanos, además de las edificaciones, tiene importancia capital los elementos y sistemas propios de la urbanización, los elementos de mobiliario urbano y la arborización. Por esta razón, las Normas incluyen algunas determinaciones que deberán tenerse en cuenta al redactar proyectos o realizar obras de urbanización.

Los aspectos de la urbanización que deberán contemplar, dejando a parte las determinaciones, aquí omitidas, que constan en el Reglamento de Planeamiento, son los siguientes:

1. ABASTECIMIENTO DE AGUA

La dotación mínima de agua potable no será nunca inferior a 150 litros habitante y día, debiendo justificarse el número de habitantes en función de los volúmenes edificables previstos y tipo de construcción proyectada. Se entiende por agua potable aquella que cumpla las condiciones de potabilidad prevista por la Jefatura Provincial de Sanidad.

Las zonas industriales se dotarán con un caudal mínimo de 20 metros cúbicos/día por hectárea.

Será preciso demostrar documentalmente la disponibilidad del caudal suficiente bien sea procedente de una red municipal o particular existente, manantial o de pozo.

La capacidad mínima de los depósitos debe calcularse para el consumo total de un día punta.

La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será del 1'50 atmósferas.

2. SANEAMIENTO

El caudal a tener en cuenta para el cálculo del saneamiento será el mismo que el calculado para la dotación de agua potable.

Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

Para verter el subsuelo, siempre previa depuración, será necesario demostrar documentalmente las condiciones de permeabilidad, mediante informe geológico.

La evacuación de aguas residuales se establecerá normalmente mediante una red de alcantarillado adecuado a la zona que ha de servir, estando a más de un metro de profundidad y por debajo de la red de agua potable.

Cuando el afluente no vierta directamente al colector municipal si no a alguna vaguada, arroyo o cauce público, deberá preverse el correspondiente sistema de depuración y será necesario acompañar la oportuna concesión de la Consellería de Obras Públicas y Urbanismo, con el expediente aprobado y el proyecto ajustado a las condiciones de vertido que imponga el mismo.

No se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos, ni aún con previa depuración, debiendo arbitrarse en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción.

Cuando el afluente procedente de la estación depuradora sea utilizado para riego, será preceptivo que dicha estación depuradora esté situada en una distancia no inferior a 2.000 metros del núcleo más próximo de población agrupada.

Cuando las características del terreno no permitan mantener esta distancia, se ceñirá a lo dispuesto en la vigente legislación que contempla estos casos (circular de la Comisión Central de Saneamiento "Boletín Oficial del Estado" de 10 de Mayo de 1.968).

En caso de que por la naturaleza o pendiente del terreno, y por el carácter extensivo de las edificaciones, se propusiera la solución de fosa séptica, unifamiliar o plurifamiliar, para la depuración de las aguas residuales, deberá efectuarse la captación de agua para usos domésticos en una zona que no pueda resultar contaminada por los afluentes de las fosas sépticas o los pozos absorbentes correspondientes, efectuando su distribución a las viviendas mediante red general. Las Normas para su construcción estarán a lo dispuesto en la Orden ministerial de 23 de Abril de 1.969 del Ministerio de Obras Públicas.

Aguas residuales en zonas industriales.- Los materiales en suspensión contenidos en las aguas residuales no excederán en peso a 30 miligramos por litro.

La D.B.O. (demanda bioquímica de oxígeno) en miligramos por litro será inferior a 40 miligramos de oxígeno disuelto absorbido en cinco días a 18 grados centígrados.

El nitrógeno expreso en N y NH₄ no será superior a 10 y 15 miligramos por litro, respectivamente.

El efluente no contendrá sustancias capaces de provocar la muerte de los peces aguas abajo del punto de vertido.

El afluente deberá ser desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías de la red, así como materiales flotantes, sedimentales o precipitables que al mezclarse con otros afluentes puedan atentar, directa o indirectamente, al buen funcionamiento de las redes generales de alcantarillado.

El afluente deberá tener un pH comprendido entre 5'5' y 8'5'. Excepcionalmente, en caso de que la neutralización se haga mediante cal, el pH podrá estar comprendido entre 5'5' y 9'5'.

El afluente no tendrá en ningún caso una temperatura superior a 30 grados centígrados, quedando obligadas las industrias a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite.

Queda prohibido los vertidos de compuestos cíclicos hidroxilados y sus derivados halógenos.

Queda prohibido los vertidos de sustancias que favorezcan los cloros, sabores y coloraciones del agua, cuando esta pueda ser utilizada para abastecimiento.

3. ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO

La dotación mínima de potencia eléctrica para uso doméstico será de 0'6 K.W.h. por habitante.

Las líneas de distribución para el alumbrado público serán subterráneas y las correspondientes a uso doméstico podrán ser aéreas o subterráneas. En el medio rural se atenderá a lo que establece el Plan Nacional de Electrificación.

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

El nivel de iluminación de las vías se fijará de acuerdo con la importancia de su tráfico. A este efecto la iluminación media requerida para el alumbrado público (a 1-1'50 metros del pavimento), será:

- En vías principales 10 lux.
- En vías secundarias ... 5 lux.

4. RED VIARIA

El sistema viario se proyectará de acuerdo con las necesidades de circulación y ajustándose a las reflejadas en planos tipo A.

La red viaria interior tendrá salida a la carretera y vías públicas circundantes.

5. ESTACIONAMIENTO

Se localizarán contiguos a las edificaciones y al margen de las bandas de circulación o en el interior de las parcelas. Su superficie mínima se ajustará a lo siguiente:

Vivienda, 20 metros cúbicos/vivienda.

Hoteles, 16 metros cuadrados para un mínimo de vehículos igual al 80 por 100 de los habitantes.

Zonas comerciales y edificios públicos, 20 metros cuadrados/50 metros cuadrados de superficie total edificada.

Industria, 1 plaza/5 productores.

6. PAVIMENTACION

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.

El acabado de las superficies será el siguiente:

- En sistema viario principal: Asfaltado.
- En el sistema viario secundario: Asfaltado.
- En las bandas de circulación de peatones: Enfoscado natural o artificial.

7. TRATAMIENTOS DE RESIDUOS

Se justificará la solución dada a los desperdicios y basuras con la profundidad que merece tan fundamental del funcionamiento de las comunidades, de acuerdo con lo señalado en el apartado 2.1.4.8.

Para el cálculo de su volumen, se tomará como promedio aproximado la cantidad de 0'500 kg/habitante día, equivalente a un volumen medio de un litro.

Se recomienda su recogida en autocamiones adecuados, que podrán verter a estaciones de recogida definitiva o intermedias especialmente acondicionadas.

CAPITULO 4. REGULACION DE ZONAS

ARTICULO 68.- ZONAS

1. En función de las principales características de la morfología urbana, tipología de los edificios y usos predominantes, se distinguirán las zonas siguientes:

- Casco Antiguo.
- Ampliación de Casco.
- Ensanche Uno.
- Ensanche Dos.
- Ensanche Tres.
- Sectores Residenciales.
- Ensanche Tolerancia Industrial.

2. Las presentes Normas Subsidiarias, establecen para cada zona las condiciones sobre tipología de la edificación y las condiciones de uso.

CAPITULO 5. CASCO ANTIGUO

ARTICULO 69.- DEFINICION Y OBJETIVOS

El objeto de la presente normativa es establecer las Ordenanzas que habrán de regir para las edificaciones enclavadas en la zona denominada Casco Antiguo o Zona del Castillo, en el presente Proyecto de Ordenación. Se denomina Casco Antiguo, al área del núcleo antiguo de la población, área cuyo perímetro queda fijado en el plano de zonificación. Corresponde a una ordenación de manzanas cerradas en edificación continua y siguiendo trazados urbanísticos antiguos.

ARTICULO 70.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION

1. PARCELA MINIMA

Además de lo establecido en las Ordenanzas Generales, las dimensiones de las parcelas edificables, serán tales que permitan que las viviendas que se construyan, reúnan las mínimas condiciones de carácter higiénico.

2. CONDICIONES HIGIENICAS MINIMAS QUE HAN DE REUNIR LAS VIVIENDAS

Se cumplirá con lo dispuesto en la Orden Ministerial de la Gobernación de 29 de Febrero de 1.944. Ratificada en Decreto de 3 de Octubre de 1.957 (ANEXO 02).

3. ALINEACION DE EDIFICACION

Los edificios en esta zona, deberán construirse siguiendo su fachada alineación oficial de la calle sin retranqueos respecto a la misma. Deberá así mismo cumplir lo dispuesto en el artículo correspondiente de estas Ordenanzas.

4. ESPACIOS NO EDIFICADOS

Se prohíbe dejar sin construir, espacio alguno de calle (tales como callejones, paso de riego, etc.), cuya anchura sea inferior a 2 m., a excepción de los típicos callejones existentes, que se dediquen exclusivamente al paso de peatones. No permitiéndose apertura de huecos, luces o vistas recayentes a ellos.

5. ALTURA DE EDIFICACION

Además de las previsiones de la Ordenanza General de volumen edificable se considerará:

1) En cada tramo de manzana comprendido entre dos calles adyacentes consecutivas, se tomará como máximo número de plantas edificables y como altura máxima, el promedio de las que tenga el mayor número de edificios existentes, sin que sobrepasen en ningún caso de 6'50 m. y 2 plantas.

2) Altura de las edificaciones en función del ancho de la calle.

Ancho de calle m. Altura máxima m. Máximo nº plantas Mínimo nº plantas Cualquiera 6'50 2 13) Construcciones por encima de la cornisa. No se admite ningún tipo de ático o buhardilla.

6. VUELO DE LOS EDIFICIOS

No se admiten cuerpos volados de ningún tipo, salvo un saliente máximo de 0'20 m. para apoyo de balcones.

7. USO DE VIVIENDA

Podrán construirse en esta zona edificios destinados a vivienda, tanto si aquellos son de tipo unifamiliar como plurifamiliar.

8. USO DE INDUSTRIA Y COMERCIO

Los usos y establecimientos industriales, quedarán limitados a los correspondientes a la categoría 1ª, situaciones A y B del apartado correspondiente, de la Ordenanza sobre condiciones de uso de las edificaciones.

En cuanto a comercios y almacenes, se permitirá en las situaciones A y B, de 150 m2. de superficie.

9. USOS PUBLICOS

Se admite en los edificios de esta zona, la instalación de usos públicos siguientes:

- Espectáculos: prohibido.
- Salas de reunión: sin limitación.
- Religioso: prohibido.
- Cultural: sin limitación.
- Deportivo: prohibido.
- Asistencial-Sanitario: sólo se admite la instalación de dispensarios de urgencia y consultorios.

10. COMPOSICION ESTETICA

Además de lo dispuesto en los artículos 63, 64, 65 y 67 de estas Normas, deberán los edificios conservar las características generales de la población, por lo que las nuevas construcciones, se ajustarán en su arquitectura, en lo posible, a la tradicional de la localidad, barrio o sector, prohibiéndose los usos que no puedan desenvolverse ordenadamente en las estrechas calles y viejas construcciones que lo componen.

Los huecos, balcones, miradores, ventanas, etc. seguirán las normas tradicionales de composición, prohibiéndose los materiales o imitaciones de mal gusto, que desentonen y que no se adapten al carácter del barrio o sector.

CAPITULO 6. AMPLIACION DE CASCO

ARTICULO 71.- DEFINICION Y OBJETIVOS

El objeto de la presente norma, es establecer las Ordenanzas que habrán de regir para las edificaciones enclavadas en la zona denominada Ampliación Casco Antiguo, en el presente Proyecto de Ordenación.

ARTICULO 72.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION

El tipo de Ordenación corresponde a manzanas cerrada en edificación continua, como en el ensanche del casco antiguo o zona del castillo.

1. PARCELA MINIMA

Además de lo establecido en las Ordenanzas Generales, las dimensiones de las parcelas edificables, serán tales que permitan que las viviendas que se construyan, reúnan las mínimas condiciones de carácter higiénico.

2. CONDICIONES HIGIENICAS MINIMAS QUE HAN DE REUNIR LAS VIVIENDAS

Se cumplirá con lo dispuesto en la Orden Ministerial de la Gobernación de 29 de Febrero de 1.944. Ratificada en Decreto de 3 de Octubre de 1.957 (ANEXO 02).

3. ALINEACIONES DE EDIFICACION

Los edificios en esta zona deberán construirse siguiendo su fachada la alineación oficial de la calle sin retranqueos, respecto a la misma. Deberá así mismo cumplir lo dispuesto en el artículo correspondiente de estas Ordenanzas.

4. ESPACIOS NO EDIFICADOS

Se prohíbe dejar sin construir espacio alguno de calles (tales como callejones, paso de riego, etc.).

5. ALTURA DE LA EDIFICACION

Además de las previsiones de la Ordenanza General de volumen edificable, se considerará las siguientes alturas reguladoras máximas y mínimas.

Ancho de calle (m)	Altura máxima (m)	Máximo nº de plantas	Mínimo nº de plantas
Menor de 6 m.	6.90	2	1
Mayor de 6 m.	9.50	2 + cambra	1

6. VUELOS DE LOS EDIFICIOS

No se admiten en calles menores de 6 m., salvo un saliente de 0'20 m. para apoyo de los balcones. En calles mayores de 6 m., se aplicará la Ordenanza General de voladizos.

7. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA CORNISA

No se admiten áticos, únicamente cajas de escalera, depósitos y trasteros a 45° como mínimo de la línea de

fachada de la última planta, y oculto por una cubierta con terminaciones de teja; el mismo tratamiento deberá de seguir las cambras construidas en calles de más de 6 m.

8. PAREDES MEDIANERAS

Los paramentos visibles de fachadas medianeras, obligatoriamente deberán ser tratados en toda la zona visible desde la vía pública.

9. USO DE VIVIENDA

Queda admitido en esta zona, el uso de vivienda tanto si esta es unifamiliar como si es plurifamiliar.

10. USO INDUSTRIAL

Los usos de los establecimientos industriales quedarán limitados por las consiguientes categorías: 1ª, situaciones A y B, y a la categoría 2ª, situación B, del apartado correspondiente de las ordenanzas sobre condiciones de uso: En las situaciones A y B, se permitirá para los comercios y almacenes, una superficie de 100 y 500 m². respectivamente.

11. USOS PUBLICOS

Se admite en esta zona la instalación en la edificación de los usos públicos siguientes:

- Espectáculos: prohibido.
- Salas de reunión: admitido sin limitación en locales cerrados.
- Religiosos: sin limitación.
- Cultural: sin limitación.
- Deportivo: prohibido.
- Asistencial-Sanitarios: sólo dispensarios y consultorios.

Al mismo tiempo y previamente a la concesión de la licencia de cualquiera de estos usos públicos, deberán estudiarse las circunstancias de todo orden, sean éstas de carácter circulatorio, molestias, peligros, etc. que puedan aconsejar restricciones totales o parciales en la instalación de los mismos, ya sean de edificios existentes o de nueva planta.

12. COMPOSICION ESTETICA

Además de lo dispuesto en los artículos 63, 64, 65 y 67, deberán los edificios conservar las características generales de la población, por lo que las nuevas construcciones, se ajustarán en su arquitectura en lo posible, a la tradicional de la localidad, barrio o sector, prohibiéndose los usos que no puedan desenvolverse ordenadamente en las calles y construcciones que lo componen.

Los huecos, balcones, miradores, ventanas, etc., seguirán las normas tradicionales de composición, prohibiéndose los materiales o imitaciones de mal gusto que desentonen y que no se adapten al carácter del barrio o sector.

CAPITULO 7. ENSANCHE UNO

ARTICULO 73.- DEFINICION Y OBJETIVOS

El objeto de la presente norma, es establecer las Ordenanzas que habrán de regir para las edificaciones enclavadas en la zona denominada Ensanche Uno, en el presente Proyecto de Ordenación.

ARTICULO 74.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION

El tipo de ordenación corresponde a manzanas cerradas en edificaciones continuas como continuación del ensanche del casco antiguo.

1. PARCELA MINIMA

Además de lo establecido en las Ordenanzas Generales, las dimensiones de las parcelas edificables, serán tales que permitan que las viviendas que se construyan, reúnan las mínimas condiciones de carácter higiénico.

2. CONDICIONES HIGIENICAS MINIMAS QUE HAN DE REUNIR LAS VIVIENDAS

Se cumplirá con lo dispuesto en la Orden Ministerial de la Gobernación de 29 de Febrero de 1.944. Ratificada en Decreto de 3 de octubre de 1.957 (ANEXO 02).

3. ALINEACIONES DE EDIFICACION

Los edificios en esta zona, deberán construirse siguiendo su fachada, la alineación oficial de la calle sin retranqueos respecto a la misma. Deberá así mismo cumplir lo dispuesto en el artículo correspondiente de estas ordenanzas.

4. ESPACIOS NO EDIFICADOS

Se prohíbe dejar sin construir espacio alguno de calles (tales como callejones, paso de riego, etc.).

5. ALTURA DE LA EDIFICACION

Además de las previsiones de la Ordenanza General de volumen edificable se considerará las siguientes

alturas reguladoras máximas y mínimas.

Ancho de calle (m)	Altura máxima (m)	Máximo nº de plantas	Mínimo nº de plantas
Menor de 6 m.	6.90	2	1
≥ 6 m y ≤ 8 m.	9.50	2 + cambra	2
Mayor de 8 m.	9.90	3	2

6. VUELOS DE LOS EDIFICIOS

No se admiten en calles menores de 6 m., salvo un saliente de 0'20 m. para apoyo de balcones. En calles mayores de 6 m. se aplicará la Ordenanza General de voladizos.

7. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA CORNISA

No se admiten áticos ni buhardillas, únicamente cajas de escalera, depósitos y trasteros retirados a 45º como mínimo de la línea de fachada de la última planta, y oculto por una cubierta con terminaciones de teja.

8. PAREDES MEDIANERAS

Los paramentos visibles de fachadas medianeras, obligatoriamente deberán ser tratados en toda la zona visible desde la vía pública.

9. USO DE VIVIENDA

Queda admitido en esta zona el uso de vivienda tanto si esta es unifamiliar como si es plurifamiliar.

10. USO INDUSTRIAL Y COMERCIAL

Los usos establecidos industriales quedarán limitados por las consiguientes categorías: 1ª, situaciones A y B, y a la consiguiente 2ª, situación B, del apartado correspondiente de las ordenanzas sobre condiciones de uso. En las situaciones A y B, se permitirá para los comercios y almacenes, una superficie de 100 y 500 m2. respectivamente.

11. USOS PUBLICOS

Se admite en esta zona la instalación en la edificación de los usos públicos siguientes:

- Espectáculos: admitido.
- Salas de reunión: admitido.
- Religioso: sin limitación.
- Cultural: sin limitación.
- Deportivo: prohibido.
- Asistencial-sanitario: sólo dispensarios y consultorios.
- Oficinas: sin limitación.

Al mismo tiempo y previamente a la concesión de la licencia de cualquiera de estos usos públicos, deberán estudiarse las circunstancias de todo orden, sean estas de carácter circulatorio, molestias, peligros, etc. que puedan aconsejar restricciones totales o parciales en la instalación de los mismos, ya sean de edificios existentes o de nueva planta.

12. CONDICION ESTETICA

Además de lo dispuesto en los artículos 63, 64, 65 y 67, deberán los edificios conservar las características generales de la población, por lo que las nuevas construcciones se ajustarán en su arquitectura, en lo posible, a la tradicional de la localidad, barrio o sector, prohibiéndose los usos que no puedan desenvolverse ordenadamente en las calles y construcciones que lo componen.

Los huecos, balcones, miradores, ventanas, etc., seguirán las normas tradicionales de composición, prohibiéndose los materiales o imitaciones de mal gusto que desentonen y que no se adapten al carácter del barrio o sector.

CAPITULO 8. ENSANCHE DOS

ARTICULO 75.- DEFINICION Y OBJETIVOS

El objeto de la presente norma, es establecer las Ordenanzas que habrán de regir para las edificaciones, enclavadas en la zona denominada Ensanche Dos, en el presente Proyecto de Ordenación.

ARTICULO 76.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION

El tipo de ordenación corresponde a manzanas cerradas con edificación intensiva.

1. PARCELA MINIMA

Además de lo establecido en las Ordenanzas Generales, las dimensiones de las parcelas edificables, serán tales que permitan que las viviendas que se construyan, reúnan las mínimas condiciones de carácter higiénico.

2. CONDICIONES HIGIENICAS MINIMAS QUE HAN DE REUNIR LAS VIVIENDAS

Se cumplirá con lo dispuesto en la legislación vigente en la materia.

3. ALINEACIONES DE EDIFICACION

Los edificios en esta zona, deberán construirse siguiendo su fachada la alineación oficial de la calle, sin retranqueos respecto a la misma. Deberá así mismo, cumplir lo dispuesto en el artículo correspondiente de estas Ordenanzas.

4. ESPACIOS NO EDIFICADOS

Se prohíbe dejar son construir espacio alguno de calles (tales como callejones, paso de riego, etc.)

5. ALTURA DE LA EDIFICACION

Además de las previsiones de las Ordenanzas Generales de volumen edificable, se considera las siguientes alturas reguladoras máximas y mínimas.

Ancho de calle (m)	Altura máxima (m)	Máximo nº de plantas	Mínimo nº de plantas
Menor de 8 m.	6.90	2	1
≥ 8 m.	9.90	3	2

6. VUELOS DE LOS EDIFICIOS

No se admiten en calles menores de 6m., salvo un saliente de 0'20 m. para apoyo de balcones. En calles mayores de 6 m. se aplicará la Ordenanza General de voladizo.

7. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA CORNISA

No se admiten áticos, ni buhardillas que sobresalgan de la altura permitida, únicamente cajas de escalera y depósitos, siempre que estén a 45° como mínimo de la línea de fachada de la última planta, y ocultos por una cubierta con terminación de teja.

8. PAREDES MEDIANERAS

Los paramentos visibles de fachadas medianeras, obligatoriamente deberán ser tratados en toda la zona visible desde la vía pública.

9. USO DE VIVIENDA

Queda admitido en esta zona el uso de vivienda, tanto si ésta es unifamiliar como si es plurifamiliar.

10. USO INDUSTRIAL Y COMERCIAL

Los usos establecidos industriales quedarán limitados por las consiguientes categorías: 1ª, situación A y B, y la consiguiente 2ª, situación B, del apartado correspondiente de las Ordenanzas sobre condiciones de uso. En las situaciones A y B se permitirá para los comercios y almacenes, una superficie de 100 y 500 m2. respectivamente.

11. USOS PUBLICOS

Se admite en esta zona, la instalación en la edificación de los usos públicos siguientes:

- Espectáculos: admitido.
- Salas de reunión: admitidos sin limitaciones en locales cerrados.
- Religioso: sin limitación.
- Cultural: sin limitación.
- Deportivo: sin limitación.
- Asistencial-sanitario: sólo dispensarios y consultorios.

Al mismo tiempo y previamente a la concesión de la licencia de cualquiera de estos usos públicos, deberán estudiarse las circunstancias de todo orden, sean estas de carácter circulatorio, molestias, peligros, etc., que puedan aconsejarse restricciones totales o parciales en la instalación de los mismos, ya sean de edificios existentes o de nueva planta.

12. CONDICION ESTETICA

Además de lo dispuesto en los artículos 63, 64, 65 y 67, deberán los edificios conservar las características generales de la población, por lo que las nuevas construcciones se ajustarán en su arquitectura, en lo posible, a la tradicional de la localidad, barrio o sector, prohibiéndose los usos que no puedan desenvolverse ordenadamente en las calles y construcciones que lo componen.

Los huecos, balcones, miradores, ventanas, etc., seguirán las normas tradicionales de composición, prohibiéndose los materiales o imitaciones de mal gusto que desentonen y que no se adapten al carácter del barrio o sector.

CAPITULO 9. ENSANCHE TRES

ARTICULO 77.- DEFINICION Y OBJETIVOS

El objeto de la presente norma, es establecer las Ordenanzas que habrán de regir para las edificaciones, enclavadas en la zona denominada Ensanche Tres, en el presente Proyecto de Ordenación.

ARTICULO 78.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION

El tipo de Ordenación corresponde a manzana cerrada con posibilidad de edificación intensiva en los quince primeros metros de profundidad edificable. Pudiéndose edificar fuera de estos límites, hasta un 40% de la superficie rasante.

En el supuesto de edificación aislada, pareada o adosada, el computo total de solar edificado, será el resultante de considerar el 100% de solar comprendido en los primeros quince metros de profundidad edificable, más el 40% restante, pudiéndose distribuir la edificabilidad según las necesidades del proyecto, sobre todo el solar, adaptándose la construcción a las Ordenanzas Generales y resto de las Particulares.

1. PARCELA MINIMA

Además de lo establecido en las Ordenanzas Generales, las dimensiones de las parcelas edificables, serán tales que permitan que las viviendas que se construyan, reúnan las mínimas condiciones de carácter higiénico, definidas en las Ordenanzas Generales y en las Normas vigentes sobre el tema.

2. CONDICIONES HIGIENICAS MINIMAS QUE HAN DE REUNIR LAS VIVIENDAS

Se cumplirá con lo dispuesto en la Orden Ministerial de la Gobernación de 29 de Febrero de 1.944. Ratificada en Decreto de 3 de Octubre de 1.957 (Anexo 02).

3. ALINEACIONES DE EDIFICACION

Los edificios en esta zona, deberán construirse siguiendo su fachada la alineación oficial de la calle, permitiéndose retranqueos respecto de la misma, cuando las soluciones se adapten a criterios de buena estética, y se traten arquitectónicamente las medianeras vistas.

Cuando la edificación sea de tipo aislado, se separarán cuatro metros como mínimo de la línea de fachada, y tres a medianeras de distintas propiedades.

Se podrán adosar las edificaciones de distinta propiedad, en los quince primeros metros de profundidad del solar, medidos desde la alineación de fachada. En el resto se podrán adosar si lo permiten los distintos propietarios reayentes a la medianería.

Se permiten en las edificaciones de tipo pareado o encadenado, cualquier tipo de retranqueo que interesen al conjunto.

4. ESPACIOS NO EDIFICADOS

Se prohíbe dejar sin construir espacio alguno de calles (tales como callejones, paso de riego, etc.).

5. ALTURA DE LA EDIFICACION

Además de las previsiones de las Ordenanzas Generales de volumen edificable, se considera las siguientes alturas reguladoras máximas y mínimas:

Ancho de calle (m)	Altura máxima (m)	Máximo nº de plantas	Mínimo nº de plantas
Menor de 8 m.	6.90	2	1
≥ 8 m.	9.50	2 + cambra	1

6. VUELO DE LOS EDIFICIOS

No se admiten en calles menores de 6 m., salvo un saliente de 0'20 m. para apoyo de balcones. En calles mayores de 6 m. se aplicará la Ordenanza General de voladizos.

7. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA CORNISA

No se admiten áticos, únicamente cajas de escalera y depósitos, siempre que estén a 45° como mínimo de la línea de fachada de la última planta, y ocultos por una cubierta con terminación de teja.

8. PAREDES MEDIANERAS

Los paramentos visibles de fachadas medianeras o el producido por algún retranqueo, obligatoriamente deberán ser decorados y tratados arquitectónicamente si exceden de la altura reguladora de la calle o son visibles. En los edificios tipo chalet aislado, los paramentos medianeros se retirarán, tres metros del predio ajeno para abrir huecos.

9. USO DE VIVIENDA

Queda admitido en esta zona el uso de vivienda tanto si esta es unifamiliar como si es plurifamiliar.

10. USO INDUSTRIAL Y COMERCIAL

Los usos establecidos industriales, quedarán limitados por los correspondientes a la categoría 1ª situación A y B, del apartado correspondiente de las Ordenanzas sobre condiciones de uso. En las situaciones A y B, se permitirá para los comercios y almacenes, una superficie de 100 y 500 m². respectivamente.

11. USOS PUBLICOS

Se admite en esta zona la instalación en la edificación, de los usos públicos siguientes:

- Espectáculos: no admitido.
- Salas de reunión: no admitido.
- Religioso: sin limitaciones.
- Cultural: sin limitaciones.
- Deportivo: admitido.
- Asistencial-sanitario: sólo dispensarios y consultorios.

Al mismo tiempo y previamente a la concesión de la licencia de cualquiera de estos usos públicos, deberán estudiarse las circunstancias de todo orden, sean estas de carácter circulatorio, molestias, peligros, etc., que puedan aconsejar restricciones totales o parciales en la instalación de los mismos, ya sean de edificios existentes o de nueva planta.

12. CONDICIONES ESTETICAS

Interesa conservar las características generales de la población, por lo que las nuevas construcciones se ajustarán en su arquitectura, en lo posible, a la tradicional de la localidad, barrio o sector, prohibiéndose los usos que no puedan desenvolverse ordenadamente en las calles y construcciones que lo componen.

Los huecos, balcones, miradores, ventanas, etc., seguirán las normas tradicionales de composición, prohibiéndose los materiales o imitaciones de mal gusto que desentonen y que no se adapten al carácter del barrio o sector.

En el caso de edificios tipo chalet o vivienda unifamiliar, se adaptará su tipología al carácter y al estilo de la arquitectura de la zona, traducida en un sentido actual. Son características de esta arquitectura, la sencillez, elementalidad volumétrica e integridad al paisaje.

De no ser materiales nobles, los empleados en fachadas, como mampostería de piedra, fábrica de ladrillo visto, etc., se hará el revoco a la cal, tradicional en la comarca o cualquier otro tipo de prefabricados que a criterio del Técnico Municipal, armonicen y no deterioren el conjunto. Quedan prohibidos los revocos en fachada imitando mampostería, sillería, etc., y el empleo de colores disonantes.

No se permite la terminación de cubiertas, con la figura de terraza a la catalana o similar. Se deberá terminar con teja, ya ser posible vieja, con el fin de integrar más el edificio al resto del contexto urbano. Sólo se permiten terrazas o solariums, cuando estén protegidas de vistas por los planos de la cubierta.

CAPITULO 10. SECTORES RESIDENCIALES

ARTICULO 79.- DEFINICION Y OBJETIVOS

El objeto de la presente norma es establecer las Ordenanzas que habrán de regir para las edificaciones en la zona Nuevos Sectores Residenciales.

Se denominará Zona Nuevos Sectores Residenciales, las formadas exclusivamente por edificios de viviendas aisladas o pareadas, con el aprovechamiento del suelo, que se indica en esta Ordenanza. El destino de estas parcelas es exclusivamente el residencial en su modalidad de edificaciones unifamiliares.

ARTICULO 80.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

1. VOLUMEN MAXIMO EDIFICADO

El volumen máximo edificable permitido es de 1 m³/m².

2. PARCELA MINIMA Y OCUPACION MAXIMA

La parcela mínima permitida es de seiscientos metros cuadrados.

La superficie ocupada por la proyección horizontal del perímetro de las edificaciones no sobrepasará al 35% de la superficie total de la parcela.

- 25% edificación principal.
- 10% edificación secundaria.

Los patios interiores no se computarán como superficie ocupada cuando estén abiertos en más del 25% de su perímetro, o no cumpliendo esta condición, pueda inscribirse en ellos un círculo de 5 m. de diámetro.

La superficie ocupable del 35% que no se utilice, más un 15% de la superficie total de la parcela, podrá ser ocupada por instalaciones deportivas.

3. NUMERO DE EDIFICIOS POR PARCELA

En cada parcela sólo se podrá construir un solo edificio con una sola vivienda o dos viviendas pareadas, siempre que sean objeto de un único proyecto y se edifiquen simultáneamente.

4. ALINEACIONES INTERIORES DE LA EDIFICACION

Cualquier punto de la edificación tanto de la principal como de la secundaria, deberá quedar inscrito en el polígono que resulte de trazar en el interior de cada parcela las parcelas a sus linderos a las siguientes distancias:

- A linderos recayentes a calles de circulación rodada ...5 metros.
- A linderos restantes3 metros.

5. EDIFICIOS ADOSADOS

No obstante lo establecido en el artículo anterior, podrán construirse edificios adosados en medianería siempre que:

- a) Exista acuerdo entre los colindantes.
- b) El proyecto o proyectos respondan a una unidad arquitectónica integrada por el conjunto de los edificios.
- c) La construcción de los mismos se realicen simultáneamente.

6. PLANTAS Y ALTURA MAXIMA DE LAS EDIFICACIONES

La edificación principal se compondrá, como máximo, de las siguientes plantas: sótano o semisótano, planta baja y una planta de piso, con una altura máxima edificable de 8 metros.

Cuando la pendiente entre dos puntos extremos de la parcela sea superior al 50%, la altura máxima podrá ser de 9 metros.

La edificación secundaria tendrá una altura máxima de 4 metros.

7. COMPOSICION VOLUMETRICA

En edificios de más de una planta en elevación será diferente la superficie de cada una de ellas, a fin de obtener un conjunto volumétrico con juegos de luces y sombras.

8. PATIOS INTERIORES

Se permiten patios interiores siempre que en ellos puedan inscribirse un círculo de 4 metros de diámetro.

9. CONDICIONES MINIMAS DE LAS VIVIENDAS

Toda vivienda se compondrá como mínimo de:

- Salón-comedor.
- Un dormitorio doble.
- Un dormitorio sencillo.
- Cocina.
- Cuarto de baño.

Debiendo cumplirse las exigencias mínimas siguientes:

- Salón comedor: área de 20 m²., volumen 50 m³. Será independiente del baño con dos puertas como mínimo entre uno y otro.
- Dormitorios dobles: área 11 m²., volumen 27'50 m³.
- Dormitorios sencillos: área 6 m²., volumen 15 m³.
- Cocina: área 6 m². Será independiente de los dormitorios y cuarto de baño.
- Cuarto de baño: área 3 m². Constará de bañera, lavabo y W.C. con cierre hidráulico.
- Pasillos y escaleras: anchura libre 1 m.

11. CONDICIONES ESTETICAS

Además de lo dicho en las Ordenanzas Generales, el proyectista cuidará las vista aéreas de manera que los materiales y formas estén en consonancia con el resto del proyecto.

La ubicación y diseño de los tendederos de ropa e instalaciones de servicios se proyectarán de forma que no sean visibles desde el espacio público.

Los tendidos de cables y conducciones dentro de las parcelas y solares, serán subterráneas, quedando por tanto prohibida cualquier instalación aérea de los mismos.

12. CERRAMIENTO DE LA PARCELA

Las cercas que pueden establecerse podrán ser de material opaco hasta una altura máxima de 80 cm., y el resto hasta 1'80 m. de setos verdes y cerrajería.

13. CONSERVACION DEL ARBOLADO

Queda prohibido la tala de los árboles existentes. A tal fin solo se permitirá la eliminación de los necesarios para la ubicación de la edificación, debiendo indicarse en los documentos del proyecto la situación de aquellas.

14. DEPOSITOS DE BASURAS

En cada parcela se dispondrá un pequeño receptáculo forjado en obra para depósito temporal de los contenedores de desperdicios. De tal modo, que los mismos, queden ocultos de vistas y próximos a la vía pública para facilitar su recogida por el servicio correspondiente.

CAPITULO 11. ENSANCHE TOLERANCIA INDUSTRIAL

ARTICULO 81.- DEFINICION Y OBJETIVOS

El objeto de la presente normativa, es establecer las Ordenanzas, que habrán de regir para las edificaciones enclavadas en las subzonas Tolerancia Industrial en el presente Proyecto de Ordenación.

Se llama Zona Tolerancia Industrial, la que corresponde a aquellas áreas de edificación destinadas a industrias y almacenes, permitiéndose el uso de vivienda.

ARTICULO 82.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION

El tipo de Ordenación corresponde a manzanas cerradas con edificación intensiva, aplicándose todo lo dicho en los apartados correspondientes de las Ordenanzas Generales.

1. ALINEACIONES DE EDIFICACION

Los edificios en esta zona, deberán construirse siguiendo su fachada la alineación oficial de la calle, permitiéndose retranqueos respecto de la misma, cuando las soluciones se adapten a criterios de buena estética, y se traten arquitectónicamente las medianeras vistas.

Cuando la edificación sea de tipo aislado, se separarán cinco metros como mínimo de línea de fachada y de medianeras.

2. ESPACIOS NO EDIFICADOS

Se prohíbe dejar sin construir espacio alguno de calles (tales como callejones, paso de riego, etc.).

3. USO DE VIVIENDA

Se admitirá como máximo una vivienda por industria o almacén.

4. USO DE INDUSTRIA

Se admiten todas las industrias, a excepción de las incompatibilidades con la vivienda, insalubres y peligrosas, según Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Decreto 2414/91, de 30-11, así como su Instrucción de 30/11/91 y Ley 38172 de 22/12, sobre Protección de Ambientes Atmosféricos. Legislación vigente: Ley de la Generalitat Valenciana 3/89, de 2 de Mayo, de Actividades Calificadas.

5. COMPOSICION ESTETICA

Los edificios industriales que se construyan en esta zona, tendrán aspecto cuidado, y lo más integrado posible al contexto urbano.

Este tipo de edificios antes de su aprobación, se someterá a criterio del Técnico Municipal, para que dictamine sobre sus invariantes estéticas, de composición e integración al paisaje y entorno urbano.

6. PROTECCION CONTRA EL FUEGO

Se instalará en la industria, red de protección contra el fuego, suficiente. Determinándose el mínimo de hidrantes a razón de uno por cada 1.000 m³. de edificación proyectada o fracción. En todo momento se adecuará la instalación, a lo dispuesto en la NBE-CPI-81.

7. ALTURA DE LA EDIFICACION

La altura de las edificaciones, se determinará en función de la industria, almacén, etc. que le corresponda, viniendo limitada por los siguientes máximos y mínimos.

Ancho de calle (m)	Altura máxima (m)	Máximo nº de plantas	Mínimo nº de plantas
≥ 8 m.	9.50	2	1

8. VUELO DE LOS EDIFICIOS

Se aplicará la Ordenanza General de voladizos.

9. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA CORNISA

No se admiten áticos, únicamente cajas de escalera y depósitos, siempre que estén a 45° como mínimo de la línea de fachada de la última planta, y ocultos por una cubierta con terminación de teja.

CAPITULO 12. OTRAS PRESCRIPCIONES COMUNES

ARTICULO 83.- REGULACION DE LOS APARCAMIENTOS

1. En las nuevas edificaciones en suelo urbano habrá que prever en el propio edificio o terreno adscrito al mismo:

- a) En los edificios de más de tres viviendas, una plaza de aparcamiento por vivienda.
- b) En los edificios de uso hotelero, una plaza de aparcamiento cada 6 camas.
- c) En los edificios de uso sanitario-asistencial, una plaza de aparcamiento cada 10 camas.
- d) En los edificios de uso comercial, de oficinas, industrial, administrativo y abastecimiento, una plaza de aparcamiento por cada 100 m². de superficie construida. Esta norma no se aplicará a los edificios de superficie inferior a 500 m².

e) En los edificios de uso socio-cultural, una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades.

2. Cada plaza de aparcamiento medirá como mínimo 2'40 por 4'50 metros, y la superficie destinada al aparcamiento no será inferior a la que resulte de multiplicar el número de plazas por 20 m².

3. Podrá sustituirse total o parcialmente la previsión de espacios por aparcamiento cuando la zona urbana inmediata por sus peculiaridades lo permita en lugares públicos o privados sin entorpecer las áreas de circulación y estacionamiento.

4. En los sectores objeto de un Plan Espacial de Reforma Interior, se deberá de prever una plaza por cada 200m². de techo edificable.

TITULO IV. SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 84.- DEFINICION, FINALIDAD Y TIPOS

1. El suelo no urbanizable, comprende los sectores del territorio delimitados por estas Normas Subsidiarias con áreas en las que no se permiten los procesos de urbanización compacta y de carácter urbano con la finalidad de asegurar la continuidad de las condiciones naturales y de usos actuales y la preservación de los valores paisajísticos del Municipio.
2. Se diferencian dos tipos de suelo no urbanizable.
 - a) Suelo No Urbanizable, rústico o No Urbanizable común.
 - b) Suelo No Urbanizable de protección especial o No Urbanizable protegido.

ARTICULO 85.- DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

1. Las determinaciones que contienen estas Normas Subsidiarias serán de inmediata aplicación.
2. Los Planes Especiales no podrán alterar las determinaciones de las Normas Subsidiarias, excepto para regular más restrictivamente las condiciones de edificación y de uso y para aumentar la superficie establecida como mínima para las fincas.
3. El planeamiento especial podrá tener las finalidades siguientes:
 - a) La protección de espacios forestales.
 - b) La protección del paisaje y de los bienes naturales y culturales.
 - c) La adecuación de las vías rurales.
4. Los Planes Especiales de cualquier tipo, que persigan objetivos diferentes de los anteriormente enunciados y que incidan en el territorio calificado como suelo no urbanizable, deberá de justificar expresamente el cumplimiento de las determinaciones de estas Normas Subsidiarias.

ARTICULO 86.- VIAS RURALES

1. No podrán abrirse nuevos caminos, vías rurales, pistas forestales o cualquier otro tipo de vialidad si no está expresamente prevista en estas Normas Subsidiarias, o en los Planes Especiales que en suelo no urbanizable pueden desarrollarlas, o en los Planes o Programas de la Administración.
2. Tampoco podrá modificarse el perfil longitudinal y transversal de los caminos y vías rurales sin la correspondiente licencia municipal.
3. Toda la modificación de perfiles deberá tener especial cuidado de las condiciones paisajistas, no admitiéndose la explanación para terraplenado con taludes de pendiente superior al 50% ni la alteración substancial del arbolado.
4. La obertura de nuevos viales rurales queda condicionada a la presentación y aprobación de la documentación técnica adecuada, que constará como mínimo de:
 - a) Memoria.
 - b) Plano de situación a escala 1:10.000.
 - c) Planta del trazado y perfil longitudinal a escala 1:1.000.
 - d) Perfiles transversales y perfil de la sección transversal.

La pendiente máxima será del 15%.

La anchura máxima 5 m. y habrá, caso de existir, que reconstruir los taludes y plantarlos después de haber realizado la plataforma y los drenajes.

ARTICULO 87.- DIVISIONES Y SEGREGACIONES DE LAS FINCAS

1. Quedan prohibidas las divisiones o segregaciones de terrenos que den lugar a cualquiera de las situaciones siguientes:
 - a) Originar superficies inferiores al doble de la prevista en estas Normas, en el art. 94, relacionado con "Condiciones de la edificabilidad de dimensiones reducidas".
 - b) Que suponga más de un fraccionamiento -esto es la división en más de dos partes- aunque sea sucesivo en el tiempo, que origine fincas de superficie inferior al triple de las dimensiones mínimas señaladas en la letra anterior.
 - c) Que las fincas segregadas no tengan acceso directo e inmediato a la vialidad de servidumbre existente o dominio público.

A estos efectos, la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, precisará gráficamente la citada red, en el plazo de seis meses siguientes a la aprobación definitiva de estas Normas.

La condición establecida en la letra b) podrá ser excepcionada mediante Planes Especiales que desarrollen las Normas Subsidiarias.

2. A efectos de aplicación de lo dispuesto en el epígrafe anterior, se establece lo siguiente:

a) Se consideran incorporados a la documentación de este Plano los correspondientes planos catastrales y de carreteras, caminos, vías rurales y pistas forestales existentes con anterioridad a la aprobación de estas Normas Subsidiarias.

b) Es preceptiva la solicitud de licencia municipal para la realización de parcelaciones, divisiones o segregaciones en cualquier lugar del Municipio, sea cual sea su calificación urbanística.

3. La unidad mínima de cultivo será la fijada por la Consellería de Agricultura y Pesca, quedando supeditadas también las segregaciones de fincas a esta unidad mínima.

ARTICULO 88.- CONDICIONES PARA LA EDIFICACION

Las construcciones que se realicen en este tipo de suelo deberán cumplir las condiciones siguientes:

1. Autorización de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 43.3, 85.1 y 86.1 de la Ley del Suelo y 44 y 45 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. Los espacios no ocupados por la edificación recibirán un tratamiento de acuerdo con las características naturales del paisaje del Municipio.

3. Se deberán cumplir las determinaciones sobre prevención de la formación de núcleos de población y las condiciones de edificación.

ARTICULO 89.- REUTILIZACION Y REHABILITACION DE CONSTRUCCIONES ANTERIORES

1. Con carácter general se admite la reutilización para vivienda de las construcciones preexistentes, cuya estructura esencial no se podrá alterar. También podrán rehabilitarse las edificaciones derrocadas.

2. A fin de autorizar las obras, el proyecto de adaptación deberá contener, además de los documentos exigidos en las disposiciones generales de estas Normas, documentación fotográfica del edificio objeto de la reutilización o rehabilitación.

CAPITULO 2. SUELO NO URBANIZABLE RUSTICO O COMUN

ARTICULO 90.- USOS PERMITIDOS

Se permiten los usos siguientes:

a) Vivienda unifamiliar.

b) Comercial.

c) Sanitario-asistencial.

d) Recreativo.

e) Deportivo.

f) Administrativo (incluso los cuarteles militares).

g) Abastecimiento.

h) Cementerio.

i) Industrias en la modalidad transformadora de los productos de país y de los recursos naturales del territorio (madera, leche, piensos, ganadería, cármicas, etc.).

j) Industria hidroeléctrica.

k) Agrícola, ganadera y forestal, incluso instalaciones o almacenes agropecuarios.

El uso preferente será el agropecuario, quedando pendientes de informe de la Consellería correspondiente, las solicitudes para los otros usos.

ARTICULO 91.- NUCLEOS DE POBLACION

1. A los efectos previstos en la letra c) del artículo 93 del Reglamento de Planeamiento se considerará que existe núcleo de población, cuando, trazando un círculo con un radio de 150 m., desde la localización que se pretenda, existan más de cuatro viviendas, dentro de dicho círculo. (ver memoria 1.3.4).

ARTICULO 92.- INSTALACIONES DE UTILIDAD PUBLICA

1. Con la excepción de los usos admitidos y de las instalaciones de obras públicas, las otras actividades y construcciones pueden autorizarse si tienen las características de instalación o de edificación de utilidad pública o de interés social que tengan que situarse en el medio rural.

2. En todos los supuestos deberán de cumplirse las determinaciones sobre prevención de la formación de núcleos de población y las condiciones de edificación.

3. En la tramitación de las autorizaciones para edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social deberá observarse lo siguiente:

a) Deberá seguirse el procedimiento previsto en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

b) En el expediente deberá acreditarse la existencia de declaración de utilidad pública o interés social. Si es el propio Municipio el que efectúa la citada declaración, deberá tramitarse de manera independiente con la obertura de un periodo de información pública para estos únicos efectos. También señalarse de forma expresa las razones en que se base la necesidad de situar la instalación en cuestión en el medio rural.

c) En la Memoria del proyecto se deberá demostrar expresamente la inexistencia de riesgo para las zonas vecina en orden al equilibrio ecológico, a las condiciones naturales del sector o a los valores paisajísticos.

ARTICULO 93.- INSTALACIONES DE OBRAS PUBLICAS

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 86 de la Ley del Suelo, pueden autorizarse construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, conservación y servicios de obras públicas. En cualquier caso, deberán observarse las determinaciones sobre emplazamiento y condiciones de edificación aplicables.

2. En relación con las carreteras sólo se admitirán las actividades y construcciones siguientes:

a) Areas para la conservación y explotación de la carretera en las que se incluyen centros operativos, viveros, garajes, talleres y viviendas correspondientes al personal encargado de la conservación y explotación citadas.

b) Areas para el servicio de los usuarios de la carretera como estaciones de servicio, restaurantes y talleres de reparación.

c) Areas destinadas a aparcamiento y zonas de reposo.

d) Zonas destinadas a paradas de autobús, básculas de pesar y lugares de socorro.

ARTICULO 94.- CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES DE DIMENSION REDUCIDA

1. Se admite la construcción de una única edificación de dimensión reducida en fincas de superficie no inferior a diez mil metros cuadrados (10.000 m²), con acceso directo e inmediato a la vialidad de servidumbre existente o dominio público.

Si la finca procede del fraccionamiento de una anterior se observará lo estipulado en el articulado de estas Normas (art.87).

2. El volumen total máximo de la edificación, incluidas cubierta y las partes subterráneas, será de 800 m³.

3. La forma del volumen y el aspecto de las edificaciones se regulará por las condiciones generales para las edificaciones en suelo urbano con las particularidades siguientes:

a) La edificación será aislada.

b) La planta será rectangular o la resultante de la yuxtaposición ortogonal de 2 rectángulos.

c) La altura de las tejas de la cubierta sobre la arrancada de las vertientes será como máximo de 2 metros.

d) Las paredes serán de piedra o enfoscado blanco.

e) La medida, forma, proporción y distribución de las oberturas y vacíos de las fachadas, será la común de las construcciones tradicionales.

4. La ocupación de la edificación no superará los 120 m². de superficie absoluta de la finca.

5. La edificación se situará respecto de los bordes de la finca:

- a 5 m. o en la separación mínima preceptiva enfrente del vial.

- como mínimo 5 m. de separación en los otros bordes.

6. En ningún caso podrán superarse las 2 plantas no los 6 m. de altura -exceptuando el volumen de la cubierta- por encima de ninguna rasante del terreno en contacto con la edificación.

7. Si se da el caso, se recomienda la construcción de cierres, que deberán ser de piedra y con una altura máxima de 1'2 m. frente al vial, asimismo se recomienda no cerrar los otros bordes de la finca.

8. Los espacios no ocupados por la edificación recibirán un tratamiento de acuerdo con las características naturales del paisaje del lugar. No se permite la modificación de los perfiles vistos naturales del terreno.

9. Los servicios de suministro de agua y electricidad, deberán ser subterráneos.

10. Se tendrá que asegurar la depuración de las aguas residuales.

CAPITULO 3. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION ESPECIAL

ARTICULO 95.- USOS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACION

a) En las áreas calificadas como Suelo no Urbanizable de Protección Especial sólo se admiten los usos compatibles con las condiciones naturales y con los objetivos de la protección especial.

b) Se prohíbe cualquier construcción excepto los refugios de montaña para excursionistas, pescadores o pastores y para el uso forestal o de industria hidroeléctrica.

La edificación en estos casos, se regulará por las condiciones de las edificaciones de dimensión reducida para el suelo rústico.

TITULO V. PROTECCIONES

CAPITULO 1. GENERALIDADES

ARTICULO 96.- AMBIENTES Y EDIFICIOS PROTEGIDOS

La presente Norma contiene como anexión a sus determinaciones, un plano P-00, de protecciones de ambientes, calles y edificios que podrá ser desarrollo en un futuro mediante un Catálogo de Patrimonio Arquitectónico y Monumental Protegido, por lo que se determinarán los elementos construidos, sujetos a régimen de protección y la categoría normativa a la que se adscribe.

Hasta tanto se dicte dicho Catálogo, regirá lo establecido en el presente título.

ARTICULO 97.- DEFINICION DEL NIVEL DE PROTECCION

1. Se entiende por nivel de protección el régimen normativa que determina los tipos de protección a los que puede estar sometido un inmueble y, en consecuencia, la clase de obras que, en general, se pueden efectuar sobre él. El nivel de protección se establece en el catálogo atendiendo, prioritariamente a los valores arquitectónicos o urbanísticos que presentan las edificaciones incluidas el mismo.

ARTICULO 98.- ENUMERACION Y DEFINICION DE LOS NIVELES

1. Se incluyen en el nivel de protección nº 1 (con protección básica monumental) las construcciones que deberán ser conservadas íntegramente por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, preservando sus características arquitectónicas originarias.
2. Se incluyen en el nivel de protección nº 2 (con protección básica parcial) los edificios que por su valor histórico o artístico deben ser conservados, al menos parcialmente, preservando los elementos definitorios de su estructura arquitectónica y/o aquellos elementos constructivos singulares de intrínseco valor que existan en el inmueble.
3. Se incluyen en el nivel de protección nº 3 (con protección básica arquitectónica) los edificios cuya fachada o elementos visibles desde la vía pública, por su singularidad o su carácter tradicional, o por su notable articulación morfológica con el entorno, contribuyen sensiblemente a conformar determinado ambiente, urbano o rústico, de especial belleza o valor ambiental siendo de interés público su presencia en el escenario urbano o en el paisaje a fin de preservar esas características ambientales.
4. Zonas protegidas. Se consideran dentro de esta protección todos los edificios pertenecientes al casco antiguo del que se pretende conservar la tipología edilicia. En los artículos 69-70 de las presentes normas se recoge la normativa específica para la zona.

ARTICULO 99.- DOCUMENTACION PARA LA LICENCIA EDIFICIOS PROTEGIDOS

La solicitud de Licencia de obra que tenga por objeto la intervención sobre un edificio protegido deberá acompañar la siguiente documentación adicional.

- a) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras ponderándola en relación a otras alternativas de intervención que el planeamiento permita.
 - b) Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno, estudiando su integración morfológica y adjuntando alzado de todos los tramos de calle afectados que permita visualizar el estado actual y el resultado de la propuesta.
 - c) Plan parcelario.
 - d) Descripción de las características tipológicas del edificio así como de sus elementos de composición y orden arquitectónico y justificación de su conservación o remoción en la propuesta.
 - e) Levantamiento a escala 1:100 del edificio preexistente y descripción fotográfica clara del mismo, que incluirá una fotografía a color tamaño 18 x 24 cm. de cada paramento de fachada a vía pública obtenida preferentemente en el eje central de la fachada o fachadas.
 - f) Análisis del estado de la edificación y descripción del uso a que venía siendo destinada.
-