

NORMAS URBANISTICAS (antes de la homologación)

7.1.- Ordenanzas Generales.

Tit. I.- Disposiciones de carácter general.

Cap. 1º.- Del Ámbito, Aplicación y Vigencia de las Normas Subsidiarias.

Art. 1.- Ámbito territorial de las Normas Subsidiarias.

1.- El objeto de estas Normas Subsidiarias es la ordenación Urbanística del término Municipal de Cuevas de Vinromá.

2.- Las presentes Normas Urbanísticas constituyen un texto obligatorio, que con los otros documentos exigidos por el Art. 97 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo integran las Normas Subsidiarias de Planeamiento del territorio al que se refiere el Num. 1 de este artículo.

3.- La referencia a la "Ley del Suelo", hecha tanto en este artículo como en los sucesivos, ha de entenderse que el remite al Texto Refundido aprobado por Real Decreto 1346/1.976, de 9 de Abril de la Ley 19/1.975, de 2 de Mayo de 1.956. La referencia al reglamento ha de entenderse que remite al Real Decreto 2.159/1.980, de 23 de Junio.

Art. 2.- Ámbito temporal de las Normas Subsidiarias.

Estas Normas Subsidiarias Municipales estarán en vigor el día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el "Boletín Oficial de la Provincia" y mantendrá su vigencia indefinidamente, en tanto no se revisen o se sustituyan por un Plan General.

Art. 3.- Modificaciones de las Normas.

1.- Solo podrán modificarse cuando la variación de alguna de sus determinaciones no altere la coherencia entre previsiones y ordenación en forma que haga necesaria una revisión global.

2.- Las propuestas de modificación a iniciativa del Ayuntamiento, deberán basarse en un estudio justificativo de la modificación y de sus incidencias en la ordenación general.

Art. 4.- Carácter vinculante de las determinaciones de las Normas.

1.- Las determinaciones en estas Normas Subsidiarias vincularán a la administración y a los particulares.

Las operaciones o actuaciones que corresponden a los distintos Departamentos Ministeriales, a realizar en el ámbito de éste planeamiento, deberán cumplir las previsiones de estas Normas, sin perjuicio de lo contenido en el Art. 57.2 de la Ley del Suelo.

2.- El Ayuntamiento podrá acceder a la temporal ocupación por la Administración, de terrenos para usos o edificaciones de carácter provisional, que estén en desacuerdo con las Normas Subsidiarias Municipales, cuando no dificulten la ejecución del mismo y esté justificada la ocupación por una necesidad pública de carácter transitorio.

Esta autorización se entiende sin perjuicio de la del titular del terreno o, en su caso, de las medidas coactivas legítimas que pueda adoptar la administración.

Art. 5.- Obligatoriedad de la observancia de las Normas Subsidiarias Municipales.

1.- La obligatoriedad de la observancia de estas Normas comporta las limitaciones que establece la Ley del Suelo.

2.- Con carácter excepcional y siempre que concurren todos y cada uno de los requisitos que dice el párrafo siguiente, podrá el Ayuntamiento autorizar usos u obras en disconformidad con las Normas.

3.- Para que puedan autorizarse usos u obras disconformes con las Normas, deberán concurrir los siguientes requisitos:

- 1) Tener un carácter provisional y no naturaleza o finalidad permanente.
- 2) No dificultar la ejecución de las Normas, o de los Planes que en desarrollo de las mismas se aprueben.
- 3) La autorización prevista en los apartados anteriores se otorgará a precario.

Los usos y las obras deberán cesar o demolerse sin derecho a indemnización, cuando la administración otorgante, acuerde la renovación de la autorización.

No podrán iniciarse las obras o los usos sin formalizar previamente en documento público, que se haya hecho constar en el Registro de la Propiedad, el otorgamiento de la autorización, su naturaleza y el carácter no indemnizable de la revocación de la Licencia y de la cesación y demolición de los usos y obras.

Los gastos de formación del Documento Público y de su acceso registral, serán de cuenta del autorizado.

Art. 6.- Interpretación de las Normas.

Las Normas se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidad de las mismas expresadas en la Memoria correspondiente.

En los casos de duda, de imprecisión, prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación para equipamientos comunitarios.

Cap. 2º.- Del Significado de los términos empleados.

CAPÍTULO II.- DEL SIGNIFICADO DE LOS TÉRMINOS EMPLEADOS.

A efectos de estas Ordenanzas, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, y no sean definidos singularmente en las Ordenanzas Particulares, tendrán el significado que taxativamente se expresa en los artículos siguientes:

Art. 7.- Solar.

Son las superficies de suelo urbano, definidas en las presentes Normas Subsidiarias o que resulten de la aprobación de los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización correspondiente, aptos para la edificación y que reúna los requisitos siguientes:

- a) Haber cumplido con el requisito de parcelación urbanística en el caso en que esta fuera necesaria.
- b) Tener señaladas alineaciones y rasantes.
- c) Disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica y alumbrado público.
- d) Tener pavimentada la calzada y encintado de aceras en las vías a las que de frente.
- e) Haber realizado las cesiones obligatorias establecidas en la Ley del Suelo y en las presentes Normas o Planes parciales correspondientes.

Art. 8.- Alineaciones Oficiales.

Son las líneas que se fijan como tales en los documentos de las Normas Subsidiarias o aquellos Planes que lo desarrollen.

Fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres, exteriores, vías, calles y plazas.

Pueden ser alineaciones exteriores y alineaciones interiores.

Alineaciones exteriores.

Son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.

Alineaciones interiores.

Son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre interior.

Art. 9.- Alineaciones Actuales.

Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes.

Art. 10.- Finca Fuera de Línea.

Es aquella en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales.

Art. 11.- Finca Remetida.

Es aquella en que la alineación oficial queda fuera de las alineaciones actuales o perímetro de la finca.

Art. 12.- Parcela Edificable.

Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

Art. 13.- Retranqueo.

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada.

Se podrá fijar también a los restantes linderos de la parcela.

Art. 14.- Rasantes Actuales.

Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.

Art. 15.- Rasantes Oficiales.

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidos en los documentos oficiales vigentes.

Art. 16.- Línea de la Edificación.

Es la que delimita la superficie ocupada.

Art. 17.- Altura de la Edificación.

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno, en contacto con la edificación a la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta.

Art. 18.- Altura de Pisos.

Es la distancia entre las caras inferiores de los forjados consecutivos.

Art. 19.- Altura Libre de los Pisos.

Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

Art. 20.- Superficie Ocupada.

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso la subterránea y vuelos.

Las construcciones subterráneas destinadas exclusivamente a aparcamientos se consideran, a efectos de estas Ordenanzas, excluidas de la superficie ocupada, salvo disposición concreta en contrario.

Art. 21.- Superficie Edificada.

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en planta.

Art. 22.- Superficie Máxima Construible.

Se fijará por la relación entre superficie ocupada y la de la parcela edificable.

Art. 23.- Superficie Total Edificada de Techo a Suelo.

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas.

Art. 24.- Espacio Libre.

Es la parte de la parcela excluida la superficie ocupada.

Art. 25.- Patio de Parcela.

Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable.

Se divide en dos grupos:

1.- Patios Cerrados.

2.- Patios Abiertos.

Art. 26.- Pieza Habitable.

Se entiende por pieza habitable aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos.

Art. 27.- Planta Baja.

Es la planta inferior del edificio cuyo piso esta en la rasante de la acera o terreno o por encima de esta rasante.

Art. 28.- Portal.

Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras y ascensores, si los hubiera.

Art. 29.- Sótanos y Semisótanos.

Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, siempre y cuando su techo se encuentre entre +/- 0 metros., y un metro setenta (1,70 m.) por encima de la rasante.

Sin embargo, por si la configuración del terreno existen zonas en las que el pavimento de los locales queda por debajo de la rasante de la acera o terreno en una longitud igual o menor al 50% de la longitud de fachada no se calificará como semisótano, sino como una planta baja.

Art. 30.- Edificio Exento.

Es aquel que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios libres.

Art. 31.- Usos Permitidos.

Son los que se consideran adecuados en las zonas que se señalan en las presentes Ordenanzas.

Art. 32.- Usos Prohibidos.

Son aquellos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas que se señalan en las presentes Ordenanzas.

Art. 33.- Edificio Exclusivo.

Es aquel en que en todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.

Art. 34.- Edificio e Instalaciones Fuera de Ordenación.

Se consideran como tales los erigidos con anterioridad a la aprobación de las Normas Subsidiarias o Planes Parciales que resultaren disconformes con el mismo, salvo disposición concreta en contrario.

Art. 35.- Edificabilidad. Volumen Edificable.

Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo.

Puede establecerse por:

La absoluta, en cifra total de metros cúbicos o metros cuadrados edificados - suma de todas las plantas -, o por la relativa, en metros cúbicos o en metros cuadrados edificados - suma de todas las plantas - por cada metro cuadrado de superficie de la parcela edificable de la manzana o zona de que se trata.

Art. 36.- Ancho de Solares.

Se denomina anchura de un solar en una profundidad determinada, a la distancia entre linderos, medida en dirección, paralela al eje de la calle.

Cuando el punto de medición es la alineación, dicha anchura se denomina fachada.

Art. 37.- Parcelación, Reparcelación, Regulación de Linderos.

1.- Parcelación.

Se entiende por Parcelación la división del terreno en lotes, cuando a través de la misma traten de conseguirse los efectos propios de una acción urbanística.

2.- Reparcelación.

Se entenderá por Reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en el Polígono o Unidad de Actuación para su nueva división ajustada a las Normas, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios en proporción a sus respectivos derechos.

3.- Regularización de linderos.

Recibe el nombre de Regularización de Linderos la operación consistente en la redefinición de linderos por mutuo acuerdo entre propietarios colindantes con objeto de conseguir una forma en las parcelas más acorde con el uso a que se destinan.

Bastará con la redacción de un documento notarial en el que los interesados reconocen como definitivos los nuevos linderos de sus respectivas propiedades.

Debe inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Art. 38.- Solares inedificables.

1.- Se considerará solar no edificable el que no reúna las condiciones que se estiman mínimas de utilidad y salubridad que se especifican en la normativa correspondiente.

2.- Además de lo preceptuado en el apartado anterior, se consideran inedificables:

- a) Las proporciones excedentes de la alineación oficial.
- b) Las partes del solar cuyo fondo medio normalmente a la fachada sea menor de tres metros.
- c) Las que originen en el solar contiguo una parte como la que se define en b) y hasta la citada profundidad.

Las partes definidas en b) y c) serán edificables obligatoriamente si el solar contiguo estuviese ya edificado conforme a ordenanzas y no haya otra razón para mantener la calificación de inedificable en parte o totalidad del solar.

Cap. 3º.- Condiciones Generales de Volumen e Higiénicas.

Art. 39.- Alcance y contenido de la sección.

Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones de cualquier edificación, así como la forma de medir y aplicar estas limitaciones y las condiciones de salubridad e higiénicas.

Estas determinaciones estarán supeditadas a las particulares que para cada caso concreto especifiquen las Normas.

Art. 40.- Parcelación y Regularización.

1.- Los propietarios de terrenos comprendidos por las presentes Normas podrán formular Proyectos de Parcelación o Reparcelación, con el fin de regularizar la configuración de los terrenos de su propiedad.

2.- El Ayuntamiento o la Comisión Provincial de Urbanismo podrá tomar la iniciativa de la parcelación o reparcelación de todos los solares que por sus límites actuales o como resultado de las nuevas alineaciones, presenten forma irregular, y en la forma establecida en el Capítulo Tercero del Título II de la reforma de la Ley del Suelo (1).

La Reparcelación se efectuará reagrupando todos los solares o terrenos comprendidos en el área objeto de estudio.

Los Facultativos de los particulares, del Municipio, de la Comisión de Urbanismo y Arquitectura, realizarán el Estudio de Reparcelación, dentro de un plazo que fijará en cada caso el Ayuntamiento o la Comisión.

(1) Y los artículos concordantes del Reglamento de Reparcelación.

3.- Transcurrido dicho plazo, el Estudio realizado será expuesto al público durante el período de treinta días a cuya terminación, junto con las reclamaciones si las hubiere, será sometido a informe definitivo del organismo competente, llegándose a expropiación si fuera preciso, una vez hecho obligatorio el proyecto de referencia.

4.- Cuando entre los lindes laterales de un solar y una alineación se formen ángulos inferiores a 65°, el Ayuntamiento denegará las Licencias de Construcción correspondientes, si previamente los propietarios colindantes no han procedido a la regulación de sus solares, mediante la compensación de superficies y establecimientos de una línea divisoria perpendicular a la alineación de la calle.

Art. 41.- Medición de Alturas.

1.- Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades: por un número de plantas y por distancia vertical.

Cuando las ordenanzas señalen ambos tipos, habrán de respetarse las dos.

2.- Para determinar la altura de un edificio, se tomará esta por la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante señalada para el acerado hasta el plano superior del forjado del último piso.

3.- Sobre esta altura solo se permitirá la cornisa y el antepecho de azotea, sin que la suma de altura de ambos exceda un metro sesenta centímetros (1,60 m.) sobre el total de la fijada.

4.- Si la cubierta es de tejado, sobre la altura definida en 1), no excederá del 45% de pendiente.

En ningún caso la cumbrera del tejado se elevará más de 3,00 metros sobre la línea de altura del edificio antes definida.

5.- Si la rasante de la calle a que da la fachada del edificio, originase en algún punto de la fachada una diferencia de cota de más de sesenta centímetros (0,60 m.), por encima del que corresponden al punto medio de fachada, la altura del edificio se determinará a partir del plano situado sesenta centímetros (0,60 m.), bajo la rasante del punto más desfavorable, es decir, el punto cuya diferencia de cota por encima de la del punto medio sea mayor.

6.- Si al aplicar esta regla se originan diferencias de cota de más de tres metros (3,00 m.) entre puntos determinados de la fachada, se dividirá esta en tantas partes como sea preciso para no sobrepasar dicha medida.

Art. 42.- Alturas en función del ancho de la calle.

En aquellas ordenanzas en que la escala de alturas se señale en relación con el ancho de las calles se regirá por las siguientes condiciones:

1.- El ancho se tomará en la perpendicular a la alineación de la parcela, en el punto medio de su línea de fachada.

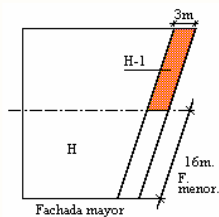
No se estimará aumentado el ancho en la parte correspondiente a embocaduras de otras vías.

Tampoco se computará el aumento del ancho por los retranqueos, cuando estos no fueren obligatorios.

2.- En el caso de calles de anchura no informe, se tomará la anchura media del tramo que constituya el lado de la manzana en el que se sitúa la edificación

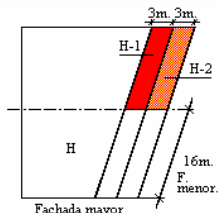
Art. 43.- Casas a dos calles.

1.- Cuando un edificio se sitúe en un solar de esquina a dos calles a las que corresponda diferente altura, se continuará la edificación con la altura mayor por la fachada de la otra calle, en una longitud "L", definida en dieciséis metros (16,00 m).



2.- La edificación en mayor altura nunca podrá ocupar a partir de los 16,00 m., la parte del solar comprendida entre la fachada a que corresponde la menor altura, la paralela a ella situada a 3,00 m., y una paralela a la fachada de la calle de mayor altura a 16,00 m., si la diferencia de alturas permitida es 1.

Si la diferencia de alturas es de dos; la primera diferencia se tratará como la anterior, en la segunda, la paralela se desplazará a 6,00 m., y así sucesivamente hasta conseguir la mayor altura.



Art. 44.- Edificios con fachadas a calles opuestas en manzanas cerradas sin patio de manzana.

- Se incluye en este artículo los edificios a calles opuestas, que no formen esquinas, en el supuesto de que correspondan a esas calles diferentes alturas.

- Sobre una sección longitudinal, que una los puntos medios, en cada una de las fachadas se tomará la altura que corresponda a la calle.

Se trazará una horizontal desde la altura mayor y una inclinada de 45° desde la otra.

Desde el punto de encuentro de ambas líneas se trazará una línea vertical hasta la altura correspondiente al próximo forjado.

Se continuará este horizontalmente hasta el encuentro con la línea inclinada y se trazará otra vertical.

Se procederá de esta manera hasta el encuentro del punto de origen de la línea inclinada.

Las proyecciones verticales de los distintos retranqueos serán siempre paralelos a la proyección vertical que contiene la fachada de menor altura.

- Será de aplicación el mismo criterio para definir la profundidad correspondiente a la edificación en mayor altura aunque el edificio no llegue hasta la calle de menor altura.

Art. 45.- Edificio de altura más baja entre colindantes más altos.

Si un edificio, situado entre dos de mayor altura haciendo esquina, está en una calle cuyas alturas son inferiores a las de las calles adyacentes, y si la longitud de fachada es menor de 6 m., se permitirá igualar la altura del edificio intermedio, a la del edificio de esquina de menor altura.

Art. 46.- Alturas en edificación abierta unifamiliar.

La altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de fachada y se medirá a partir de la cota del terreno en dicho punto.

Art. 47.- Ático.

En las zonas en que se autoricen los áticos, se entenderá la construcción de un solo piso, cuya fachada deberá tratarse con igual calidad que el resto del edificio y deberá estar retranqueado de la alineación de calle una distancia mínima igual a la altura.

a) Se autoriza por encima del ático o planta una superficie abierta que no excederá el 10% de la cubierta del ático o última planta, así como chimeneas, antenas y accesos.

b) Tanto el ático como su cubierta, cornisas, chimeneas y superficies abiertas, deberán quedar completamente situados bajo un plano inclinado a 45° que parta de la arista superior de intersección de la fachada con el techo de la última planta normal.

c) Se suprimen y no se autorizan sobreáticos en ningún caso.

d) Quedan prohibidas toda clase de construcciones en la terraza del ático o adosadas en las fachadas del mismo.

Para resguardarse del sol se permitirá solamente toldos de lona, tela u otro material flexible que pueda recogerse.

Art. 48.- Sótanos y Semisótanos.

- Deberán tener ventilación suficiente. No se permiten viviendas en sótanos ni en semisótanos.

- La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior a dos metros (2,00 m.).

Art. 49.- Altillos.

- En las plantas bajas que no sean viviendas, y como anexo a locales comerciales se permiten altillos, no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie total, ni manifestarse en fachada.

- La altura libre por encima y por debajo del altillo no podrá ser inferior a 2,10 m..

En el caso que un local con altillo autorizado se subdividiera en diferentes locales, se cumplirán en cada uno de ellos lo indicado anteriormente, debiéndose realizar las obras de demolición oportunas en su caso.

Art. 50.- Medición de la edificabilidad.

- En las parcelas se podrá medir una edificabilidad sobre "la parcela edificable", (entendiéndose por tal la superficie correspondiente a la parte comprendida dentro de las alineaciones oficiales), o sobre parcela bruta según la Ordenanza correspondiente.

- En la medición de la edificabilidad han de incluirse también los cuerpos volados, el 50 por 100 de las terrazas cerradas por sus dos costados, los sótanos y semisótanos cuando no estén destinados a aparcamientos o a alguna de las siguientes instalaciones para el servicio exclusivo del edificio:

Calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de basuras, contadores y centros de transformación.

- A efectos de edificabilidad, no serán computables los soportales y la parte diáfana de la edificación a la rasante del terreno en contacto con las fachadas exteriores, libre el acceso público y sin cerramiento así como las construcciones permitidas por encima de la altura.

Art. 51.- Entrantes, Salientes y Vuelos.

1.- Se prohíben los arcos y puentes de una parte a otra de la calle a no ser que formen parte de un conjunto urbanístico aprobado por el Ayuntamiento.

2.- Las aristas de los vuelos no podrán sobresalir de un plano vertical trazado por la intersección de la medianera con la fachada formando con esta un ángulo de 45°, y estarán a una altura mínima de la rasante de 3,50 m..

3.- El vuelo máximo de balcones, terrazas y cualquier otro saliente en las zonas del Casco Antiguo, no sobrepasará de 0,50 m. ni 1/10 de ancho de la calle a que da frente la edificación.

En las zonas de ensanche de edificación se permitirá un vuelo igual a 1/10 de ancho de la calle a que da frente la edificación con un máximo de 1,20 m..

En ningún caso se sobrepasará la cara inferior del bordillo.

4.- En el Casco Antiguo no se permitirán vuelos cerrados en ninguna planta.

5.- Los salientes, rótulos, motivos decorativos, anuncio o cualquier otro elemento similar que se instale en la fachada habrán de situarse a una altura superior de 2,50 m., medido en la intersección de la fachada con la acera y deberán cumplir en todo caso con lo consignado en el párrafo 3).

6.- Se permitirá el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial siempre que no dejen medianeras al descubierto, adosándoles cuerpos de edificación y obligándose su conversión en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes o a construir.

Dichos retranqueos no alterarán la altura de la edificación.

7.- Se permiten terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura y ancho, esta profundidad se contará a partir de la línea exterior del saliente del balcón o terraza, si la hubiere.

8.- Las jambas de portadas y huecos podrán sobresalir de la alineación hasta un décimo del ancho de la acera, sin exceder de (10) centímetros..

9.- Queda prohibido que las puertas de planta baja abran hacia la calle. Cuando por normas de rango superior a esta Ordenanza sea obligatorio que no habrán hacia dentro, deberán quedar remetidas en fachada.

10.- Las rejas en planta baja no tendrán un vuelo superior al quinto del ancho de la acera, y no excederá de 20 centímetros.

11.- Las vitrinas, escaparates, zócalos y demás elementos ornamentales se ajustarán a lo establecido en el Art. 61.

Art. 52.- Patios Interiores o de Parcela.

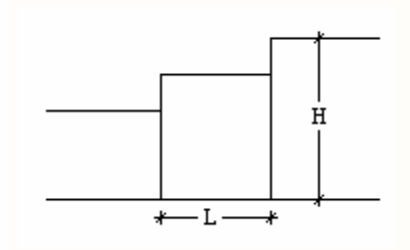
- Las superficies destinadas a patios, en edificios cuyo uso sea vivienda, serán tales que se podrá inscribir en ellos un círculo de 3 m. de diámetro.

- No se permitirá reducir la superficie mínima de los patios con galerías, terrazas con voladizo ni salientes de ningún género.

Los patios situados entre medianeras de los edificios cumplirán las condiciones anteriores, pudiéndose hacer mancomunadamente para lo cual formularán Escritura Pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya posteriormente, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas y que se presentará en el Ayuntamiento con requisito previo a la Licencia.

Art. 53.- Patios Abiertos.

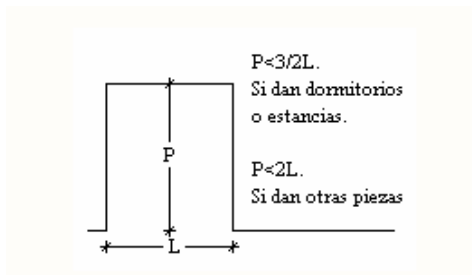
Los patios abiertos a fachadas, a patios de manzana u otros espacios libres tendrán un ancho mínimo L, que será mayor de $1/6$ de altura de la edificación más alta de las colindantes o la de la finca, si esta fuese mayor que aquellas, con un mínimo de 3 metros.



Así mismo su profundidad será menor que $3/2L$, si al patio dieran dormitorios o estancias y menos que $2L$, si dieran otras piezas.

No se consideran patios abiertos a fachadas y se regirán por las normas de retranqueos aquellos entrantes que $P < L$.

Siendo P la profundidad, y L el ancho.



En ningún caso se admitirán tendedores abiertos a fachadas.

Art. 54.- Chimeneas de Ventilación.

Deberán cumplir las condiciones exigidas por las Normas Tecnológicas del M.O.P.U..

Art. 55.- Condiciones de los Locales.

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas por medio de huecos de superficie total no inferior a un décimo (1/10) de la que tenga la planta del local, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación siempre que el fondo total contado a partir de hueco no exceda a 10 metros, y la superficie de embocadura sea superior a 7,50 m².

Art. 56.- Portales.

El portal tendrá, desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o el ascensor, si lo hubiere, un ancho mínimo de 1,60 m..

El hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1,30 m.,. de luz.

Será obligatoria la colocación de casilleros para la entrega de correspondencia en todos los edificios.

Los casilleros se colocarán en los servicios comunes de entrada en la planta baja.

Art. 57.- Escaleras.

Se seguirá al respecto la normativa en las Normas Tecnológicas de la Edificación.

Art. 58.- Cerramientos.

Los solares no edificados, tanto en el casco antiguo como exterior al mismo, deberán cerrarse con una cerca de material resistente, incombustible, de 2 m. de altura como mínimo, revocada, pintada o tratada de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato de la ciudad.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán obligación de efectuarlo en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.

Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal

cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de seis meses, contados a partir de la fecha de concesión de la Licencia de Derribo.

Las cercas definitivas deberán levantarse siguiendo la línea y rasante oficial y los paramentos de las mismas habrán de dejarse acabados como si se tratase de una fachada.

Las cercas en zonas verdes y ciudad jardín, cumplirán con las normas anteriores, pero únicamente hasta altura máxima de 1 m. en total, siendo diáfanas a partir de 1 m. de altura, hasta un máximo de 2 m. en total.

Art. 59.- Cierres Provisionales en Locales Comerciales.

Cuando, terminado un edificio, no vayan a habitarse de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional de los mismos que tenga un tratamiento decoroso y tupido que no permita arrojar objetos al interior.

Si pasados tres meses de la concesión de Licencia de habitar no se hubiese efectuado el cerramiento o se hubiese hecho sin un mínimo cuidado, el Ayuntamiento requerirá al Propietario para que subsane la infracción en un plazo de 15 días, pasado lo cual podrá ejecutarlo aquel por cuenta del propietario, sin perjuicio de la sanción a que hubiera lugar.

Art. 60.- Antepechos.

Los antepechos de ventanas, balcones y azoteas, no tendrán su altura menor de noventa y cinco (95) centímetros, ni mayor de 1,10 m., ni sus vanos tendrán abertura superior a doce (12) centímetros.

Art. 61.- Anuncios y Rótulos.

No podrán sobresalir en planta baja más de lo indicado en el Apart. 51.8, respecto a jambas, y en plantas altas, el vuelo que sea autorizado para ellas.

Los anuncios luminosos deberán, para ser autorizados, ser aceptados por los vecinos colindantes, lo que se justificará en la solicitud.

Art. 62.- Toldos.

Cuando estén extendidos, quedarán a más de dos metros diez centímetros (2,10) de altura, y a 20 cm., de la vertical que pasa por el bordillo de la acera.

Los faldones laterales, tirantes, refuerzos o cualquier otro impedimento habrá de estar necesariamente a más de 2,10 m. de altura desde la acera, no autorizándose si tiene menor medida.

No afectarán al arbolado existente.

Los toldos en fachadas, terrazas y áticos no se autorizarán ni se concederán Licencias de Instalación, si previamente no se unifican en forma, tamaño, sistema y color para un mismo edificio, buscando un conjunto agradable y estético.

A los efectos de Licencia se considerarán como una obra menor y la solicitarán el Propietario o Comunidad de Propietarios, describiendo en la instancia los extremos anteriores y compromiso firme de cumplir las condiciones al respecto.

Art. 63.- Agua.

Todo edificio de viviendas deberá tener en su interior agua corriente potable.

Las viviendas tendrán una dotación mínima de 300 litros diarios por habitante.

Art. 64.- Energía Eléctrica.

Todo edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual habrá de cumplir la reglamentación vigente sobre la materia.

En el caso de existir Centros de Transformación, éstos no se podrán establecer por debajo del segundo sótano y deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización térmica, vibraciones y seguridad no pudiendo ocupar la vía pública con ninguna instalación auxiliar.

Excepcionalmente, cuando no exista otra posibilidad, podrán autorizarse estas instalaciones previo acuerdo municipal.

Art. 65.- Calefacción, Acond. de Aire, Agua Caliente, Gas, Teléfono, Antenas de Televisión.

Estas instalaciones y los accesorios, depósitos de combustibles, tanques nodrizas, contadores, etc. deberán cumplir las condiciones vigentes y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

Podrán permitirse troneras o tolvas en las fachadas o portales de los edificios, cuando se prevea la instalación de calefacción central, sin afectar a los espacios libres de uso público.

Los aparatos de aire acondicionado en plantas bajas ventilarán obligatoriamente a patios interiores o mediante chimeneas.

Cuando sea totalmente imposible cumplir ésta condición, deberá justificarse plenamente, y presentar un Estudio de Detalle de la resolución del mismo en fachada, de forma que queden ocultos al exterior o se dispongan enrasados con el paramento de fachada de manera que no se produzcan molestias a los transeúntes, por aire, gotas, salientes, etc., no se causen perjuicios estéticos y cualesquiera de otros efectos que puedan estimarse.

Estarán situados al menos a 2,50 m. de la rasante.

En todo caso su aprobación será potestativa del Ayuntamiento.

Se concede un plazo de 3 años desde la aprobación de esta Ordenanza a los Propietarios de aparatos que incumplen esta Ordenanza para que se adapten a ella.

Independientemente a las normas anteriores, se deberán cumplir todas las que correspondan, en orden a la evitación de molestias.

Además de lo establecido en el Reglamento de Industrias Nocivas, Insalubres y Peligrosas, los extractores de humos deberán constar de filtro u otros medios suficientes que eviten la salida de grasa y olores.

No se tolerarán a menos de 2,50 m. de la rasante.

Se instalarán antenas colectivas de televisión y de frecuencia modulada en lo alto de los edificios.

Art. 66.- Basuras.

1.- Clasificación de las basuras.

1.1.- Se distinguirán las basuras domiciliarias de las no domiciliarias.

1.2.- A las primeras corresponden:

- a) Los desperdicios de la alimentación y del consumo doméstico.
- b) Los envoltorios y papeles de establecimientos industriales y comerciales, si pueden ser recogidos en un solo recipiente normal.
- c) Cenizas y restos de calefacción individual.
- d) El producto de barrido de aceras.
- e) Pequeñas cantidades de escombros.
- f) Productos de podas de plantas que puedan recogerse en un sólo recipiente normal.

1.3.- Corresponden a las segundas:

- a) Los residuos o cenizas industriales de fábricas talleres y almacenes.
- b) Las tierras de desmonte y desechos o escombros no comprendidos en 1.2.e).
- c) Los detritus de hospitales y clínicas.
- d) Desperdicios de mataderos, mercados, laboratorios, y demás establecimientos públicos similares.
- e) Los desperdicios de los establecimientos del ramo de hostelería.
- f) Estiercol, animales muertos, productos decomisados, poda de árboles (salvo lo dispuesto en 1.2.f).
- g) Cualesquiera otro producto análogo o en cantidad no normal.

2.- Normas Generales.

2.1.- Al Ayuntamiento corresponde la construcción, acumulación y recogida de basuras domiciliarias, salvo disposición concreta en contrario que en estas Normas se especifique.

2.2.- Podrá contratar o conceder el Servicio mediante subasta o concurso para la presentación del mismo.

El plazo de concesión de cada concurso o subasta será libremente fijado por el Ayuntamiento.

2.3.- Corresponde también al Ayuntamiento señalar las características, condiciones y circunstancias del Servicio, de los medios destinados a estos fines, de los procedimientos para la recogida de basura y las Tasas o Arbitrios por la prestación del Servicio.

3.- Basuras no domiciliarias.

Para la recogida de basuras no domiciliarias el Ayuntamiento podrá establecer el correspondiente servicio que prestaría en cualquiera de las formas legalmente establecidas, incluso por concesión o convenio.

Art. 67.- Señalización de Fincas.

Todo acceso deberá estar convenientemente señalizado con el número que le corresponda de la vía en que esté situado, perfectamente visibles durante el día y la noche.

Art. 68.- Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo, en las fincas, y los Propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad.

Los Servicios Técnicos Municipales procurarán evitar molestias y avisarán a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.

Art. 69.- Destinos de los solares inedificables.

1.- En los solares inedificables no se concederá Licencia de Obra Nueva, Consolidación, Ampliación o Reforma de la existente.

2.- Respecto a los solares o partes de solar que se califiquen de inedificables, el Ayuntamiento, según proceda, podrá imponer la normalización de fincas en la reforma que señala el Capítulo IX del vigente Reglamento de Reparcelaciones, o bien lo adquirirá si no hubiese acuerdo, conforme a la legislación vigente.

3.- El Ayuntamiento podrá expropiar parcial o totalmente fincas adyacentes o solares inedificables si los Propietarios no incorporan tales solares a sus parcelas de acuerdo con los artículos anteriores.

Art. 70.- Obras en Edificación Fuera de Ordenación.

1.- De acuerdo con lo determinado en el Art. 60 de la Ley del Suelo, en los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de las Normas Subsidiarias o Planes Parciales que resultaren disconformes con los mismos estarán calificados como Fuera de Ordenación, salvo para los casos en que las nuevas alineaciones lo sean exclusivamente para los edificios de nueva planta, y no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exigiesen la higiene, ornato y conservación de inmueble.

Cuando en la Ordenanza correspondiente se especifique que las alineaciones se señalan para edificios de nueva planta podrán realizarse obras de consolidación y reparación exigidas por la higiene ornato y conservación del inmueble pero nunca obras que supongan aumento de volumen.

2.- A estos efectos, se consideran obras de consolidación aquellas que afecten a elementos estructurales, cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados y armaduras de cubierta.

3.- Los artículos anteriores serán de aplicación en los casos en que el Plan Parcial correspondiente, Plan de Reforma Interior, Estudio de Detalle u Ordenanza correspondiente no señale lo contrario.

Cap. 4º.- Condiciones de Seguridad y Características de la Construcción.

Art. 71.- Normas Generales.

1.- Los edificios habrán de reunir, con sujeción a las Disposiciones Generales, las condiciones de solidez que la estática requiera, bajo la responsabilidad del Director Facultativo de la obra.

2.- El Ayuntamiento podrá comprobar en todo momento las indicadas condiciones de solidez y ordenar cuantas medidas estime conveniente para su efectividad sin que ello represente obligación ni responsabilidad alguna para el mismo.

3.- El frente de la casa o solar en que se realicen obras se cercará con una valla de protección como se especifica en estas Ordenanzas.

4.- Los materiales a emplear en las obras no ocuparán la vía pública ni aceras. En casos excepcionales podrá autorizarlo el Ayuntamiento con el condicionando que estime conveniente y previa petición del interesado y abono de los derechos correspondientes.

5.- El Constructor y en su caso el Director Facultativo de las obras serán responsables del incumplimiento y de los daños causados por no ajustarse a la Reglamentación de Higiene y Seguridad del Trabajo y demás disposiciones que regulen la materia, así como a las presentes Ordenanzas.

6.- En las zonas afectadas por el paso de líneas de alta tensión o por otras construcciones no se permitirá construcción alguna hasta haberse realizado el desvío de las mismas en forma reglamentaria.

7.- Respecto a los edificios ruinosos será de aplicación la legislación y reglamentación al efecto.

8.- Al derribar un edificio se procurará hacerlo en horas de poco tránsito de vehículos y personas, lo más rápido posible y tomando toda clase de precauciones. Especialmente se dispondrán medios que eviten la producción de polvo. Se tendrá muy en cuenta evitar daños a las propiedades colindantes cuya reparación o indemnización, en todo caso serian a cargo del que derribe.

Art. 72.- Características constructivas.

1.- La determinación de estas características corresponde a los técnicos autores del proyecto, en lo no regulado por estas Ordenanzas, por lo que el Ayuntamiento se considerará ajeno a las mismas.

2.- No obstante lo anterior, podrá ser denegada una Licencia por incumplimiento manifiesto de las Normas vigentes, errores de cálculo o causas similares, sin que la concesión presuponga aprobación de estos extremos.

Art. 73.- Cimentaciones.

1.- Será objeto de estudio detallado, conforme al Decreto 462/1971, Art. 1, letra a) nº 2, las características del terreno y las hipótesis en que se basa el cálculo de la cimentación.

2.- Dentro del estudio a que se refiere el párrafo anterior, el Proyectista justificará el tipo de cimentación elegido teniendo en cuenta no solo la capacidad portante del terreno, sino también, de modo especial, los asientos que se espera obtener, considerando la influencia de los edificios colindantes, existentes o futuros.

En caso de que se produjesen daños en los servicios, deberán ser subsanados con cargo al propietario del inmueble, o comunidad de propietarios.

3.- No se permitirá cimentaciones que sobresalgan de la línea de fachada de los edificios.

Art. 74.- Aparatos Elevadores.

1.- La instalación y uso de los ascensores, montacargas escaleras mecánicas y demás aparatos elevadores requerirán previa Licencia Municipal, sin perjuicio de cumplimiento de la reglamentación técnica estatal para la construcción de instalación de dichos aparatos.

2.- En la memoria y en los planos que acompañen la petición se hará constar además de los datos técnicos de instalación, el uso a que se destina el elevador, número de plantas y viviendas que atenderá, superficie y destino de los locales a que venga a prestar servicio, superficie útil de camarín o ancho de la escalera mecánica y velocidad de elevación.

3.- Todos los ascensores y montacargas reunirán las normas de seguridad especificadas en el vigente Reglamento del Estado sobre aparatos elevadores.

La concesión del Permiso Municipal se refiere únicamente al emplazamiento e instalación de los aparatos y se entenderán sin efecto hasta que el peticionario no se halle en posesión del correspondiente permiso de los Organismos interventores del Estado.

4.- Ni las guías ni los elementos de sustentación podrá ser fijada en paredes medianeras.

5.- El mecanismo elevador podrá estar fijado en la parte superior o inferior del recorrido, pero en la misma planta y lindante con el cuarto de máquinas no podrán coexistir viviendas a no ser que se insonorice debidamente dicho cuarto de máquinas.

6.- En los edificios de viviendas de más de 10 plantas incluyendo la baja, por lo menos uno de los ascensores tendrá la cabina dimensionada de forma que permita el transporte de camillas de enfermos y descenso de féretros en horizontal.

7.- Será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio que tenga alguna planta a 14 metros, o más sobre la rasante de la calle en el eje del portal. Los desembarcos nunca podrán hacerse en vestíbulos cerrados con las únicas comunicaciones a las puertas de los pisos, debiendo tener comunicación con alguna escalera bien directa o a través de algún corredor.

8.- Los ascensores funcionarán en las viviendas de día y de noche y deberá quedar asegurado su funcionamiento permanente por parte de los propietarios del inmueble.

9.- En edificios destinados y comercio u oficinas pueden sustituirse los ascensores por escaleras mecánicas de capacidad equivalente.

Se considerará que una escalera mecánica de 0,60 m., de ancho puede soportar el tráfico de 3 ascensores para 10 personas y velocidad de 0,60 metros/segundo.

Cap. 5º.- De las Condiciones Generales de Uso.

Art. 75.- /.../ Usos:

A efectos de estas Normas, se considerarán los siguientes usos:

- 1.- ALMACENES.
- 2.- ASISTENCIAL - BENEFICO.
- 3.- COMERCIAL.
- 4.- DEPORTIVO.
- 5.- DOCENTE.
- 6.- ESPECTACULOS - RECREATIVOS.
- 7.- ESTACIONES DE SERVICIO.
- 8.- GARAJE - APARCAMIENTO.
- 9.- HOTELERO.
- 10.- INDUSTRIAL.
- 11.- OFICINAS.
- 12.- RELIGIOSO.
- 13.- SALAS DE REUNIÓN.
- 14.- SANITARIO.
- 15.- SERVICIOS ADMINISTRATIVOS.
- 16.- SOCIO - CULTURAL.
- 17.- VIVIENDAS.

USO - ALMACENES.

DEFINICIÓN

Se denomina almacén a todo local destinado al acopio de materiales, bien en guarda y conservación bien para su venta.

CLASIFICACIÓN

Se distinguen seis tipos de almacenes:

Tipo A.- Almacén de comercios detallistas y otros con superficie no superior a 100 m², situados en planta baja en edificios de vivienda u oficinas.

Tipo B.- Almacenes de superficie comprendida entre los 100 y los 300 m², situados en planta baja de edificios de viviendas u oficinas.

Tipo C.- Almacenes de superficie entre 300 y 500 m², situados en planta baja de edificio destinado a vivienda u oficina, o patio de manzana.

Tipo D.- Almacenes de edificio de uso exclusivo con superficie no superior a 500 m².

Tipo E.- Almacenes en edificio exclusivo con superficie superior a 500 m².

Tipo F.- Almacenes que por el tipo de mercancías almacenadas o método de conservación, resultase incompatible con la vivienda y precisen utilizar la zona de uso específico de almacenes o industrias.

CONDICIONES

Se estará a lo dispuesto para los asuntos industriales y comerciales en lo que les fuese de aplicación.

USO - ASISTENCIAL-BENÉFICO.

DEFINICIÓN

Corresponde a los edificios e instalaciones destinados al servicio de aquellas personas que por su carácter o situación lo requieran.

CLASIFICACIÓN

Se clasifican en los siguientes tipos:

- A1.- Guarderías, Casas-Cuna.
- A2.- Residencias y Clubs u Hogares de Ancianos.
- A3.- Ciudades Geriátricas.

CONDICIONES

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y en su caso las de uso hotelero que le fueran de aplicación.

USO - COMERCIAL.

DEFINICIÓN

Es el uso que corresponde a los locales de servicio al público destinados a la compraventa al pormenor o permuta de mercancías, comprendida en las siguientes agrupaciones, relacionadas de acuerdo con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

CLASIFICACIÓN

Se establecen las siguientes categorías:

- A. Comercio Minorista y Autoservicio con superficie no superior a 120 m².
- B. Superservicio o Superette.
Superficie de ventas : $120 \text{ m}^2 < S < 400 \text{ m}^2$.
- C. Supermercados y Grandes Almacenes.
Superficie : $400 < S < 2.500 \text{ m}^2$.
Vende todo tipo de productos alimenticios o artículos más necesarios para uso doméstico.
- D. Establecimientos asociados espacialmente.
 - D.1. Mercado de Abastos.
 - D.2. Galerías Comerciales.
Conjunto de tiendas, sin limitación de número por especialidad.
 - D.3. Centros comerciales.
Conjunto de tiendas planificadas como totalidad y que pueden contener grandes superficies.
 - D.4. Zonas comerciales.
Conjunto de tiendas relacionadas a través de una calle o vía pública.

CONDICIONES

Las diversas categorías de locales cumplirán las disposiciones vigentes que les sean de aplicación.

Subsidiariamente se establecen las siguientes:

1. En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer de accesos, escaleras y ascensores independientes.
2. La altura de los locales comerciales será la que se especifica en la Ordenanza de cada zona, a excepción del semisótano y del sótano que deberán tener una altura libre mínima de 2,70 metros y de 3 metros respectivamente.
3. Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

Hasta 120 m², un retrete y un lavabo; por cada 200 m² más o fracción se aumentará un retrete y un lavabo.

A partir de 120 m² se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros.

En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

4. La zona que se destine a venta al público en el local tendrá una superficie mínima de 10 m². y no servirá de paso ni tendrá comunicación con ninguna vivienda, exceptuándose la del titular.

5. Los locales destinados a comercio deben estar dotados de ventilación natural o artificial.

La natural lo hará a través de huecos en fachada o patios que posean las dimensiones mínimas establecidas.

Si los locales no reúnen las condiciones fijadas anteriormente, se exigirá ventilación artificial, para lo que deberá presentarse previamente Proyecto detallado de la instalación que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

Antes de la apertura habrá de comprobarse su funcionamiento, así como en cualquier otro momento, y deberá garantizar como mínimo la renovación horaria del volumen total de aire del local.

6. Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad se regulen en esta Normas, y las disposiciones vigentes específicas, aparte de lo que estime necesario el Servicio Municipal contra incendios.

7. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

USO - DEPORTIVO.

DEFINICIÓN

En él se clasificarán los campos de deportes en todos sus aspectos, locales e instalaciones destinados a la práctica de los mismos, piscinas, y similares, sean de carácter particular oficial o comercial.

CLASIFICACIÓN

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª .- Deportes cuya necesidad de superficie no alcanza los 200 m².
- 2ª .- Deportes cuya superficie total necesaria es inferior a 2.000 m²., o hasta 500 espectadores.
- 3ª .- Deportes de 501 a 2.000 espectadores.
- 4ª .- Deportes con más de 2.000 espectadores.

CONDICIONES

En sus instalaciones y demás normativas se atenderán a las dictadas por la Delegación Nacional de Deportes al respecto.

USO - DOCENTE.

DEFINICIÓN

Incluye los espacios, edificios y locales comerciales destinados a funciones docentes.

CLASIFICACIÓN

- A) Centros Preescolares.
- B) Centros de Enseñanza General Básica y Educación Especial.
- C) Centros de Bachillerato Unificado.
- D) Centros de Formación Profesional.
- E) Centros de Enseñanza Superior.
- F) Otras Enseñanzas.
- G) Colegios Mayores, etc..

CONDICIONES

Las construcciones de este tipo, atenderán en todo a lo dispuesto por el Ministerio de Educación y Ciencia sobre el particular.

USO - ESPECTÁCULOS Y RECREATIVO.

DEFINICIÓN

Corresponde este uso a los locales o instalaciones destinados al público con fines culturales y de recreo.

CONDICIONES

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes sobre la policía de espectáculos.

Aparcamientos.

Serán fijados por los Servicios Técnicos Municipales.

USO - ESTACIONES DE SERVICIO.

DEFINICIÓN

Sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento para suministro y venta de carburantes y combustibles líquidos objeto de CAMPSA, se entiende por Estación de Servicio toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión, que contenga aparatos para el suministro de carburantes, gasoil y lubricantes y los que puedan existir relacionados con los vehículos de motor.

CONDICIONES

Además de las disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

1°. Dispondrán de un aparcamiento de número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos plazas por surtidor.

2°. Los talleres de automóviles anexos, no podrán tener una superficie superior a 200 m² y dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 m² de taller.

Si se establecieran servicios de lavado y engrase, deberán instalarse con las condiciones de estas Ordenanzas (garajes-aparcamientos).

3^a. No causarán molestias a los vecinos y viandantes, y se ajustarán a lo establecido en las Ordenanzas sobre ruidos de la zona.

USO - GARAJE-APARCAMIENTO.

DEFINICIÓN

A los efectos de esta Norma, se considerarán 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 Industrias, aunque se hallen emplazados dentro de un garaje.

CLASIFICACIÓN

Se establece la siguiente clasificación:

A) Categoría 1^a. GARAJES DE USO PARTICULAR.

a) Adosados a viviendas en plantas bajas, semisótanos o sótanos de viviendas.

b) Anexos a viviendas; pero en edificios independientes de las mismas.

B) Categoría 2ª. GARAJES DE USO COLECTIVO.

a) En planta baja de viviendas colectivas.

b) En planta inferior.

C) Categoría 3ª. GARAJES INDUSTRIALES.

Enclavados en la zona industrial.

Sin ninguna limitación.

CONDICIONES

La superficie mínima por plaza será de 20 m².

La altura libre mínima será de 2,10 m.

Será necesario efectuar un estudio de la ventilación cuando ésta no fuera directa al exterior.

USO - HOTELERO.

DEFINICIÓN

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio público que se destinan al alojamiento temporal.

Se considerarán incluidas en este uso las Residencias, edificios análogos como Camping, así como actividades complementarias como restaurantes, tiendas, peluquerías, piscinas, almacenes, garajes, etc.

CONDICIONES

Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones fijadas en cada caso por la reglamentación hotelera.

El edificio se sujetará en cuanto a volumen, alineación, voladizos, etc..., a la Ordenanza de la zona correspondiente.

Aparcamiento.

Se reservará una plaza de aparcamiento (25 m²) por cada tres habitaciones.

USO - INDUSTRIAL.

DEFINICIÓN.

A efectos de estas Ordenanzas, se define como Uso Industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primera materia, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución.

Las Ordenanzas que aquí se expresan son mínimos, que podrán ser ampliados y matizados por las Normativas específicas, también a respetar, bajo la competencia del Ministerio y Conselleria de Industria en sus ámbitos respectivos.

CLASIFICACIÓN.

Se distinguen los siguientes tipos:

A.- Industria compatible con vivienda, bien sea en bajos, semisótanos, sótanos o pisos intermedios.

Se distinguen tres subtipos.

A0) Industria en planta intermedia de edificio de vivienda.

A1) Industria en bajo de edificio de vivienda.

A2) Industria en semisótanos o sótanos de edificio de vivienda.

B.- Industria contigua a vivienda, en edificio exclusivo.

Se distinguen dos subtipos.

B1) Industria contigua a vivienda de mayor altura que la vivienda.

B2) Industria contigua a vivienda de menor altura que la vivienda.

C.- Industrias que pueden ser admitidas en edificio exclusivo no contiguo a vivienda, pero no totalmente incompatible con dicho uso.

Industria aislada.

D.- Industria en Zona Industrial Urbana.

E.- Industria en Zona Industrial Aislada.

F.- Industrias Especiales.

MEDIDAS DE CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA.

Umbrales admisibles en cada tipo de Industria.

TIPO	A	B	C	D	E	F
Índice de Riugelmann						
Funcionamiento actual	0	1	1	1,5	1,5	2
Idem periodo de arranque	1	2	2	2,5	2,5	3

Emisión máxima de polvo kg / h	1,5	1,5	5	5	20	25
Emisión global máxima kg / h	3	3	10	10	40	50

Densidad de contaminación

1- Emisión total media durante

24 h. mgr / m2 en 24 h. 100 100 300 300 1000 1200

2- Emisión total punta durante 1 h. 200 200 600 600 2000 2400

3- Emisión polvo media en 24 h. mgr/m2 en 24 horas. 60 60 180 180 600 2400

Emisión punta en 1 hora. mgr / m2 en 24 h.

Respecto a las concentraciones máximas admisibles de contaminantes, se estará a lo dispuesto en la Ley de Protección de Ambiente Atmosférico que establece como límites generales los siguientes:

CONTAMINANTES	UNIDAD DE MEDIDA	NIVELES MAX. EMISIÓN
Partículas sólidas	mgr/Nm3	150
SO2	mgr/Nm3	4.500
CO	ppm	500
NO (como NO2)	ppm	300
F total	mgr/Nm3	250
C/	mgr/Nm3	230
C/H	mgr/Nm3	460
SH2	mgr/Nm3	10

AGUAS RESIDUALES.

En el caso de que un vertido industrial de aguas residuales se vaya a incluir en la red de saneamiento general, se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones:

a) REFERENTE A LA PROTECCIÓN DE LA RED DE ALCANTARILLADO Y A SU CONSERVACIÓN.

- a1) Ausencias de sólidos, líquidos o gases inflamables y/o explosivos.
- a2) No se admitirán sustancias que supongan la posible obstrucción del alcantarillado.
- a3) El PH de las aguas residuales estará comprendido entre 6 y 9 unidades.
- a4) La temperatura de vertidos será inferior a 40° C.
- a5) Los sulfatos deberán ser inferiores a 1.500 ppm.
- a6) No se admitirán sustancias que puedan reaccionar en el alcantarillado de modo que resulten algunas de las incluidas en los anteriores apartados.
- a7) Se prohíben los gases procedentes de escapes de motores de explosión.

b) REFERENTE A LA PROTECCIÓN DE LA ESTACIÓN DEPURADORA COMÚN.

b1) No se admitirán cuerpos que puedan producir obstrucciones en las conducciones y grupos de bombeo.

b2) No se admitirán sustancias capaces de producir fenómenos de corrosión y o abrasión en las instalaciones electromecánicas.

b3) No se admitirán sustancias que puedan producir espumas que interfieran las operaciones de las sondas de nivel y/o afecten las instalaciones eléctricas, así como a los procesos de depuración.

b4) No se admitirán sustancias que puedan producir fenómenos de flotación o interferir los procesos de depuración.

C) EN RELACIÓN CON LA COMPOSICIÓN QUÍMICA Y BIOQUÍMICA DEL EFLUENTE, será obligatorio en cualquier caso que los vertidos admitidos en la depuración conjunta no sobrepasen los límites de concentración siguientes:

Material de suspensión	1.000 ppm.
DBO	1.000 ppm.
DQO	1.000 ppm.
Relación DBO/DQO	2
Sulfuros	5 ppm (S).
Cianuros	2 ppm (CN).
Formol	20 ppm (HCHO).
Dióxido de azufre	5 ppm (SO ₂).
Cromo hexavalente	0,5 ppm.
Cromo total	5 ppm.
Cobre	3 ppm.
Níquel	5 ppm.
Cinc	10 ppm.
Plomo	1 ppm.

INCENDIOS.

Para la clasificación de las actividades se utilizarán como parámetros definidores la carga térmica existente en los locales de la industria y la temperatura de inflamación del 95% en peso de los materiales presentes.

Atendiendo a estos parámetros se establece la siguiente clasificación de actividades:

CLASE	CARGA TÉRMICA	TEMPERATURA DE INFLAMACIÓN DEL 95% EN PESO DE LOS MATERIALES
0	$0 < Q \leq 50$	Temperatura de inflamación del 100 % en peso

de los materiales superior a 50 ° C.

1	$0 < Q \leq 200$	$> 50^\circ \text{ C.}$
2	$200 < Q \leq 500$	$> 50^\circ \text{ C.}$
3	$500 < Q \leq 2500$	$> 50^\circ \text{ C.}$
4	$2500 < Q$	$> 50^\circ \text{ C.}$
5	$0 < Q \leq 100$	$< 50^\circ \text{ C.}$
6	$100 < Q \leq 250$	$< 50^\circ \text{ C.}$
7	$250 < Q \leq 2500$	$< 50^\circ \text{ C.}$
8	$2500 < Q$	$< 50^\circ \text{ C.}$

a. Industrias que poseen riesgo de activación alto.

ex. Industrias que almacenando o manipulando explosivos accidentales tengan previstas medidas de prevención y protección que anulen el efecto mecánico de la explosión accidental.

CUADRO DE INCOMPATIBILIDADES SEGÚN SITUACIÓN RELATIVA.

Situación relativa.	Ind. no autorizadas en esta situación.
A ₀	Ind. subgrupo 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, del tipo a del tipo ex.
A ₁	Ind. subgrupo 1 (1), 2 (1), 3, 4, 5, 6, 7, 8, del tipo a del tipo ex
A ₂	Ind. subgrupo 1 (1), 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, del tipo a del tipo ex
B ₁	Ind. subgrupo 3, 4, 7, 8, del tipo a del tipo ex
B ₂	Ind. subgrupo 3, 4, 7, 8, del tipo a del tipo ex
C	Ind. del tipo a del tipo ex
D	Ind. subgrupo 3, 4, 6, 7, 8, del tipo a del tipo ex
E	Ind. subgrupo 7, 8, del tipo a en los subgrupos 4,7,8 del tipo ex

(1) Solo en el caso en que el edificio sea un edificio de gran altura.

RUIDOS.

Los niveles sonoros máximos admisibles para cada tipo serán:

Nivel sonoro de la zona exterior de edificios

TIPO	dB (A)	
	DIA	NOCHE
A	40-45	35-40
B	40-45	35-40
C	50-55	40-45
D	55-60	45-50
E	60-65	55-60
F	70-75	70-75

(2) F.- Las industrias que fabriquen, almacenen o manipulen explosivos industriales se ubicará en lugares y a distancias según las condiciones exigidas en la reglamentación vigente.

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS.

Cumplirán las que fijan las disposiciones CONSTRUCTIVAS vigentes sobre la materia y las que se establezcan en el apartado siguiente:

a) ACCESOS.-

No podrán tener acceso directo desde las vías rápidas a la Red Arterial las industrias con superficie superior a 500 m².

b) DIMENSIONES Y CONDICIONES DE LOS LOCALES.-

La superficie que ocupa la industria viene fijada por la suma de las superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad. No se computará la superficie de las oficinas, zona de exposición y venta, si estas tienen acceso independiente de los locales destinados a trabajo industrial, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de distribución.

Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo, una superficie por cada uno de ellos de dos metros cuadrados y un volumen de diez metros cúbicos.

Se exige la iluminación y ventilación natural o artificial. En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En el supuesto de que estas no fueran satisfactorias, se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse, total o parcialmente el local, si a su terminación no funcionaran correctamente.

c) ASEOS.-

Dispondrán de aseos independientes para los dos sexos, a razón de un retrete, un urinario, un lavabo y una dicha por cada grupo de 20 obreros u fracción.

d) ESCALERAS.- Las de circulación general cumplirán las condiciones de las viviendas, con un ancho mínimo de un metro.

e) CONSTRUCCIÓN.- Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos, serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego y de características tales que al exterior no permitan llegar ruidos ni vibraciones, y cuyos niveles se han determinado para cada tipo de industria.

f) ENERGÍA ELÉCTRICA.-

1. Para el movimiento de las máquinas y aparatos, así como el alumbrado, únicamente se permite el empleo de energía eléctrica, no debiendo utilizarse la de origen térmico más que en los casos de emergencia.

2. La potencia electromecánica está determinada por la suma de las potencias de los motores que accionan las máquinas y aparatos y se expresará en caballos de vapor (CV).

No se evaluará la potencia de máquinas con motores de potencia no superior a 1/3 CV, cuando el número de estas máquinas no exceda de cuatro; ni la de las instalaciones de aire acondicionado, aparatos elevadores de cualquier tipo, ventilación forzada, transportes interiores, bombas de elevación de agua y aire comprimido.

Cuando en un mismo taller coexistan epígrafes, la potencia total no superará a la más alta de las máximas permitidas por los distintos epígrafes, ni las parciales excederán de las de sus correspondientes epígrafes.

3. Las instalaciones de fuerza y de alumbrado de los establecimientos industriales cumplirán con las reglamentaciones vigentes.

4. Los motores y máquinas, así como la instalación, deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente.

Cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad del personal, y además, los que sean precisos acústica y térmicamente a fin de no originar molestias.

5. La instalación de calderas y recipientes a presión estará sujeta a las disposiciones vigentes.

6. No se permitirán debajo de viviendas los aparatos de producción de acetileno empleados en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica.

g) APARCAMIENTO.-

Se reservará una plaza de aparcamiento (25 m²) por cada 150 m² de instalación.

USO - OFICINAS.

DEFINICIÓN

Se incluyen en este uso los edificios en lo que predominan actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado; el de banca; los que con carácter análogo pertenecen a empresas privadas, y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase independientes de la vivienda.

CLASIFICACIÓN

Se distinguen las siguientes categorías:

- 1^a.- Oficinas profesionales anexas a vivienda del titular.
- 2^a.- Locales de oficinas en planta baja y primera.
- 3^a.- Edificios con más del 60% de superficie total edificada hasta 2000 m² destinada a oficinas y el resto a otros usos excepto el de vivienda.

CONDICIONES

1. Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios:

a) Hasta 100 m², un retrete y un lavabo.

Por cada 200 m² más o fracción se aumenta un retrete y un lavabo.

b) A partir de los 100 m² se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.

c) Estos servicios no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

2. La luz y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación, deberán tener una superficie total no inferior a un décimo de la que tenga la planta del local.

En el segundo se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

3. Dispondrán de accesos, aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza, estimen necesarios el Servicio Municipal contra incendios.
4. Los materiales que constituyen la edificación deberán ser incombustibles y la estructura resistente al fuego y con características tales que no permitan llegar al exterior ruidos ni vibraciones.
5. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, vibraciones, etc.
6. En edificios de oficina de categoría 3ª y cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de 1,30 metros.
7. En las oficinas de categoría 2ª, cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de 1 m.
8. En las oficinas profesionales de 1ª categoría se cumplirán además, las condiciones de Uso de Vivienda que le fueren de aplicación.

USO - RELIGIOSO.

DEFINICIÓN

Comprende los edificios destinados al culto religioso o de vida conventual.

CONDICIONES

Cumplirán lo establecido para los usos de vivienda y hotelero en lo que les fuera de aplicación.

Aparcamiento.

Se determinará por los Servicios Técnicos Municipales.

USO - SALAS DE REUNIÓN.

DEFINICIÓN

Corresponde a los locales cerrados o abiertos cuya finalidad principal es la de cobijar actividades de vida social o de relación entre los individuos, comprendiendo por tanto, cafés, restaurantes, salones de baile y similares.

CLASIFICACIÓN

- 1ª.- Salas de reunión para uso privado o de los habitantes de la zona (asociación de vecinos, sindicatos, industriales, etc.) hasta 300 m².
- 2ª.- Salas de Reunión, Conferencias, Casinos, con superficie comprendida entre 300 y 600 m².
- 3ª.- Salas de Reunión, Conferencias, Casinos, con superficie mayor a los 600 m².

CONDICIONES

Cumplirán las condiciones establecidas para el uso de comercio y sus instalaciones las aplicables al uso de industria.

Escaleras.

Las que hayan de ser utilizadas por el público tendrán un ancho mínimo de 1,30 metros, para los locales de Categorías 2ª y 3ª y de 1 metro para los de Categoría 1ª.

USO - SANITARIO.

DEFINICIÓN

Corresponde a los edificios e instalaciones destinados al tratamiento y/o alojamiento de enfermos.

CLASIFICACIÓN

Se clasifican en los siguientes dos tipos y subtipos:

A) Red hospitalaria.

1. Ciudades sanitarias.
2. Hospitales generales.
3. Hospitales especiales (maternal, quirúrgico, infantil, psiquiátrico).
4. Otros hospitales, clínicas y policlínicas.

B) Red extrahospitalaria.

1. Casas de socorro - Centros de urgencia.
2. Consultorios / Dispensarios.
3. Ambulatorios.

CONDICIONES

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y, en su caso, las de uso hotelero que les fuera de aplicación.

USO - SERVICIOS ADMINISTRATIVOS.

DEFINICIÓN

Se incluyen en estos usos los locales, edificios o espacios, dedicados a un variado conjunto de dotaciones que podemos agrupar bajo los tipos genéricos como sigue:

CLASIFICACIÓN

A. SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

A1. Ayuntamientos.

A2. Juzgados.

A3. Organismos de la Administración del Estado, etc.

B. SERVICIOS DE ORDEN

B1. Comisarías y Cuarteles de la Guardia Civil.

B2. Centros de Detención.

B3. Policía Municipal y de Tráfico.

C. SERVICIOS DE HIGIENE Y PREVENCIÓN

C1. Servicios de recogida y tratamiento de basuras.

C2. Parques de Bomberos.

D. INSTALACIONES MILITARES

E. SERVICIOS DE ABASTECIMIENTO Y MATADEROS

CONDICIONES

Cumplirán las condiciones vigentes que les sean de aplicación.

USO - SOCIO CULTURAL.

DEFINICIÓN

Se consideran incluidos en el mismo los edificios destinados a dotaciones sociales y culturales del Tipo de Centros Cívicos, Hogares de Juventud, Bibliotecas, Casas de Cultura, Museos y Pinacotecas, Salas de Conferencias y Exposiciones, Cine-Clubs, Teatros de Aficionados, Tele-Clubs, etc.

CONDICIONES

Cumplirán las disposiciones vigentes y las establecidas para los usos de comercio, oficinas, industrias, viviendas y espectáculos.

USO - VIVIENDAS.

DEFINICIÓN

Edificio o parte de un edificio destinado a la residencia familiar.

CLASIFICACIÓN

Se establecen las siguientes categorías:

1ª.- VIVIENDA UNIFAMILIAR.

Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de viviendas o distinto uso, y con acceso exclusivo desde la vía pública.

2ª.- VIVIENDA COLECTIVA.

Edificio constituido por viviendas con acceso común.

3ª.- APARTAMENTOS.

Vivienda de superficie reducida, agrupada con otras análogas que cumplen las condiciones de vivienda mínima.

CONDICIONES

- 1) No se admitirán viviendas en sótanos ni en semisótanos.
- 2) Toda vivienda o apartamento para ser exterior cumplirá la condición de que tenga huecos a una calle o plaza.
- 3) Se estará a lo dispuesto en la legislación específica vigente.

Cap. 6º.- Condiciones Generales de Estética.

Art. 76.- Normas Generales (Cond. Estéticas).

1.- Todas las construcciones se adaptarán, en lo básico, al ámbito estético del sector, procurando no desentonar del conjunto o medio en que estuviesen situadas.

2.- Se tratarán como fachadas todos los paramentos de un edificio visible desde la vía pública.

Cuando se trate de edificios contiguos cuya diferencia de altura sea igual o superior a 2 metros, será obligatorio tratar como fachada al paramento que por ello queda visto desde la calle.

3.- En los edificios ya construidos, se encuentren o no Fuera de Ordenación, en los que por la Ordenanza de edificación de estas Normas vayan a quedar medianerías al descubierto, visibles desde la calle, el Ayuntamiento obligará a los propietarios al tratamiento de las mismas.

El Ayuntamiento podrá en cada caso obligar a su ejecución en forma de fachada o como simple paramento pintando o decorado.

4.- Será libre la composición de las fachadas, salvo para aquellos edificios, calles, manzanas, sectores o plazas incluidas en la relación de edificios o entornos históricos - artísticos, o en los que convenga conservar o establecer un carácter arquitectónico o urbanístico acusado, en cuyo caso será obligatorio ceñirse al mismo, empleando además los materiales y sistemas constructivos que se determinen. Deberán evitarse efectos discordantes entre las fachadas de una misma manzana en todo caso.

Los técnicos competentes al proyectar un edificio, han de diseñar todas sus partes, incluyendo la planta baja.

Tít. II. Tramitación, Ejecución y Vigilancia del Planeamiento.

Cap. 1º.- Normas de Tramitación.

Art. 77.- Publicidad, Ejecutoriedad y Obligatoriedad de las Normas.

Se estará a lo dispuesto en los Art. 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62 y 63 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Art. 78.- Legitimación de Expropiaciones.

Se estará a lo dispuesto en los Art. 64, 65, 66, 67, 68, 69 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, y al resto de la legislación vigente sobre la materia.

Art. 79.- Parcelaciones y Reparcelaciones.

Se estará a lo dispuesto en los Art. 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, y 102 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, y al resto de la legislación vigente sobre la materia.

Art. 80.- Valoraciones.

Se estará a lo dispuesto en los Art. 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 112, 113 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, y al resto de la legislación vigente sobre la materia.

Art. 81.- Plazos de Edificaciones y Enajenación Forzosa de Propiedad.

Se estará a lo dispuesto en los Art. 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163 y 164 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, y al resto de la legislación vigente sobre la materia.

Art. 82.- Cesión de Terrenos.

Se estará a lo dispuesto en los Art. 165, 166, 167, 168, 169, 170, del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Art. 83.- Cesión de Derechos de Superficie.

Se estará a lo dispuesto en los Art. 171, 172, 173 y 174 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Art. 84.- Información Urbanística.

1.- A petición de los interesados, el Ayuntamiento facilitará la ficha o cédula urbanística de la finca o sector que se mencione, con la expresión de las circunstancias urbanísticas que en el concurren, de acuerdo con las Normas Vigentes de Ordenación.

Se reflejará literaria y si es posible gráficamente, el régimen de edificación y uso de la finca.

2.- Las solicitudes describirán con detalle la finca o sector de que se trate y se les acompañará un plano a Escala 1:1.000, acotado totalmente expresando la configuración del inmueble o sector, la

longitud de la fachada y su situación respecto a las vías públicas que limiten la totalidad de la manzana en que se ubique, cuyos nombres se indicarán claramente.

Se indicarán los datos de identificación en el Registro de la Propiedad.

3.- El Ayuntamiento exigirá la Ficha o Cédula Urbanística como trámite previo de las solicitudes de Licencia de Parcelación o Reparcelación de fincas, de Edificios de Nueva Planta, de Ampliación y Variación del Uso Objetivo de los Edificios y de otros casos en que lo estime conveniente.

Este servicio devengará las Tasas correspondientes.

4.- La validez de la Ficha se entenderá automáticamente caducada cuando se modifiquen las Ordenanzas o Normas Urbanísticas vigentes, sin que sea preciso su notificación.

5.- Las Cédulas Urbanísticas y los proyectos que en base a ellas se confeccionen habrán de ser informados por los Colegios Profesionales correspondientes y con independencia de los visados preceptivos, a los efectos exclusivos de indicar si cumplen con los requisitos urbanísticos de las Normas Subsidiarias o planes a que les afecte.

Este informe habrá de ser considerado, en todo caso, por la Corporación Municipal a la hora de conceder Licencias de Obras, pero no será vinculante.

La ficha o cédula urbanística indicará los servicios urbanísticos existentes y cuantos datos sean convenientes para su correcta identificación y utilidad al proyectista, caso de que sean conocidos suficientemente.

Art. 85.- Licencias.

1.- Actos sometidos a Licencias.

Estarán sometidos a Licencia previa, todos los actos señalados en el Art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Suelo.

2.- Concesión de Licencias.

La concesión de Licencia, salvo en los casos previstos en la Ley del Suelo, corresponde exclusivamente al Ayuntamiento.

3.- Denegación de Licencias.

Toda denegación de Licencias deberá ser motivada y justificada.

4.- Solicitudes (Normas Generales).

4.1.- Las solicitudes se formularán en los impresos oficiales correspondientes, dirigidos al Ilmo. Sr. Alcalde, suscritos por el interesado o por personas que legalmente le represente, con los datos precisos para su identificación.

Su presentación se hará en el Registro General del Excmo. Ayuntamiento.

4.2.- En las solicitudes que deban ir acompañadas del proyecto técnico, se consignará el nombre, dirección y número de colegiado de los facultativos competentes y la documentación habrá de ser visada por los Colegios Profesionales correspondientes.

El número de ejemplares del proyecto que deberán adjuntarse será como mínimo tres, acompañados en su caso por tantos ejemplares como sea preciso para la tramitación ante otros organismos oficiales.

Cuando ello sea factible, se podrá sustituir alguno de estos ejemplares por la separata necesaria para la tramitación a evacuar.

4.3.- Los documentos y planos que se presenten deberán sujetarse a las normas UNE-1011 y UNE-1027, y el plegado de planos se hará en el formato DIN A-4.

4.4.- En las solicitudes de obras de adaptación, modificación, distribución etc. de locales comerciales se expresará el uso y destino de los mismos por si la actividad pretendida fuera o no autorizable.

4.5.- El Ayuntamiento en los casos que lo estime conveniente, requerirá al promotor, propietario o solicitante, que acredite la propiedad o derecho de superficie de los bienes en los que pretenda edificar, mediante la correspondiente Escritura u otro documento bastante, cuya copia o fotocopia se unirá al expediente.

5.- Obligaciones de los solicitantes.

5.1.- Las Licencias de cualquier tipo, las Fichas o Cédulas Urbanísticas, los señalamientos de alineaciones y rasantes y los informes sobre régimen de edificación o aclaratorios sobre la aplicación de Ordenanzas, estarán sujetos al pago de los derechos y de las Tasas que fijen las Ordenanzas Fiscales, y cuyo pago no prejuzga la concesión de la Licencia.

5.2.- Al otorgar Licencias no queda implicado el Ayuntamiento en responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las obras, ni tampoco puede ser invocado o aducido por los particulares para disminuir o excluir las responsabilidades de todo tipo a que en el ejercicio de las actividades correspondientes puedan incurrir.

5.3.- Las Licencias de Obras implican para sus titulares, además de las señaladas en las demás Ordenanzas, las siguientes obligaciones, cuya enumeración no tiene carácter limitativo:

- a) Satisfacer los gastos que se ocasionen como consecuencia de las actividades autorizadas en la misma.
- b) Construir o reponer la acera de la finca.
- c) Reparar o indemnizar los daños que se causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública.
- d) Instalar y mantener en buen uso las vallas de obras.

5.4.- Para responder al cumplimiento de lo autorizado en las Licencias y de las implicaciones a que obligan las mismas, el Ayuntamiento fijará en cada caso, si lo cree necesario, la Fianza que el solicitante habrá de depositar previamente a la concesión de la Licencia.

Este depósito puede ser sustituido por aval bancario del mismo importe, en caso de aceptación del Ayuntamiento.

5.5.- La Licencia, o fotocopia de la misma, deberá conservarse en obra, a disposición de cualquier agente o Inspector Municipal.

6.- Validez y caducidad de las Licencias.

6.1.- En las Licencias se determinará el plazo por el que se conoce o en el que deben concluirse las obras.

Dicho plazo será el fijado por el Ayuntamiento.

Podrá prorrogarse, por causa justificada y siempre que se solicite antes del vencimiento establecido en la Licencia.

6.2.- Las Licencias caducarán:

- a) Por haber pasado seis meses desde su concesión y no haber comenzado la actividad.
- b) Si comenzadas estuviesen interrumpidas durante un plazo de seis meses, por causas imputables al titular de la Licencia.
- c) Si las obras no se terminasen dentro del plazo concedido, o sus ampliaciones.
- d) Si las obras o actos que se realicen no están ajustados a lo solicitado o a las condiciones en que se otorgó la Licencia.

6.3.- La caducidad de la Licencia, que será declarada por el Organismo Municipal competente, producirá:

El cese de la autorización para el ejercicio de las actividades objeto de la Licencia.

La pérdida de todos los derechos liquidados aún cuando no se hubiese realizado la obra o actividad autorizada.

El cumplimiento de todas las obligaciones que en la misma se hayan señalado.

6.4.- Cuando una finca o local cambie de uso para el que en un principio fue autorizado, deberá solicitar nueva Licencia de habitar o de apertura, que se concederá o no según las Normas, Ordenanzas y Reglamento de aplicación.

7.- Deficiencias de las solicitudes o proyectos.

Las deficiencias que los Servicios Técnicos Municipales o los Organismos que hubiesen informado, encuentren en la petición de Licencia o en su documentación tendrán la consideración de subsanables o insubsanables.

Serán deficiencias insubsanables todas las que para su rectificación precisen introducir modificaciones esenciales en el Proyecto, y en todo caso las siguientes:

- a) Señalar erróneamente la zona de emplazamiento de obra.
- b) Proyectar las obras para usos no admitidos para la zonificación que corresponda a su emplazamiento.
- c) Aplicar mayor coeficiente de edificabilidad al permitido por la Ordenación.
- d) Rebasar los límites de altura, número de plantas o profundidad de edificación permitidos en la ordenación aplicable.
- e) No respetar zonas verdes previstas en la planificación.
- f) Incumplir las exigencias por lo que respecta a reserva de plazas de aparcamiento.
- g) Proyectar patios interiores con superficie inferiores a la fijada en las Ordenanzas.
- h) Incumplir la Ordenación sobre prevención de incendios.

El carácter o consideración de deficiencias insubsanable comporta la denegación de Licencias.

Las deficiencias subsanables se notificarán al petitionerio, advirtiéndole que deberán ser subsanadas en el plazo máximo de quince días produciendo, en su defecto, la caducidad de su solicitud.

8.- Tipos de Licencias de Obra en Suelo Urbano.

Se distinguen en las presentes normas tres tipos de Licencias.

- Licencia de obra nueva.
- Licencia de reforma.
- Licencia de conservación.

8.1.- Obra Nueva.

Se denomina Obra Nueva a la efectuada para la construcción de un inmueble de nueva planta bien sobre solar libre (en el que no ha existido ninguna construcción anterior), bien sobre el solar procedente de derribo de un edificio existente, o bien como ampliación de edificios existentes, siempre que esta sea en superficie de planta baja.

8.2.- Reforma.

Se entiende por Reforma o Ampliación aquellas operaciones de construcción encaminadas a modificar el edificio existente bien sea para destinarlo a uso distinto, bien por cualquier otra causa.

Se distinguen dos subtipos:

8.2.1.- Reformas y Ampliaciones Estructurales.

Si su realización implica modificación de elementos estructurales (modificación de estructura, elevación de plantas), de fachada o de cubierta.

8.2.2.- Reformas no Estructurales:

Si se limitan a redistribución de espacios interiores o cualquier otra operación que no afecte a elementos estructurales de fachada o de cubierta.

8.3.- Obras de Conservación.

Se denominan Obras de Conservación a las tendentes al mantenimiento estético, funcional y constructivo del edificio.

Se distinguen dos subtipos:

8.3.1.- Estructurales.

Si afectan a elementos estructurales, de fachada o cubierta (reparación de elementos estructurales).

8.3.2.- No Estructurales:

Si no afectan a elementos estructurales de fachada o de cubierta (solados, pinturas).

Todos estos grupos se agrupan en dos:

Licencias de Obra Mayor, que comprende los conceptos de Obra Nueva, Reforma y Ampliaciones Estructurales y las Obras de Conservación Estructurales.

Licencia de Obra Menor, que comprende los conceptos de Reforma No Estructural y las Obras de Conservación No Estructurales.

8.4.- Obras de Derribo.

Se denominan Obras de Derribo a las efectuadas con objeto de destruir una obra edificada, bien sea por encontrarse en estado ruinoso, bien por otra razón cualquiera.

9.- Solicitud de Licencias de Obra en Suelo Urbano.

La solicitud deberá acompañarse de proyecto triplicado suscrito por un técnico competente en pleno uso de sus derechos colegiales siempre que la obra para la que se solicita permiso se incluya en los Ptos. 8.1, 8.2.1., 8.3.1., 8.4.

Dicho proyecto debe contener como mínimo los siguientes documentos:

- 1) Plano de situación a Escala 1:1.000.
- 2) Plano donde se indiquen las alineaciones oficiales.
- 3) Memoria.
- 4) Mediciones y presupuesto.

5) Planos de proyecto a Escala 1:100, con la determinación completa de detalles, y especificaciones de todos los materiales, elementos y sistemas constructivos para su ejecución material con la firma de los susodichos técnicos y debidamente legalizadas por los colegios profesionales respectivos, con el fin de autentificarla.

6) Oficios de las direcciones facultativas de derribo, de técnicos legalmente autorizados.

Caso que para la solicitud de Licencia se presente un Proyecto Básico, entendiéndose por tal, la fase del trabajo en la que se definen de modo preciso las características generales de la obra, mediante la adopción y justificación de soluciones correctas, estará dispuesto por los siguientes documentos:

- Memoria.

- Planos.

- Pliego de Condiciones.

- Presupuesto.

Y deberá hacerse constar, por escrito, el compromiso de presentar el proyecto definitivo, al menos con un mes de antelación al comienzo de las obras, dado que, si bien su contenido es suficiente para solicitar, una vez obtenido el preceptivo Visado Colegial, la Licencia Municipal u otras Autorizaciones Administrativas, es insuficiente para llevar a cabo la construcción.

El incumplimiento de dicho compromiso dará lugar a la paralización de las obras, si se hubiesen comenzado, por el Alcalde-Presidente, prohibición que no se levantará hasta tanto no sea presentado el citado proyecto y transcurra el plazo de 1 mes.

No se concederá Licencia si en la documentación presentada no se indican los técnicos encargados de la dirección de obra.

En los casos 8.2.2. y 8.3.2. no será necesaria la presencia del proyecto, bastará con una simple comunicación del tipo de obra para la que se solicita la Licencia.

Art. 86.- Alineaciones y rasantes.

1.- Solicitud.

Cuando se trata de obra de nueva planta, o reconstrucción previo derribo de otra vieja, será condición inexcusable la solicitud previa de alineación y rasante, que, por parte, puede presentar cualquier propietario de solar o terreno dentro del término municipal, aún cuando no sea inmediatamente seguida de la solicitud de Licencia de Obra Nueva.

La concesión de alineaciones no implica, en consecuencia la Licencia de Construcción.

Art. 87.- Obras Construidas sin Licencia.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo II del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Suelo.

Art. 88.- Obras de Urbanización y Edificación.

1.- Licencia para Obras de Urbanización.

1.1.- La solicitud irá suscrita por el peticionario y los Técnicos Facultativos designados para dirigir las obras. Se hará constar en ella el Plan Parcial a que corresponda y la fecha de su aprobación, si la hubiere.

1.2.- Acompañarán a la misma el proyecto técnico de las obras y servicios a realizar.

1.3.- Las obras e instalaciones irán detalladas con la precisión necesaria y se referirán a los siguientes conceptos como mínimo:

I. Movimiento de Tierras.

II. Pavimentaciones.

III. Arbolado y jardinería.

IV. Red de Saneamiento. Evacuación de las aguas y en su caso depuración de las mismas.

V. Abastecimiento y distribución de agua potable.

VI. Redes eléctricas, de alumbrado y de señalización.

VII. Instalaciones de gas, teléfonos, en su caso.

VIII. Tráfico y transporte.

IX. Obras complementarias.

1.4.- La memoria del proyecto describirá con suficiente amplitud las características de las obras y servicios, justificando los cálculos de las dimensiones y de los materiales, disposición y condiciones, así como el orden y plazo de realización de las obras, expresado en forma gráfica.

1.5.- Los planos doblados en formato DIN A-4, serán como mínimo:

a) Situación respecto al conjunto urbano y al Plan Parcial en el que se incluyan, a Escala mínima 1:5.000, y recomendada 1:1.000 (ésta podrá ser exigida a juicio del Ayuntamiento).

b) Topográficos, con curvas de nivel equidistantes un metro, indicando la vegetación y edificios existentes, a Escala mínima 1:1.000.

c) Movimiento de tierras, con planta de topografía modificada a Escala 1:1.000 y los perfiles longitudinales y transversales que sean precisos.

d) Plantas de cada uno de los servicios o redes, a Escala mínima 1:2.000 y recomendada 1:1.000, correspondientes a los Capítulos IV a VIII.

Cada red irá por separado de las demás, salvo que por su naturaleza puedan reunirse dos o más en todo caso esta circunstancia la apreciarán los Servicios Técnicos Municipales.

e) Perfiles longitudinales y/o transversales, complementarios de los planos anteriores.

Como mínimo, los de los viales incluso curvas de acuerdo vertical y colectores principales.

f) Obras complementarias; detalles, secciones de firme, zanjas, etc., y en general los que sean precisos para definir totalmente las obras.

Los planos irán debidamente rotulados y acotados.

1.6.- Se acompañará Pliego de Condiciones suficientemente detallado así como mediciones, cuadro de precios y presupuestos de las obras e instalaciones.

1.7.- Si durante la tramitación fuese preciso modificar o rectificar el Proyecto, habrán de presentarse tres (o más, en su caso) nuevos ejemplares, y, aprobadas las modificaciones se devolverá un ejemplar al interesado.

2.- Daños a las Vías o Servicios Municipales.

Todo propietario que ejecute una obra, de cualquier naturaleza, será responsable ante el Ayuntamiento de los daños que con su ejecución pueda ocasionar en las vías públicas o servicios municipales.

3.- Obras que afecten a Servicios Públicos.

Si las obras que se ejecuten afectan a Servicios de Carácter General o Público, los propietarios lo comunicarán por escrito a las empresas correspondientes o entidades administrativas con treinta días de antelación al comienzo de las mismas, en cuyo plazo dichas empresas o entidades deberán tomar las medidas oportunas en evitación de daños propios o a terceros de lo que serán responsables desde la finalización del plazo anteriormente mencionado.

4.- Acopio de Escombros y Materiales.

Los escombros y acopios de materiales, no podrán apilarse en la vía pública, ni apoyados en las vallas o muros de cierre.

5.- Obras de Conservación de Edificios.

1.- Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianeras y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato.

2.- Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer a la seguridad pública.

3.- Todos los ciudadanos tienen el derecho de denunciar a las autoridades municipales los edificios que adolezcan de falta de higiene y ornato, o aquellos que pudieran ocasionar, por mal estado de sus elementos componentes (remates, chimeneas, cornisas, ect.) algún daño.

7.- Andamios y Materiales Auxiliares.

Todos los andamios auxiliares de la construcción, deberán ejecutarse bajo dirección facultativa competente y se les dotará de las precauciones necesarias para evitar que los materiales y herramientas de trabajo puedan caer a la calle, en la que se colocarán las señales de precaución que en cada caso sean convenientes.

En toda clase de construcción, así como en el uso de maquinaria auxiliar de la misma, se guardarán las precauciones de seguridad en trabajo exigidas por las leyes estatales vigentes en cada momento sobre la materia.

Desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas, deberán suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

8.- Construcciones Provisionales.

1.- En el interior de los solares, en los que se vayan a efectuar obras, se permitirá, con carácter provisional, la construcción de pequeños pabellones, de una sola planta, dentro de las alineaciones, destinados a vigilancia, depósito de materiales o elementos de la construcción.

El otorgamiento de la Licencia de Obra llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas, siempre que el solicitante hubiese especificado el emplazamiento y características de estas últimas.

2.- Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la Licencia.

9.- Maquinaria e Instalaciones Auxiliares de Obras.

Los elementos de esta naturaleza, en las obras de construcción, habrán de ser objeto de Autorización Municipal para su funcionamiento, con carácter provisional, y deberán cumplir los requisitos establecidos en la Ordenanza respectiva sobre protección del Medio Ambiente contra la emisión de ruidos y contaminación atmosférica.

Art. 89.- Derribos.

1.- Licencia de Derribo.

1.- Cuando un propietario desee proceder al derribo de un edificio, deberá solicitar la oportuna Licencia Municipal, acompañando memoria con fotografías suscritas por los facultativos componentes, visado por los Colegios Profesionales respectivos especificando los pormenores del edificio que ha de derribarse y de los edificios adyacentes, así los planos que sean necesarios para su aclaración.

El Ayuntamiento podrá fijar hora y plazo en que hayan de verificarse los derribos, para evitar daños y molestias a la circulación, siendo obligatorio, en todo caso la colocación de elementos de protección durante las horas de trabajo.

2.- Queda prohibido la utilización de explosivos, salvo casos especiales, que necesitarán autorización expresa.

2.- Apeos.

1.- Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apeo la contigua, se solicitará Licencia por el propietario de ésta, expresando en una memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se deban ejecutar, acompañando los planos necesarios.

En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquella donde se hayan de ejecutar las obras, el cual deberá de solicitar la oportuna Licencia, con el compromiso formal de sufragar, si procediere, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo, sin perjuicio de que pueda repercutir los gastos ocasionados, con arreglo a Derecho.

Cuando las obras afecten a una medianería, se estará a lo establecido, sobre estas servidumbres, en el Código Civil.

2.- En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo, en forma fehaciente, a los colindantes de las fincas, si debe adoptarse alguna precaución especial.

3.- En caso de urgencia, por el peligro inmediato, podrán disponer en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, dando cuenta inmediata al Ayuntamiento de las medidas adoptadas para la Seguridad Pública, sin perjuicio de solicitar la Licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes, y abonar los derechos que proceda.

Igualmente, el Técnico Municipal a quien corresponda, exigirá que se realicen los apeos u obras que estime necesarios.

Art. 90.- Vallado de Obras.

1.- En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reformas o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de dos metros de altura (2,00 m.), como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de 2 metros, de la alineación oficial.

En todo caso, deberá quedar remetida del bordillo si es posible, al menos 1 metro, para permitir el paso de peatones, aun a costa de realizar un paso peatonal cubierto.

2.- Cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas normas, el Técnico Municipal correspondiente fijará las características de la valla pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en planta baja, continuando las obras en las plantas superiores, previa la colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública.

3.- Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en si mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá, durante las horas de trabajo, la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro.

Cuando las características de tránsito lo aconsejen podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

4.- En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial.

No será obligatoria cuando este construido el cerramiento definitivo.

5.- La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra.

Por ello desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

Art. 91.- Edificios en Estado Ruinoso.

Cuando alguna construcción o parte de ella estuviese en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio, o de instancia de cualquier interesado, declarará y acordará la total o parcial demolición (previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

1.- Declaraciones de Estado Ruinoso.

Se declarará el Estado Ruinoso en los siguientes supuestos:

- a) Daño no reparable técnicamente por los medios normales.
- b) Coste de reposición superior al 50,00% del valor actual del edificio o plantas afectadas. Con excepción de Declaración de Edificio Histórico Artístico.

2.- Obligaciones de Propietario.

Cuando un edificio sea declarado ruinoso, bien a instancia de propietarios o por la inspección municipal, aquel esta obligado a ejecutar, por su cuenta las obras necesarias para que tal estado desaparezca iniciando las obras en el plazo de un mes. Dentro de este plazo, el propietario podrá demorar el comienzo de las mismas, siempre que lo solicite por medio de instancia, acompañado de informe facultativo y bajo su responsabilidad.

En los ocho días siguientes a la finalización del anterior plazo, se reunirán los Técnicos Municipales y el propietario, y se levantará Acta del acuerdo o desacuerdo entre ambas partes, informando en este último caso los Técnicos Municipales al Ayuntamiento y resolviendo a la vista del mismo.

3.- Ruina Inminente.

Si la ruina del edificio fuera tan inminente que no diera tiempo a cumplir los trámites que el artículo anterior especifica, los Técnicos del propietario o del Municipio, podrán ordenar el apuntalamiento o derribo preciso, dando cuenta inmediata a la Alcaldía, pudiendo esta disponer el desalojamiento del edificio en caso necesario.

En todo caso, los gastos de la obra serán de cuenta del propietario.

4.- Edificio Ruinoso no Susceptible de Refuerzo.

Cuando los edificios ruinosos, no sean susceptibles de refuerzo o estén situados Fuera de Línea o rasante oficial, tendrán que demolerse. La demolición podrá ser efectuada por el Municipio, a cuenta del propietario del inmueble si éste se negase a efectuarlo.

5.- Pago de Derechos Municipales.

El ejecutar las obras por cualquiera de los procesos, que se derivan de los artículos anteriores, no las exime del pago de los derechos municipales correspondientes.

Art. 92.- Ejecución de las Obras.

1.- Las obras deben ejecutarse de acuerdo con el contenido y condiciones de la Licencia otorgada, ajustándose a las disposiciones de las Ordenanzas y bajo la dirección facultativa de personas legalmente autorizadas.

2.- Durante la ejecución de las obras deberán cumplirse las siguientes prescripciones.

- a) Construir vados o protecciones a las aceras si fuera preciso el paso de vehículos por ellas.
- b) Conservar el vado y la acera correspondiente a la finca.
- c) Construir y mantener en buen estado la valla precautoria.

Esta valla será hecha de materiales resistentes e incombustibles, tendrá dos metros de alto (2,00 m.), como mínimo y será de tal forma por su parte superior que eviten la caída de materiales por fuera de la misma.

Se colocará de forma que dejen el mayor espacio posible para la circulación de personas por la acera.

Si la escasa anchura de esta, no lo permitiera, los Técnicos Municipales fijarían las características de valla, pudiendo incluso ordenar su desaparición total al terminar los trabajos en plantas inferiores previa colocación de andamios volados y cubierto con material resistente que evite la caída de herramientas o elementos.

La construcción de los andamios que se emplean en cualquier obra estarán bajo la responsabilidad del Director de la misma y se colocarán de acuerdo con el Reglamento de Seguridad e Higiene del trabajo.

d) Observar las normas establecidas sobre el horario de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales y demás disposiciones de policía.

e) Los cimientos que lindan con la vía pública no podrán ocupar el subsuelo del acerado, debiendo banquearse cuando la calle sea inclinada.

f) En todos los muros de cerramiento de fachada se emplearán materiales de calidad nobles y duraderos, pudiéndose rechazar un proyecto que utilice materiales blandos o permeables y no duraderos que perjudiquen el decoro de la vía pública.

3.- Antes de iniciarse una obra deberá comunicarse al Ayuntamiento en impreso oficial, por triplicado y visado por los Colegios Profesionales correspondientes, los facultativos designados como directores de la misma.

4.- Si durante la ejecución de la obra se cambiase de director facultativo o de empresa constructora encargada de la realización de la obra, se comunicará al Ayuntamiento en el término de cinco días tal circunstancia, con los requisitos anteriormente referidos.

5.- Las variaciones que fueren necesarias introducir en el Proyecto durante el transcurso de la obra, serán objeto de la oportuna Licencia, pero pudiendo estar exenta de la presentación de los documentos que no varíen y consten en la anterior instancia.

El incumplimiento de ello dará lugar a las acciones, sanciones y medidas de todo tipo a que haya lugar.

6.- En toda obra o construcción deberá tenerse a disposición de los funcionarios del Ayuntamiento:

- a) Un ejemplar del proyecto aprobado.
- b) El documento acreditativo de haber sido comunicado al Ayuntamiento la efectividad de la dirección facultativa de las obras.

7.- No se podrá iniciar ninguna obra sin que, además de la correspondiente Licencia, el interesado haya obtenido del Ayuntamiento el señalamiento sobre el terreno de las alineaciones y rasantes oficiales, salvo que se le haya comunicado no sean necesarias tales operaciones.

El incumplimiento de lo anterior dará lugar a la inmediata suspensión de los trabajos, hasta que sea realizado lo indicado.

8.- Los funcionarios municipales encargados de la inspección de las obras podrán visitar e inspeccionar toda clase de obras dentro del término del municipio y denunciarán cuantas infracciones de todo tipo sean cometidas al respecto.

9.- Los inspectores y técnicos de obras del Ayuntamiento examinarán las obras en relación con la Licencia concedida.

Si se observase incumplimiento del contenido o condiciones de la misma, se levantará Acta y la Jefatura del Servicio Técnico competente del Ayuntamiento adoptará las medidas que estime necesarias, suspendiendo provisionalmente las obras, sin perjuicio de incoar el oportuno expediente.

Igualmente se actuará respecto al incumplimiento u omisión de las prescripciones de las Ordenanzas o de las Normas.

Art. 93.- Conclusiones de las Obras.

1.- Dentro del plazo establecido, o en su caso, el de su prórroga, deberán terminarse las obras.

2.- No se permitirá en ningún caso que las obras queden por concluir una vez iniciadas, ni tampoco que afecten el aspecto de la vía pública o desmerezcan de las condiciones estéticas del paisaje y perturben la normal utilización del inmueble.

3.- A la finalización de las obras el propietario deberá:

- a) Retirar todos los materiales y escombros sobrante así como los andamios, vallas, protecciones o barreras que aún no hubiesen sido quitadas.
- b) Construir el piso definitivo de las aceras y colocación de bordillos en la misma.
- c) Reponer o reparar el pavimento, bordillos, acerados, arbolados, conducciones y cuantos otros elementos urbanísticos hubiesen sido afectados por la obra.
- d) Colocar la placa indicadora del número de gobierno de la finca, según modelo oficial aprobado por el Ayuntamiento.

No se podrá conceder la Cédula de Habitabilidad de Primera Ocupación de un inmueble sin que por los Servicios Técnicos Municipales se haya comprobado sobre el terreno el cumplimiento de los anteriores extremos y expedida la oportuna certificación previa a dicha concesión que se unirá al expediente.

4.- El incumplimiento de los plazos de las obras, la no conclusión de las mismas y la no realización de los extremos indicados en el párrafo anterior dará lugar a que la Autoridad Municipal dicte las disposiciones oportunas para remediar las deficiencias, reponer los elementos urbanísticos afectados o reparar los daños, incluso empleando las brigadas municipales con cargo a las fianzas construidas si las hubiere o directamente sobre el propietario.

5.- Acabadas que sean las obras, el propietario, lo comunicará por escrito al Ayuntamiento, acompañando certificados expedido por los facultativos directores de aquellas, visados por los Colegios Oficiales al que dichos técnicos pertenezcan, acreditando que se han realizado de acuerdo con el Proyecto presentado y estar en condiciones de ser utilizadas, indicándose también la fecha de su terminación.

6.- El Servicio Técnico Municipal competente realizará la inspección y comprobación en el plazo de 15 días a partir de la notificación viendo si se ajusta estrictamente al proyecto aprobado, a las condiciones de la Licencia, a las prescripciones de las Ordenanzas y demás disposiciones reguladoras de la edificación, que se han realizado satisfactoriamente los trabajos de urbanización, como asimismo, en su caso, las instalaciones de protección y lucha contra incendios y colocación de antenas de televisión.

Si todo fuera satisfactorio, expedirá una certificación previa para la concesión de la Cédula de Habitabilidad.

En caso contrario se daría un plazo para subsanar las deficiencias señaladas.

Las inspecciones devengarán los correspondientes derechos que serán abonados por el titular de la Licencia sin perjuicio de las sanciones y recargos que procedan.

7.- Mientras no se haya obtenido la oportuna Licencia de Uso u Ocupación de un Inmueble, la Autoridad Municipal no autorizará el traslado de muebles o la apertura de establecimientos, ni autorizará la contratación de los servicios de agua y luz.

Al otorgarse dicha Licencia se procederá a la devolución de los depósitos si los hubiere.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA.

Como norma coordinadora entre lo edificado o construido al amparo de la normativa anterior y la nueva ordenación estas Normas declaran incorporadas al mismo las edificaciones anteriores construidas al amparo de la citada normativa en lo que se refiere a altura y condiciones de uso, pero en ningún caso en lo referente a determinaciones sobre uso y destino del suelo y la edificación y alineaciones exteriores.

La medida será aplicable hasta tanto no se derribe el edificio o su estado pueda calificarse en ruina, en cuyos casos, y para la nueva construcción que se edifique sobre el solar ocupado por el edificio demolido o derrumbado, serán de aplicación estas Normas Subsidiarias en todas sus determinaciones.

7.2.- Ordenanzas Particulares.

Suelo Urbano

SU-1. CASCO ANTIGUO.

CORRESPONDE AL CASCO ANTIGUO.

TIPO DE EDIFICACIÓN

Cerrada. Vivienda Unifamiliar o colectiva.

ALINEACIONES Y RASANTES

Serán las especificadas en el plano de alineaciones, respetándose en su conjunto las existentes.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Máxima: 10,50 metros.

NÚMERO DE PLANTAS

Máxima: P.B. + 2.

SÓTANOS

Se prohíben.

SEMISÓTANOS

Se permiten.

ÁTICOS

Se prohíben.

CHAFLANES

Se prohíben.

SALIENTES Y VUELOS

No se permiten ningún tipo de salientes o vuelos excepto balcones de cerrajería con vuelo máximo de 50 cm., e igual o inferior al 10% de la anchura de la calle a que de frente la edificación, no sobrepasando en ningún caso la cara interior del bordillo.

PATIOS INTERIORES

Se estará a lo dispuesto en las Normas Generales.

PARCELA MÍNIMA

Las dimensiones de la parcela serán tal que permitan que las viviendas que se construyan reúnan las mínimas condiciones de carácter higiénico dispuestas en la Orden Ministerial de 29-2-44.

FACHADA MÍNIMA

Para ser edificable una parcela es necesario que dé a fachada a vía pública.

FONDO DE EDIFICACIÓN

Mínimo 3 m.

Máximo no se establece.

COMPOSICIÓN

FACHADAS

La instrucción general es que los edificios sean de gran simplicidad y neutralidad.

Se mantendrá la proporción y ritmo de los huecos en caso de derribo.

Las líneas maestras de la composición de las fachadas responderán a las que configuran las fachadas del entorno, predominando el macizo sobre el vano.

Se prohíben los cuerpos volados cerrados de fábrica.

Las plantas bajas, cuando sean comerciales, no podrán ser totalmente diáfanas sino que se buscará una adecuada proporción de huecos y macizos.

CUBIERTAS

Será preceptivo el tejado de teja.

MATERIALES

FACHADA

Las limitaciones en cuanto a materiales están condicionadas fundamentalmente por su color, textura y auténtica expresividad.

Se prohíbe la imitación de materiales de cualquier tipo, debiendo utilizarse éstos en su verdadero carácter y sentido constructivo, sin falseamiento de fábricas y funciones.

En el color y textura de los materiales se tendrá presente la entonación y vibración general en el ambiente en que se sitúe el edificio, y los de los materiales tradicionalmente utilizados. Se recomienda el empleo de revocos con colores utilizados, tradicionalmente en la arquitectura de la zona (blanco, térreos, añil, etc.).

El uso de piedra como materiales de construcción y especialmente en las fachadas puede adquirir modalidades muy diferentes y todas ellas altamente recomendables por la dignidad y nobleza que otorga a los edificios.

La piedra puede ser un elemento disonante en las formas siguientes y por tanto se prohíbe:

- A) Cuando se trate de aplacados ostensiblemente presentados como tales.
- B) Cuando se utilice pulimentada o con brillo (se incluyen los mármoles).
- C) Cuando se usen mamposterías concertadas muy poco naturales.

Se prohíben los muros cortinas, donde los elementos metálicos preponderan junto con el vidrio transparente, translúcido u opalino.

Se permite el uso de hormigón visto:

En elementos estructurales, cornisas, impostas, etc.: en superficies mayores siempre que responda a un diseño apropiado.

El hormigón es susceptible de recibir pinturas y encalados, que puedan dar lugar a interesantes soluciones cromáticas y de textura.

Se prohíbe la utilización mimética en todo edificio de nueva planta, de los materiales y elementos decorativos tradicionales, si bien éstos pueden ser tomados como base de inspiración de diseños actuales.

FACHADAS SECUNDARIAS

Siempre que sean visibles desde espacios públicos o semipúblicos, se tratarán con el mismo criterio que las fachadas principales.

Todo paramento a espacio público tendrá el carácter de fachada.

MEDIANERÍAS

Aún cuando se prevea que en un plazo corto de tiempo han de quedar cubiertas, se tratarán de igual manera que las fachadas en cuanto a materiales y colores, procurándose la animación conveniente de los paramentos.

El Ayuntamiento podrá obligar a los propietarios e inmuebles que provoquen medianerías, que no pueden ser cubiertas con la aplicación de ésta ordenanza, a su tratamiento en un plazo a determinar, con materiales y colores a determinar en cada caso.

CARPINTERÍA

En general las carpinterías exteriores serán de madera, metálicas pintadas o de aluminio anodizado de color oscuro.

Excepcionalmente se admitirán otros tipos de carpintería, siempre que, por la magnitud de secciones de cerco y bastidor y por su color, armonicen con el tradicional de la zona.

CERRAJERÍA

Los elementos de cerrajería tomados de modelos antiguos, se tratarán con sencillez y sin producir imitaciones engañosas.

Se prohíben los balcones o antepechos en los que se utilice la armadura metálica conjugada con el cristal u otros materiales vítreos, placas, opalinas, etc.

ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS, CHIMENEAS, CAJAS DE ESCALERA, ETC.

Se tratarán con materiales iguales a fachada o coherentes con los generales del edificio, de tal forma que no se produzcan rupturas visuales.

COMPATIBILIDADES.

- ALMACENES

Se permiten los tipos A y B.

- ASISTENCIAL-BENÉFICO

Se permitirán los tipos A1 y A2.

- COMERCIAL

Se permiten los tipos A y B.

- DEPORTIVO

Se permite la categoría 1ª.

- DOCENTE

Se permite.

- ESPECTÁCULO-RECREATIVO

Permitido en todas sus formas.

- ESTACIONES DE SERVICIO

Se prohíben.

- GARAGE-APARCAMIENTO

Se permite la categoría 1ª.

- HOTELERO

Se permite.

- INDUSTRIAL

Se permite en su tipo A.

- SALAS DE REUNIÓN

Se permiten.

- CENTROS ADMINISTRATIVOS

Se permiten los tipos A1 - A2 - A3 y B1 - B2 - B3.

- SOCIO-CULTURALES

Se permiten.

- VIVIENDAS

Se permiten excepto vivienda aislada.

SU-2. ENSANCHE RESIDENCIAL.

CORRESPONDE A LA ZONA DE ENSANCHE RESIDENCIAL : EDIFICACIÓN CERRADA

TIPO DE EDIFICACIÓN

Cerrada.

Vivienda Unifamiliar, Colectiva o Apartamentos.

ALINEACIONES Y RASANTES

Serán las especificadas en el plano de alineaciones.

ALTURA DE EDIFICACIÓN

Máxima: 10,50 metros.

NÚMERO DE PLANTAS

Máxima: P.B + 2.

P.B. + 1 (zona señalada con B).

SÓTANOS

Se prohíben.

SEMISÓTANOS

Se permiten.

ÁTICOS

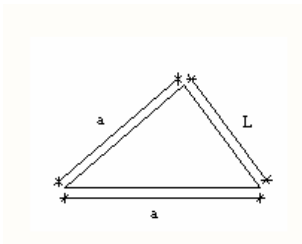
Se permiten. (ver condiciones generales).

CHAFLANES

Serán de 3 m., en las esquinas que se reflejen en el plano de alineaciones, ordenanzas y zonificación.

Las distancias desde la intersección de las dos alineaciones a los puntos que definen el chaflán (a) serán idénticas.

La longitud de chaflán (L), vendrá definida por la calle de menor anchura.



SALIENTES Y VUELOS

Se estará a lo dispuesto en las Normas Generales.

PATIOS INTERIORES

Se estará a lo dispuesto en las Normas Generales.

PARCELA MÍNIMA

Las dimensiones de las parcelas serán tal que permitan que las viviendas que se construyan reúnan las mínimas condiciones de carácter higiénico dispuestas en la Orden Ministerial de 29-2-44.

FACHADA MÍNIMA

Para ser edificable una parcela es necesario que de fachada a vía pública, siendo como mínimo de 4 m.

Serán excepción las parcelas con fachada inferior a 4 m., situadas entre edificios ya construidos.

FONDO DE EDIFICACIÓN

Mínimo: 3,00 m.

Máximo: No se establece.

ANEXO 1.

Los paramentos a espacios públicos tendrán la consideración de fachada.

COMPATIBILIDADES

- ALMACENES.

Se permiten los tipos A, B y C.

Los almacenes de tipo C tendrán entrada por calle de anchura mínima igual a 10 m.

- ASISTENCIAL BENÉFICO.

Se permiten los tipos A1 y A2.

- COMERCIAL.

Se permiten los tipos A, B, C, D2, D3 y D4.

Los tipos D2 o D3 deberán estar definidos y su localización determinada por un Plan Previo de Urbanismo Comercial.

- DEPORTIVO.

Permitidas todas sus categorías.

- DOCENTE.

Permitidos todos sus tipos.

- ESPECTÁCULO RECREATIVO.

Permitidas todas sus categorías.

- ESTACIONES DE SERVICIO.

Se prohíben, salvo en el ÁREA DE SERVICIO.

- GARAJE - APARCAMIENTO.

Permitidas las categorías 1ª y 2ª.

- HOTELERO.

Permitidos todos los tipos.

- INDUSTRIAL.

Permitido el tipo A.

- OFICINAS.

Se permiten.

- RELIGIOSO.

Se permiten.

- SALAS DE REUNIÓN.

Se permiten.

- CENTROS ADMINISTRATIVOS.

Se permiten los tipos A, B y C2.

- SANITARIO.

Permitido el tipo B.

- VIVIENDAS.

Se permiten excepto vivienda aislada.

- SOCIO - CULTURALES.

Se permiten.

SU-3. ENSANCHE RESIDENCIAL.

CORRESPONDE A LA ZONA DE ENSANCHE : RESIDENCIAL EXTENSIVA

TIPO DE EDIFICACIÓN

Abierta.

Vivienda Unifamiliar Aislada o Adosada, con retranqueos a espacios públicos y vecinos.

ALINEACIONES Y RASANTES

Las especificadas en los planos correspondientes.

SEPARACIÓN A LINDES DE CALLES

Tres metros (3,00 m.)

DISTANCIA A LINDES DE VECINOS

Tres metros (3,00 m.)

ALTURA DE EDIFICACIÓN

Siete metros (7,00 m.)

NÚMERO DE PLANTAS

Planta baja + 1 planta.

SÓTANOS

Se prohíben.

SEMISÓTANOS

Se permiten.

ÁTICOS

Se prohíben.

CHAFLANES

Se prohíben, salvo que se especifiquen en planos de alineaciones.

SALIENTES, ENTRANTES Y VUELOS

Se permiten, siempre y cuando se guarden las distancias establecidas a lindes de calle.

PATIOS INTERIORES

Se atenderá a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

CERRAMIENTO A ESPACIO PÚBLICO

Hasta 1 m. de altura puede ser opaca.

A partir de esta altura, y hasta 2 m. como máximo, será transparente.

CERRAMIENTOS A VECINOS

A vecinos, la altura máxima será 2 m., y podrá ser opaca.

PARCELA MÍNIMA

No se establece.

FACHADA MÍNIMA

Para ser edificable una parcela será necesario que dé fachada a vía pública y será ésta como mínimo, de 10 m.

COMPOSICIÓN

Libre.

COMPATIBILIDADES

- ALMACENES.

Se permite el tipo A.

- ASISTENCIAL - BENEFICO.

Se permite.

- COMERCIAL.

Se permite el tipo A y B.

- DEPORTIVO.

Se permiten.

- DOCENTE.

Se permiten.

- ESPECTÁCULO - RECREATIVO.

Se permiten.

- ESTACIONES DE SERVICIO.

Se prohíben.

- GARAJE - APARCAMIENTO.

Se permiten las categorías 1ª y 2ª.

- HOTELERO.

Se permiten.

- INDUSTRIAL.

Se prohíbe.

- OFICINAS.

Se permite la categoría 1ª.

- RELIGIOSO.

Se permite.

- SALAS DE REUNIÓN.

Se permiten.

- SANITARIO.

Se permite el tipo B.

- CENTROS ADMINISTRATIVOS.

Se permiten los tipos A y B y el subtipo C2.

- SOCIO - CULTURALES.

Se permiten.

- VIVIENDAS.

Se permite la vivienda unifamiliar aislada o adosada y la colectiva de solo dos viviendas.

ANEXO 1.

Los usos compatibles con la vivienda estarán sometidos a las mismas limitaciones que ésta, respecto a las alturas, nº de plantas, retranqueos, edificaciones etc.

SU-I. INDUSTRIAL.

CORRESPONDE AL POLÍGONO INDUSTRIAL JUNTO A LA C-238.

Ordenanzas Reguladoras.

1ª.- CATEGORIA DE INDUSTRIA.

Se permiten los almacenes tipo D, E y F y las industrias tipo C y D.

2ª.- PARCELA MÍNIMA.

Se establece como parcela mínima indivisible la de 250 m2.

Se permite la división de parcelas respetándose la limitación anterior.

3ª.- AGRUPACIÓN DE PARCELAS.

Se permite el agrupamiento de parcelas para formar una de mayores dimensiones.

La agrupación no exime del cumplimiento de todas las prescripciones establecidas en las presentes Ordenanzas.

4ª.- COMPOSICIÓN DE PARCELAS.

Dentro de las parcelas se establecen los siguientes criterios de composición:

a) Edificios para naves de producción o almacenaje.

La superficie a dedicar a estos edificios no tiene limitación, siempre que, en cualquier caso, se aseguren los porcentajes establecidos en las presentes Ordenanzas.

b) Bloques representativos.

Comprenden los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencia, laboratorios de investigación y, en general todos los que, dependiendo administrativamente de la industria, no se dediquen a procesos de producción.

c) Espacios libres para aparcamientos.

Se dotará con una plaza de aparcamiento (25 m²) por cada 150 m²., de instalación.

d) Construcciones accesorias.

Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, vivienda, etc.

La altura de las chimeneas será como mínimo $H = 1,50$ h., siendo "H" la altura del edificio vecino más alto.

5ª.- ESPACIOS COMUNES.

Corresponden a:

a) Espacios libres.

A ellos pertenecen las zonas verdes de uso público.

Su cuidado y mantenimiento correrán por cuenta del Excmo. Ayuntamiento de Cuevas de Vinromá.

b) Red viaria.

Las operaciones de carga y descarga de mercancías deberán efectuarse en el interior de las parcelas.

6ª.- EDIFICACIÓN PARCIAL DE PARCELAS.

Cuando con arreglo a los programas de desarrollo de las diferentes industrias, no sea necesario para éstas edificar íntegramente el área completa de las parcelas, las empresas interesadas podrán optar por la edificación parcial de las mismas, pero en cualquier caso, deberán atenerse a todo lo señalado en las presentes Ordenanzas.

7ª.- COMPOSICIÓN DE LOS FRENTES DE FACHADA.

Los frentes de fachada de las parcelas se ajustarán en sus alineaciones al Proyecto de Urbanización del Polígono, atendiéndose a las siguientes Normas:

a) Los bloques representativos deberán ubicarse junto a la vía de acceso a la parcela.

b) Las edificaciones respetarán la "línea de edificación" grafiada en el plano correspondiente y en todo caso se retranquearán 3 m., de cualquier linde.

c) Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos, podrán destinarse a aparcamientos, zona verde o ambos.

Su cuidado y mantenimiento correrán por cuenta de la empresa o propietario, y el Exmo. Ayuntamiento de Cuevas de Vinromá velará por el exacto cumplimiento de esta ordenanza.

Queda prohibido usar los espacios libres indicados en el párrafo anterior como depósito de materiales, vertido de desperdicios, o en general todo lo que pueda dañar la estética del Polígono.

8ª.- EDIFICACIÓN DE LAS PARCELAS.

a) Todas las edificaciones que se realicen dentro de las parcelas estarán obligadas a un retranqueo mínimo a lindes de vecino y calles de 3 metros.

La ocupación no excederá del 80%. Queda prohibido usar éstos espacios como depósito de materiales o vertido de desperdicios.

En las zonas colindantes con la Carretera C-238 se estará en todo a lo dispuesto en la Ley de Carreteras (Ley 51/1.974, de 10 de Diciembre de 1.974) y el Reglamento General de Carreteras (9 de Febrero de 1.977 - B.O.E. Nº 117, de 17 de Mayo de 1.977).

Las alineaciones de los frentes de fachada y las líneas medianeras laterales, objeto de retranqueo, se materializarán con cerca tipo, excepto en los lugares de acceso a las industrias que habrán de cubrirse con puertas practicables diáfanos y altura de 2 metros.

El tipo de cerca será de tela metálica sobre basamento macizo de fábrica de 0,50 metros de altura.

La altura media total de la cerca deberá ser de 2 metros, contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o linde que se determine.

Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a 1 metro entre los puntos extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no sobrepasar este límite.

La construcción del cerramiento común de dos parcelas correrá por cuenta de la industria que primero se establezca, debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de edificio alguno.

b) La altura máxima del bloque representativo constitutivo del frente de fachada será de tres plantas.

La altura mínima libre de cada una de las plantas será de 2,50 m..

c) En el interior de las parcelas, la altura de las edificaciones no tiene limitación.

d) Se permiten patios abiertos o cerrados.

La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en la planta de aquel, se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual a la altura de la más alta de las

edificaciones que lo limiten y estas tengan huecos destinados a habitaciones vivideras o locales de trabajo.

En el caso de que no existan huecos estos pertenezcan a zócalos de paso de almacenes, los patios pueden ponerse según el criterio anterior reduciendo el diámetro del círculo a la mitad de la más alta de las edificaciones.

La dimensión mínima de los patios no será nunca inferior a 4 metros.

e) Se permiten semisótanos, cuando se justifiquen debidamente de acuerdo con las necesidades.

Se podrá dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor de 1/8 de la superficie útil del local.

f) Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente.

Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

9ª.- ESTÉTICA DE LOS EDIFICIOS INDUSTRIALES.

a) Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de buena construcción.

b) Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados.

Las empresas o propietarios quedarán obligados a su buen mantenimiento y conservación.

c) Las paredes o paramentos susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

d) Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores.

En todo caso, los rótulos empleados se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos.

Las empresas o propietarios son los responsables en todo momento de su buen mantenimiento y conservación.

10ª.- CONDICIONES DE SEGURIDAD.

Como protección del área de parcela será obligatorio instalar un hidrante cada 2.000 m³. edificados, teniendo cada parcela uno como mínimo.

11ª.- USOS.

a) Uso de Industria.

Quedan excluidas entre las categorías permitidas las definidas como Insalubres y Peligrosas en el Decreto de 30 de Noviembre de 1.961 (Decreto 2.414/1.961).

b) Uso de vivienda.

Queda prohibido el uso de vivienda. Se excluyen de esta prescripción las destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación de las diferentes industrias y almacenes.

La superficie construida total destinada a cada vivienda no será inferior a 45 m²., ni superior a 150 m²..

Las viviendas se consideran dentro de cada industria, como construcciones accesorias y deberán ubicarse en edificaciones independientes.

c) Uso de garajes.

Se permite el uso de garajes y estaciones de servicio.

d) Uso de comercio.

Se permite el uso comercial y se reducirá exclusivamente a establecimientos dedicados a exposición y venta de productos industriales y a los destinados a estancos venta de periódicos y cafeterías-restaurantes.

e) Uso de oficinas.

Se permite el uso de oficinas relacionadas directamente con las industrias establecidas.

f) Uso público y cultural.

Se permite la enseñanza obrera dentro de cada recinto industrial y unida a la industria establecida.

g) Uso deportivo.

Se permiten las instalaciones deportivas sin fines lucrativos.

12^a.- CONDICIONES HIGIÉNICAS.

Las que están fijadas en las Ordenanzas Generales.

13^a.- CONDICIONES GENERALES.

Además de lo preceptuado en las presentes Ordenanzas Reguladoras, los usuarios de las industrias deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas en:

- Reglamento General de Seguridad e Higiene del Trabajo (Orden de 7 de Abril de 1.970).

- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de Noviembre de 1.961 (Decreto 2.414/1.961).

- Instrucciones para Aplicaciones del Reglamento de Actividades Molestas (Orden de 15 de Marzo de 1.963).

- Reglamento de Policía de Aguas y sus Cauces y demás disposiciones complementarias.

14ª.- REVISIÓN DE ORDENANZAS.

Se hará conforme a lo dispuesto en el Art. 49 de la Ley del Suelo, siguiendo la tramitación del Art. 41.

SUELO URBANO DOTACIONAL

SUELO URBANO DOTACIONAL	ALTURA MÁXIMA	SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA	OCUPACIÓN DE PARCELA MÁXIMA
ADMINISTRATIVO	Acorde con las Ordenanzas de la zona de ubicación	-----	100%
ASISTENCIAL	- 3 plantas; ó	1,50 m2./m2.	50%
	- Acorde con Ordenanzas de la zona, si es solar entre medianeras.	-----	100%
DEPORTIVO	- 2 plantas	1 m2./m2.	40%
DOCENTE	- 3 plantas	1,50 m2./m2.	40%
RELIGIOSO	-----	3 m2./m2.	100%
SANITARIO	- Acorde con las Ordenanzas de ubicación.	-----	100%
SOCIO-CULTURAL	- Acorde con las Ordenanzas de ubicación; ó	-----	100%
	- 3 plantas	1,50 m2./m2.	50%
ZONAS VERDES	- 1 planta	0,02 m2./m2.	2%
ZONA VERDE - 4 (EQUIPAMIENTO)	- 2 plantas	0,10 m2./m2.	10%
ÁREA DE SERVICIO - Estaciones de Servicio. - Hoteles. - Restaurantes. - Comercios.	- 2 plantas	Separación lindes y calles - 5 mts. A carretera - 18 mts.	50%

Suelo No Urbanizable Protegido

SUNU-P.- SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

Aquellas zonas que en razón de sus excepcionales valores agrícolas, forestales, paisajísticos o culturales, reciben una especial protección mediante normas y ordenanzas urbanísticas.

Comprende los subtipos que se detallan a continuación:

1.- Zonas de conservación y protección.

DEFINICIÓN.

Son espacios que deben ser protegidos o preservados en el criterio de la defensa del medio natural y agroforestal.

CLASIFICACIÓN.

Se distinguen las siguientes categorías:

1.1.- Areas de valores paisajísticos (CUMBRES).

Ordenanza aplicable SUNU-P1.

1.2.- Paraje pintoresco (ERMITA DE SAN VICENTE).

Ordenanza aplicable SUNU-P2.

1.3.- Zona de protección de cauces fluviales (VEGA DEL RIO SAN MIGUEL, y sus márgenes).

Ordenanza aplicable SUNU-P3.

1.4.- Zona de protección arqueológica (BARRANCO DE LA VALLTORTA).

Ordenanza aplicable SUNU-P4.

SUNU-P1. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO : VALORES PAISAJÍSTICOS.

Aquellas zonas que en razón de sus exceptuales valores paisajísticos, reciben una especial protección mediante normas y ordenanzas urbanísticas.

Son espacios que deben ser presentados bajo el criterio de la defensa del medio físico del que forman parte las cadenas montañosas del Maestrazgo.

ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El ámbito de aplicación es el definido en el plano de clasificación de suelo Escala 1:10.000.

Se protegen todas las cumbres por encima de los 400 metros.

ÁMBITO DE PROTECCIÓN.

Mantener y mejorar el ambiente de estas áreas naturales, de acuerdo con sus condiciones productivas y paisajísticas.

REGULACIÓN DE USOS.

Se autorizan los usos actuales agrícolas.

Quedan expresamente prohibidos los usos o concesiones siguientes:

- a) Cualquier tipo de asentamiento permanente en el ámbito del área protegida.
- b) Las explotaciones de canteras, formación de desmontes o terraplenes que desfiguren la topografía del paisaje.
- c) Las instalaciones industriales o de servicios, o incluso conducciones que perturben el valor paisajístico del área.

APROVECHAMIENTO.

El aprovechamiento para edificación será nulo, permitiéndose exclusivamente edificaciones (Casas de aperos), estrechamente vinculadas a la actividad agrícola.

SUNU-P2. ERMITA DE SAN VICENTE Y FRANJA VARIANTE.

CORRESPONDE AL PARAJE PINTORESCO DE LA ERMITA DE SAN VICENTE Y FRANJA VARIANTE.

ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El ámbito de aplicación es el definido en el plano de clasificación del suelo Escala 1:10.000, y se corresponde con la zona circundante a la Ermita en un radio de 150 m., y la franja entre la variante y el Suelo Urbano.

ÁMBITO DE PROTECCIÓN.

La Ermita, con valores arquitectónicos y culturales importantes, requiere una protección del entorno inmediato de forma que no se apague o sofoque su contenido expresivo.

La franja citada es una protección de la variante que aleja las edificaciones del vial.

REGULACIÓN DE USOS.

Se autorizan los usos forestales, agrícolas y recreativos.

Quedan expresamente prohibidos los usos o cesiones siguientes:

- A) Cualquier tipo de asentamiento permanente en el ámbito del área protegida.
- B) Las explotaciones de canteras, formación de desmontes o terraplenes que desfiguren la topografía del paisaje.

C) Las instalaciones industriales o de servicios, e incluso conducciones que perturben el valor paisajístico o agrícola de las áreas.

APROVECHAMIENTO.

El aprovechamiento para la edificación será nulo, salvo Casas de Aperos de superficie no superior a 40 m², en la franja de la variante.

SUNU-P3. CAUCE Y MÁRGENES DEL RIO SAN MIGUEL.

CORRESPONDE AL CAUCE Y MÁRGENES DEL RIO SAN MIGUEL.

ÁMBITO DE APLICACION.

Se define por la franja delimitada en el plano de clasificación del suelo Escala 1:10.000.

ÁMBITO DE PROTECCION.

Sobre el cauce será definida por los organismos competentes que establecerán las regulaciones, servidumbres y concesiones que señale la Legislación vigente y que queden asumidas por el planeamiento.

Se cuidará especialmente los vertidos y evacuación de residuos, así como el acarreo o traslado artificial de áridos.

REGULACIÓN DE USOS.

Se permiten los usos agrícolas y forestales en las márgenes y aquellas instalaciones de utilidad que hayan de situarse necesariamente en estas zonas.

Queda expresamente prohibida la construcción, salvo casas de aperos con superficie no superior a los 40,00 m².

Se prohíben los movimientos de tierra y en general cualquier actividad que pueda alterar el paisaje o el uso agrícola de la vega.

SUNU-P4. VALORES ARQUEOLÓGICOS EN EL BARRANCO DE LA VALLTORTA.

CORRESPONDE A LOS VALORES ARQUEOLÓGICOS EN EL BARRANCO DE LA VALLTORTA.

ÁMBITO DE APLICACION.

El ámbito de aplicación es el definido en el plano de clasificación del suelo Escala 1:10.000.

ÁMBITO DE PROTECCION.

Se definen en la zona dos niveles de protección:

Nivel 1º.

En el Nivel 1º el paisaje se mantendrá inalterable, prohibiéndose todos los movimientos de tierras, salvo los que se lleven a cabo dentro de programas de excavación arqueológica.

Aprovechamiento nulo para la edificación.

Nivel 2º.

En el Nivel 2º se protege la agricultura del sector caracterizada por el secano mediterráneo.

A efectos edificatorios solo se permite el mantenimiento y rehabilitación de las construcciones existentes.

En el Cauce del Barranco los movimientos de tierra se prohíben.

PROTECCIÓN DE LOS ABRIGOS.

Reciben una protección INTEGRAL los abrigos denominados:

- Cova Alta del Lledoner.
- Cova de la Saltadora.
- Abrigo de Les Calçaes del Matá.
- Cingle dells Tolls del Puntal.
- Cualquier otro conocido o desconocido de Interés Cultural.

La presente genérica protección en nada incompatibilizará cualquier expediente de declaración específica de Conjunto Histórico para el Barranco de la Valltorta y el Espacio Natural circundante.

Más bien al contrario, se presenta al servicio de tales actuaciones y apoya los esfuerzos hasta ahora al respecto.

Suelo No Urbanizable.

SUNU-1.

Corresponde a aquellas zonas de terreno que están en contacto con las vías nacionales, comarcales o locales de comunicación de acuerdo con la vigente Ley de Carreteras 51/1.974 de 19 de Diciembre, y el Reglamento General de Carreteras.

ÁMBITO DE APLICACION.

- a) El suelo colindante con las vías de comunicación y sujeto a la Ley de Carreteras 51/1.974 de 19 de Diciembre y el Reglamento General de Carreteras, Real Decreto 1073/1.977 de 8 de Febrero, respetará sus determinaciones en cuanto a zonas de afección, servidumbre, de dominio público y de edificación.

Cuando fichas carreteras atraviesan zona urbana o forman red de los cascos, la Ley de Carreteras ha previsto la prioridad del Planeamiento en sus Art. 52 y 53.

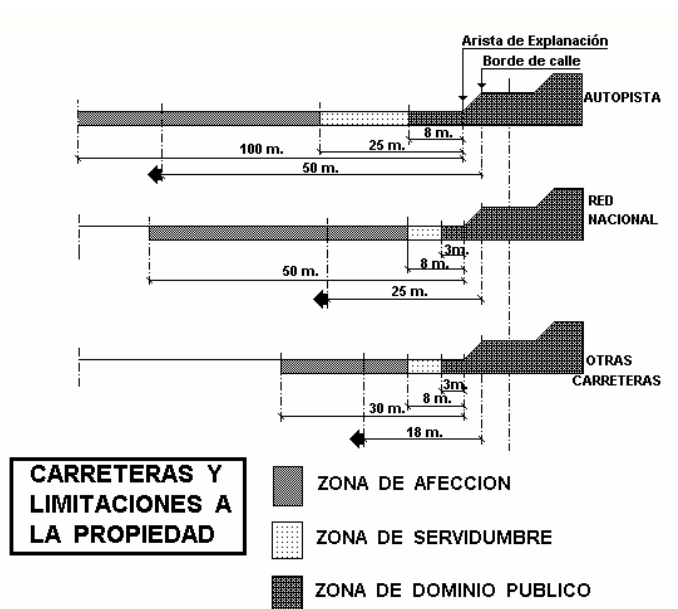
Art. 52:

En las zonas de afección de las carreteras que discurran por zonas urbanas o estén incluidas en redes arteriales, podrán autorizarse edificaciones o construcciones a distancias inferiores a las establecidas cuando lo disponga el Planeamiento (a este respecto véanse las alineaciones trazadas en los planos al respecto).

Art. 53:

En las travesías de la población, el otorgamiento de toda clase de licencias y autorizaciones sobre los terrenos y edificaciones colindantes corresponde en exclusiva al Ayuntamiento.

A continuación aparecen reflejadas gráficamente las distintas limitaciones a la propiedad.



SUNU-2.

Corresponde a los terrenos calificados como Suelo No Urbanizable No Protegido, de Uso Agrícola o Forestal.

ALINEACIONES.

Se estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras.

En el caso de vías que no tengan consideración de carreteras, las edificaciones se situarán como mínimo a 14,00 m., del eje del camino.

ALTURA MÁXIMA.

La altura máxima será de 2 plantas (7,00 m.).

APROVECHAMIENTO MÁXIMO EDIFICATORIO.

0,14 m³/m²., en vivienda familiar, no computándose en el mismo las construcciones agrícolas o forestales auxiliares no destinadas a viviendas, siempre que su ocupación en planta no supere los 25 m²., y su altura no exceda de los 4,50 m.

1,00 m³/m²., para instalaciones precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética, tales como invernaderos, viveros, granjas y similares.

0,70 m³/m²., para el resto de obras, usos y aprovechamientos definidos en el artículo 8 de la Ley 4/1.992 de 5 de Junio, del Suelo No Urbanizable.

FRENTE DE CARRETERA O CAMINO.

El frente será de 14 metros.

OCUPACIÓN MAXIMA.

2%, en viviendas familiares.

25%, para instalaciones precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética, tales como invernaderos, viveros, granjas y similares.

10%, para el resto de obras, usos y aprovechamientos definidos en el Art. 8 de la Ley 4/1.992, de 5 de Junio, del Suelo No Urbanizable.

PARCELA MÍNIMA.

10.000 m² para viviendas.

Las parcelas provenientes de divisiones de propiedad anteriores a la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias, por la Comisión Territorial de Urbanismo, de fecha 24 de Febrero de 1.989, y las parcelas provenientes de concentraciones parcelarias, aprobadas por la Consellería de Agricultura y Pesca u organismo competentes, debidamente acreditadas, podrán ser edificadas, aunque sean de superficie inferior a 10.000 m².

GRANJAS.

Las granjas se situarán a una distancia mínima del pueblo de 1.000 metros, y la edificabilidad permitida será de 1 m³/m²..

También cumplirán toda la legislación vigente sanitaria que les sea de aplicación.

VALLADO DE PARCELAS.

Altura máxima 1,50 m.

Serán diáfanas y no podrán ser de hilo de espino.

RETRANQUEOS.

Se exige un retranqueo a los linderos de la parcela no inferior a los 3,00 m., e igual a la altura de la edificación.

DETERMINACIONES SOBRE USOS Y DESTINOS

Únicamente se permiten los usos vinculados a la actividad agrícola, forestal y ganadera e industrias que necesariamente tengan que ubicarse en el medio rural y aisladas. En este último caso, el Ayuntamiento decidirá sobre la conveniencia o no de su instalación.

Excepcionalmente se podrá autorizar viviendas unifamiliares, - Artículo 86 de la Ley de Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido de 9 de Abril de 1.976 - siguiendo el procedimiento previsto en el Artículo 43,3 de la misma Ley, siempre que no exista riesgo de formación de núcleo de población.

OTRAS ACTIVIDADES

Para minas, canteras u otras actividades no previstas, que supongan una alteración o cambio de usos regulados, se tendrán en cuenta las siguientes normas:

A) Condiciones para cambio de uso.

Necesidad de declaración de utilidad pública de Suelo No Urbanizable clasificado en estas Normas.

Los promotores o concesionarios de la explotación restituirán las condiciones en cuanto a la capa vegetal existente antes del cambio de uso.

B) Reglamentación.

La establecida por la legislación vigente sobre la materia.

C) Condiciones en cuanto a viario.

Las construcciones auxiliares necesarias para la explotación se retranquearán un mínimo de 25 mts. de la arista exterior de la calzada cuando se trate de carreteras.

ANEXO.- 10 Usos

Se permitirá el vertido de residuos inertes en vertedero municipal o supremunicipal de este tipo de residuos, en el que podrán realizarse obras e instalaciones con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora. No serán admisibles vertidos de carácter orgánico, ni contaminante del suelo.

DEFINICIÓN DEL NÚCLEO DE POBLACIÓN

Se entiende que un conjunto de edificaciones constituye "núcleo de población", cuando trazado un círculo con centro en cualquiera de ellas y radio de 56 m., quede incluida dentro del mismo otra edificación.

A estos efectos, cuando se solicite una licencia en zonas en las que se prohíbe la formación de un núcleo de población, se trazará un círculo de 56 m. de radio, con centro en la vivienda a

construir, y solo se concederá dicha licencia si dentro del citado círculo no existiera ninguna edificación.

Quedan excluidos de la condición anterior las dotaciones de interés social y carácter público, tal como se definen en el artículo 85 de la Ley del Suelo.

SUNU-3. Núcleos Rurales.

Corresponde a los Núcleos Rurales.

ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El ámbito de aplicación es el definido en el plano de clasificación del Suelo Escala 1:10.000.

En todo caso y por la dificultad de graficar a Escala 1:10.000 una delimitación precisa, se tendrá en cuenta a la hora de definir las áreas asociadas a un núcleo rural, que la delimitación viene fijada por la línea paralela, situada a 100 metros de distancia, a la envolvente estricta de los grupos de masías actuales.

USOS.

Se autorizará todo uso agrícola y forestal así como el uso de viviendas y todo tipo de equipamiento permitido en el núcleo principal.

Se prohíbe el uso industrial.

TIPO EDIFICACIÓN.

Abierta, salvo que se trate de obras de conservación o sustitución de edificación en alguno de los grupos en que las edificaciones se encuentran adosadas.

ALINEACIONES.

Se estará a lo dispuesto en la Ley de Carretera.

En el caso de vías que no tengan consideración de carreteras, las edificaciones se situarán como mínimo a 4,00 m., del borde del camino.

En los grupos con edificaciones adosadas definiendo calle, se respetarán las alineaciones existentes.

ALTURA MÁXIMA.

La altura máxima será de 2 plantas y 7 m. de altura.

APROVECHAMIENTO MÁXIMO EDIFICATORIO.

0,15 m²./m²., no computándose en el mismo las construcciones agrícolas o forestales auxiliares no destinadas a viviendas, siempre que su ocupación en planta no supere los 100 m².

La volumetría contenida en las parcelas edificadas se respetará.

DENSIDAD.

En núcleos rurales de superficie superior a 5 Has., la densidad máxima global, incluidas las edificaciones existentes, no excederá de 1,5 edificios/Ha.

FRENTE DE CARRETERA O CAMINO.

El frente será de 14 mts.

PARCELA MÍNIMA.

3.300 m².

Las parcelas provenientes de divisiones de propiedad anteriores a la aprobación inicial de las presentes Normas Subsidiarias, debidamente acreditadas, podrán ser edificadas, aunque sean de superficie inferior a 3.300 m².

RETRANQUEOS.

Se exige un retranqueo a los linderos de parcela no inferior a los 3 mts., e igual a la altura de la edificación, salvo en los casos de edificaciones adosadas existentes.

OCUPACIÓN MÁXIMA.

15%.

VALLADO DE PARCELAS.

Altura máxima 1,5 m..

Serán diáfanos y no podrán ser de hilo de espino.

CONDICIONES ESTÉTICAS.

Es obligatorio la cubierta de teja.

En la configuración de fachadas predominará el macizo sobre el vano.

Se prohíbe la imitación de materiales de cualquier tipo, debiéndose utilizarse estos en su verdadero carácter y sentido constructivo, sin falseamientos.

Los materiales de remate serán:

- El revoco en colores utilizados tradicionalmente en la arquitectura rural de la zona.
- La piedra.

DEFINICION DE NÚCLEO DE POBLACION.

A los efectos previstos en la Ley del Suelo se establece que existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando concurren las siguientes condiciones:

1.- Existencia de viviendas en número superior a 2, en una superficie de terreno de 2 Ha., circundante a la edificación que se pretenda construir, para lo cual, estableciendo centro en la edificación prevista, y con un radio de 100 m., se trazará un círculo que equivale a las 3 Ha., de superficie.

A los efectos anteriores cuando se solicite una Licencia, se trazará un círculo de 15 mts. de radio con centro en la vivienda a construir y solo se concederá si dentro del citado círculo no existiera ninguna edificación.

Quedan excluidos de la condición anterior las dotaciones de interés social y carácter público, tal como se definen en el Art. 85 de la Ley del Suelo.

No se contabilizarán, a estos efectos, aquellas construcciones con finalidades exclusivamente agrícolas, forestales o ganaderas y las declaradas de interés público y social.

2.- Que se den circunstancias objetivas que demuestren la existencia de una parcelación encubierta, por creación de vías de tránsito, servicios de agua, luz, con dotación conjunta, es decir, con captación y transformación comunes a varias parcelas.

Catálogo Histórico Artístico y Arquitectónico.

NORMATIVA DE PROTECCIÓN (Catálogo Histórico Artístico).

OBJETO DE LA NORMATIVA.

La presente normativa, encuadrada dentro de las Normas Subsidiarias, tiene como objeto completar instrucciones y medidas de protección para ciertos edificios y elementos singulares del Suelo Urbano, así como a la Ermita de San Vicente.

Los edificios se regirán por las Ordenanzas de la zona en que se ubican en todo lo que no contradiga a lo que aquí se expone.

Las protecciones son consecuencia directa de la exposición en el CAPITULO V de la información Urbanística, y se formaliza en este CATALOGO HISTÓRICO ARTÍSTICO Y ARQUITECTÓNICO.

El plano que se adjunta sitúa especialmente los elementos protegidos así como su nivel de protección.

ÁMBITO.

Las medidas de protección aquí recogidas afectan a los elementos que figuran en los Listados y Fichas de Catálogo, y corresponden a edificios, o elementos seleccionados.

Según la naturaleza de los elementos catalogados, la protección va dirigida a:

A) Edificios:

Elementos arquitectónicos únicos que tienen valor documental o arquitectónico en sí mismos, independientemente de sus relaciones con otros edificios o con el entorno.

B) Otros elementos:

Aquellos objetos que, no siendo edificios, son importantes para la definición y diseño de los espacios urbanos, por su especial diseño, su vinculación con la historia o su relevancia en su entorno.

NIVELES DE PROTECCIÓN.

Se establecen dos niveles de protección, correspondiendo a cada una de las posibles obras permitidas:

NIVEL A: Protección Integral (PI).

Se aplica la protección integral a aquellos edificios o elementos que tienen un valor relevante como documento histórico o arquitectónico dentro del ambiente municipal.

El notable interés de estos elementos hace que sea prioritaria su total recuperación y su mantenimiento y conservación.

NIVEL B: Protección Morfológica o Ambiental (PH).

Se incluyen dentro de la protección morfológica aquellos edificios o elementos que, sin reunir un gran valor arquitectónico singular o documental que haga deseable una protección global, sí son de interés por su relación con el entorno al conformar espacios o paisajes de calidad.

Es importante, pues, en este tipo de protección, la conservación de las características formales externas, (fachadas, cubiertas, volumetría y aquellos elementos que caracterizan la edificación).

Las obras que se permiten son todas aquellas que no afectan a las características morfológicas externas ni a su relación con el entorno, permitiéndose la sustitución interior controlada.

TIPOS DE OBRAS.

A efectos de la vinculación normativa que implica la catalogación y consiguiente protección de los edificios y elementos, se considerarán los siguientes tipos de obras con carácter general:

Conservación.

Se entiende como obras de conservación aquellas cuyo fin consiste en lograr el mantenimiento del edificio dentro de las condiciones correctas de uso y salubridad, a la vez que evitar deterioros.

Restauración.

Se considerarán intervenciones de restauración aquellas que tienen como fin la consolidación y mantenimiento del edificio y su adecuación a un uso permitido.

Las obras de restauración han de ser el resultado de un proceso de investigación sobre el edificio, debiendo estar plenamente justificada la no alteración de los valores arquitectónicos del edificio.

Todos aquellos nuevos elementos que se introduzcan en el edificio han de estar perfectamente diferenciados de la obra antigua, buscando su integración en la misma, y en ningún caso se permitirán obras de restauración de elementos de dudosa veracidad histórica.

Rehabilitación.

Se entiende por actuaciones de rehabilitación aquellas que tienen como objetivo la adecuación de las condiciones funcionales y de habitabilidad de un inmueble, y que no alteran sus características volumétricas y morfológicas exteriores ni el esquema tipológico básico, así como las características estructurales.

Las obras comprendidas dentro de este concepto serán aquellas consistentes en la reparación, sustitución o implantación de instalaciones, redistribución espacial de las estancias con cambios de tabiques siempre que no afecten a los espacios tipológicos básicos ni a la estructura, la apertura de huecos de acceso, luces o ventilación a patios, escaleras u otros locales siempre que no afecten al valor arquitectónico de éstos, la sustitución interior de pavimentos, revestimientos, carpinterías y cerrajerías y la sustitución de cubiertas.

Reestructuración.

Se definen como actuaciones de reestructuración aquellas que tienen como fin la redistribución interior del inmueble y su adecuación a las condiciones de uso y habitabilidad.

La actuación sobre el interior puede ser total, llegando al vaciado, siempre que las características morfológica externas, volumétricas y de relación con el entorno no sean alteradas.

Incluye, además de todas las propias de rehabilitación, la implantación de todo tipo de instalaciones, redistribución vertical de locales con cambio en la estructura horizontal de forjados, modificaciones o sustituciones estructurales internas.

Se mantendrán en todo caso las fachadas, características morfológicas externas, la volumetría y todos aquellos elementos que suponen una relación con el entorno, así como, si los hubiera, elementos internos que revistan interés histórico, arquitectónico u ornamental.

Sobre los edificios afectados de PROTECCIÓN INTEGRAL únicamente se permiten las obras de conservación y restauración, siempre que esté plenamente justificado su necesidad y oportunidad, y totalmente documentadas.

Sobre los elementos afectados de PROTECCIÓN MORFOLOGICA O AMBIENTAL, se podrán realizar obras de conservación, restauración, rehabilitación y reconstrucción.

USOS.

La inclusión de un inmueble en el presente Catálogo supone el mantenimiento de los usos existentes, salvo en los siguientes casos:

1.- Actividades molestas, cuando resulten claramente inconvenientes para el mantenimiento de las características que motivaron la catalogación del edificio o para las actividades de su entorno inmediato.

2.- Actividades nocivas, insalubres o peligrosas, de acuerdo a lo regulado en la legislación vigente.

Se permitirá la transformación de usos en los siguientes casos:

- a) Usos privados no residenciales, para convertirse en vivienda.
- b) Usos privados para convertirse en equipamiento colectivo.
- c) Transmutación entre usos de equipamiento colectivo.

TRAMITACIÓN.

La solicitud de Licencias de obras, cuando afecte a un edificio incluido en el presente Catálogo, deberá además de los requisitos precisados en las Ordenanzas Generales, incluir la siguiente documentación:

- a) Descripción pormenorizada del estado actual del edificio, en general y particularmente en aquellas zonas afectadas por las obras, con planos en los que se señale claramente las obras a realizar.
- b) Descripción de los usos actuales, con situación jurídica de los arrendamientos, régimen de ocupación y tenencia, etc.
- c) Descripción de todas aquellas circunstancias que permitan un mayor conocimiento del inmueble, como fecha de construcción, propiedad y su evolución histórica, reformas y transformaciones que ha sufrido, planos originales, y cuantos datos sea posible aportar para documentar el edificio.
- d) Levantamiento a Escala no inferior a 1:100 del estado actual del edificio, con mayor escala de los detalles dignos de mención.
- e) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y especialmente de aquellas zonas en las que va a ser realizada la intervención.
- f) Memoria Justificativa de la obra, en la que se explique la necesidad e idoneidad de las mismas, enunciándose el tipo de obras (conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración), y explicando la repercusión en el edificio de la misma.

Previo a la solicitud de Licencia, se aconseja efectuar un trámite de consulta a los Servicios Técnicos Municipales para la obtención de información y orientación de la documentación necesaria a aportar, así como del tipo de obras que puede ser objeto de la Licencia, previo reconocimiento físico cuando así se estime conveniente.

INSPECCIÓN Y CONTROL MUNICIPAL.

De acuerdo con el Art. 181 de la vigente Ley del Suelo, los propietarios tienen el deber de mantenimiento y conservación de los inmuebles que figuran en este Catálogo.

Cuando se infringiere esta disposición, el Ayuntamiento ordenará las obras necesarias para tal fin, según el procedimiento previsto en el Art. 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Para ello, el Ayuntamiento realizará las oportunas medidas de inspección sobre los bienes catalogados y dictará las obras necesarias a realizar.

AYUDAS E INCENTIVOS PARA LA REHABILITACIÓN.

El Ayuntamiento fijará las ayudas que crea oportunas, a fin de primar la conservación y mantenimiento de los Bienes Catalogados o que puedan ser incluidos con posterioridad, de acuerdo con lo expresado en el Art. 59 de la Ley del Suelo:

"La clasificación del suelo y las limitaciones de toda clase en el uso y aprovechamiento resultantes impuestos por los Planes, Programas, Normas, Ordenanzas y Catálogos para la Protección del Paisaje Urbano y Rural, se tendrá en cuenta para valorar dicho suelo, a efectos de toda clase de tributos".

En este sentido, el Ayuntamiento podrá arbitrar medidas de exenciones fiscales y bonificaciones en las Tasas, Arbitrios e Impuestos Municipales que produjeran una disminución en la carga impositiva sobre los Bienes Protegidos, a la vez que fijar otro tipo de ayuda para acometer obras de conservación y rehabilitación cuando así lo creyera oportuno.

Independientemente de estas ayudas, la inclusión de un edificio en el Catálogo proporcionará las ventajas en concesión de préstamos para la rehabilitación, reguladas en el Real Decreto 2.329/1.983, de 28 de Julio, consistentes en condiciones de subvención parcial de los intereses (Art. 14.b), y financiación de las obras complementarias (Art. 18.2).

ELEMENTOS PROTEGIDOS (Catálogo Histórico Artístico).

NOTA INFORMATIVA:

A continuación, se identifican los Elementos Protegidos del Catálogo Histórico Artístico y Arquitectónico, de las Normas Subsidiarias de Cuevas de Vinromá.

El contenido de cada ficha puede obtenerse consultando el archivo "CUEVAS DE VINROMÁ. Catálogo Histórico Artístico".

- Ficha 1.- Iglesia Ntra. Sra. de la Asunción.
- Ficha 2.- C/ San Fernando, 12.
- Ficha 3.- C/ San Fernando, 2.
- Ficha 4.- C/ Virgen de los Desamparados.
- Ficha 5.- C/ Horno Viejo, 39.
- Ficha 6.- C/ Arrabal de Valencia, 117.
- Ficha 7.- Llotja / Pza. del Mercado.
- Ficha 8.- C/ San Roque, 20 y 21.
- Ficha 9.- Pza. del Mercado, 4.
- Ficha 10.- C/ San Joaquín, 14 y 16.
- Ficha 11.- C/ San Joaquín, 18.
- Ficha 12.- Iglesia Sta. María.
- Ficha 13.- El Portalet.

- Ficha 14.- Bajo relieve Hispano-Romano.
Ficha 15.- Calvario.
Ficha 16.- Ermita de San Vicente.
Ficha 17.- Pza. de España, 29-33-35.
Ficha 18.- C/ Campana, 12.
Ficha 19.- C/ Arrabal de Valencia, 112.
Ficha 20.- Pza. de España, 56.
Ficha 21.- Avda. Castellón, 26.
Ficha 22.- Avda. Constitución, 28.
Ficha 23.- C/ San Vicente, 26.
Ficha 24.- C/ En Jordan, 17.
Ficha 25.- Pza. de España, 31-33-35.
Ficha 26.- C/ Nueva, 15.
Ficha 27.- C/ Castellón, 23 y 25.
Ficha 28.- C/ Castellón, 6.
Ficha 29.- C/ Boix Moliner, 14 y 16.
Ficha 30.- C/ San Antonio, 24.
Ficha 31.- C/ En Jordan, 14.

INFORMACIÓN GENERAL

MUNICIPIO CUEVAS DE VINROMÁ

TIPO DE PLAN NORMAS SUBSIDIARIAS y HOMOLOGACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

FECHA DE APROBACIÓN 24 FEBRERO 1989 y 4 MAYO 2.006

AUTOR .

ÚLTIMA MODIFICACIÓN INTRODUCIDA B.O.P. del 22 JULIO 2.006

© Julio 2.006 - C.T.Arquitectos Castellón