

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE PETRES.-

DOCUMENTO 3.- NORMAS URBANISTICAS.-

- CAPITULO IV.- CLASIFICACION DEL SUELO:



- NORMA VIII.- REGULACION DE LAS FACULTADES DOMINICANTES Y USO DEL SUELO.
- NORMA IX.- EDIFICACION Y USO DEL SUELO URBANO.
- NORMA X.- EDIFICACION Y USO DEL SUELO URBANIZABLE.
- NORMA XI.- EDIFICACION Y USO DEL SUELO NO URBANIZABLE.

- CAPITULO V.- (NORMAS GENERALES), NORMAS DE PLANEAMIENTO Y DISCIPLINA URBANISTICA:

- NORMA XII.- EN SUELO URBANO.
- NORMA XIII.- EN SUELO URBANIZABLE.
- NORMA XIV.- EN SUELO NO URBANIZABLE.
- NORMA XV.- NORMAS PARA LA REDACCION DE ESTUDIOS DE DETALLE.
- NORMA XVI.- INICIATIVA Y COLABORACION PARTICULAR.
- NORMA XVII.- LICENCIAS.
- NORMA XVIII.- SOLICITUD DE LICENCIAS DE CONSTRUCCION.
- NORMA XIX.- CEDULA DE HABITABILIDAD.

- CAPITULO VI.- NORMAS DE PROTECCION:

- NORMA XX.- APLICACION.
- NORMA XXI.- DE LA RED DE TRANSPORTE.
- NORMA XXII.- DE CAUCES PUBLICOS, LAGOS Y EMBALSES.

CAPITULO VII.- NORMAS DE URBANIZACION:

- NORMA XXIII.- APLICACION.
- NORMA XXIV.- ABASTECIMIENTO DE AGUAS.
- NORMA XXV.- SANEAMIENTO.
- NORMA XXVI.- RED ELECTIVA Y ALUMBRADO PUBLICO.
- NORMA XXVII.- RED VIARIA.

CAPITULO VIII.- NORMAS DE EDIFICACION Y USO DEL SUELO:

- NORMA XXVIII.- APLICACION.
- NORMA XXIX.- DEFINICIONES Y TERMINOLOGIA.
- NORMA XXX.- TIPOS DE EDIFICACION.
- NORMA XXXI.- EDIFICACION Y USO DEL SUELO URBANIZABLE
CON P.P. APROBADO.
- NORMA XXXII.- ORDENANZAS DE EDIFICACION Y PARCELACION
- NORMA XXXIII.- ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO.

j. mortes moreno - e. saez v. almazan - f. tomas bernat - arquitectos

estudio de arquitectura y diseño urbano - c/ navarra 10-1 - valencia - 7 - tf: 3258362

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE PETRES.-

CAPITULO V.-

NORMAS GENERALES .- NORMAS DE PLANEAMIENTO Y DISCIPLINA URBANISTICA.-

NORMAS GENERALES.-

CAPITULO V.- NORMAS DE PLANEAMIENTO.-

El desarrollo de las determinaciones previstas para el Suelo Urbano, por estas Normas Subsidiarias Municipales se realizarán a través de Planes Especiales y Estudios de Detalle.

NORMA XII.- PARA EL SUELO URBANO LAS NORMAS URBANISTICAS DETERMINARAN:

- 1) Delimitación de su perímetro.
- 2) Trazado de la red viaria, con señalamiento de alineaciones y rasantes.
- 3) Asignación de tipos de edificación a las diferentes zonas edificables con expresión de los parámetros que definan claramente los aprovechamientos permisibles.-
- 4) Los espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos y zonas deportivas y de recreo ó expansión, en proporción mínima de 5 m2./ habitante.
- 5) Emplazamientos reservados para centros docentes, asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social.
- 6) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que se prevean.

NORMA XIII.- PARA EL SUELO URBANIZABLE.-

Para el suelo Urbanizable propuesto por estas Normas Subsidiarias y delimitado por el Plan Parcial "LA RODANA", serán de aplicación lo previsto por el art. 45 y concordantes del Reglamento de Planeamiento, así como por las Normas particulares propuestas por las presentes Normas Subsidiarias (capítulos VI, VII y VIII).

NORMA XIV.- PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.-

Para el suelo no urbanizable, las Normas Urbanísticas tienen por objeto preservar las zonas con características rústicas o de regadío de la actividad urbanística.

Para tal hecho, las Normas Urbanísticas contendrán las siguientes determinaciones:

- 1) Determinación de las áreas con valor agrícola, forestal o paisajístico.
- 2) Delimitación de las zonas con evidente aprovechamiento rústico.
- 3) Señalamiento, para cada zona de suelo no urbanizable, del grado de protección, señalando los usos incompatibles y su intensidad.

NORMA XV.- NORMAS PARA LA REDACCION DE ESTUDIOS DE DETALLE.-

En suelo urbano delimitado por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, los estudios de Detalle que se formulen, deberán cumplir:

- 1) Se estará a lo dispuesto por el artículo 14 de la Ley del suelo.
- 2) Además del señalamiento de alineaciones y rasantes, podrán prever y/o reajustar la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones con estas Normas Subsidiarias Municipales.

NORMA XVI.- INICIATIVA Y COLABORACION PARTICULAR.-

Se estará a lo dispuesto por la Ley del Suelo con carácter general:

En cualquier caso de promoción privada de un Plan o Estudio de Detalle, la concesión de cualquier Licencia en el término Municipal de Petrés, estará condicionada al otorgamiento previo mediante escritura pública de las áreas verdes, espacios libres, viales y servicios al Ayuntamiento de Petrés, así como de aquellas superficies que fuesen de obligatoria cesión por disponerlo así Este, en el acto de su aprobación y esto con la independencia de las condiciones de mantenimiento de las zonas verdes, servicios o cualesquiera otros.

NORMA XVII.- LICENCIAS.-

A) Estarán sujetos a previa licencia municipal, los actos de edificación y uso del suelo, tales como parcelaciones urbanas, movimientos de tierras, obras de nueva planta, modificación de estructura ó aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación de las construcciones, la colocación de carteles de propaganda, las obras de reforma, acristalamiento de balcones ó terrazas, colocación de toldos, y demás actos que señale la ordenanza correspondiente.

Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realicen por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones ó concesiones que sean pertinentes otorgar por parte del Ente titular del dominio público.

B) Las licencias se otorgarán por el Ayuntamiento, en virtud de las previsiones de planeamiento de estas Normas y de los documentos que las desarrollan.

C) Toda denegación de licencia deberá de ser motivada

TRAMITACION DE LICENCIAS:

En todo caso, las licencias se concederán previa solicitud del interesado/os, y conforme al trámite administrativo correspondiente.

Las solicitudes de las licencias se resolverán con arreglo al siguiente procedimiento:

- 1) Se presentará instancia en el registro general de la corporación Municipal, acompañando tres ejemplares del proyecto técnico, redactado por técnico competente, visado por el respectivo Colegio Profesional si la petición lo requiere.

En los casos en los que haya de informar otros organismos, se deberá de mandar cuantos ejemplares / sean necesarios además de los tres citados.

En cualquier caso, todos los proyectos para los que se solicite licencia Municipal, deberán de ser informados desde el punto de vista de su adecuación a estas Normas/ Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

- 2) Las licencias para el ejercicio de actividades personales, parcelaciones en suelo urbano, obras e instalaciones industriales menores y apertura de pequeños establecimientos, habrán de otorgarse o denegarse en el plazo de un mes.

Las licencias de nueva construcción ó reforma de edificaciones industriales y obras en general de gran / embergadura, deberán otorgarse en el plazo de dos meses, a contar - ambos plazos desde la fecha en que la solicitud ingresó en el registro general:

- 3) Transcurridos los plazos señalados, con la prórroga reglamentaria de subsanación de deficiencias posibles, sin que se hubiese notificado resolución expresa:

- Si la licencia solicitada se refiere a actividades en vía pública ó en bienes de dominio público ó patrimoniales, se entenderá denegada por silencio administrativo.

- En ningún caso se entenderán adquiridas / por silencio administrativo, facultades en contra de las prescripciones de estas Normas, proyectos, planes, etc..., y en general de la Ley del Suelo.

Los documentos en los que se formalicen las licencias, serán expedidos por el secretario de la Corporación.

La licencia Municipal, se dará acompañada de un ejemplar del proyecto técnico, visado en cada uno de los documentos por la Corporación Municipal. Deberá de estar este ejemplar, siempre en obra, mientras dure ésta, a disposición de la Inspección Municipal.

- 4) Las autorizaciones y licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad, y sin perjuicio de terceros. No podrán ser invocadas para excluir ó disminuir la responsabilidad civil ó penal/ en la que hubieren incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades.
- 5) Las licencias relativas a las condiciones de obra, instalación ó / servicio, serán transmisibles, pero el antiguo y nuevo constructor ó empresario deberán comunicarlo por escrito a la Corporación, sin lo cual quedarán ambos sujetos a todas las responsabilidades que / se derivasen del titular.
- 6) La vigencia de las licencias será de seis (6) meses, a partir de su otorgamiento. No obstante, podrán renovarse por periodo de otros seis meses, previa solicitud mediante instancia.-

NORMA XVIII.- SOLICITUD DE LICENCIAS DE CONSTRUCCION.-

La solicitud deberá ir suscrita por el promotor con instancia dirigida al Sr. Alcalde de la Corporación Municipal y acompañada de los siguientes documentos:

- 1) Los acreditativos de la personalidad del solicitante y en su caso de los de la representación +/ que ostente.
- 2) Proyecto técnico por triplicado conforme al punto primero de la Norma anterior.
- 3) Recibo acreditativo del último recibo de la cuota de licencia fiscal del constructor que vaya a realizar las obras.
- 4) Así mismo, se presentará la documentación correspondiente a cada tipo de licencia, conforme a la Ordenanza.

NORMA XIX.- CEDULA DE HABITABILIDAD.-

Al término de cualquier obra de edificación, sea de nueva planta ó de reforma y antes de proceder a su puesta en uso, deberá de solicitarse la Cédula de habitabilidad en los casos no exceptuados, que se concederá previa inspección y comprobación de que la obra se ajusta al proyecto autorizado.

j. mortes moreno - e. saez v. almazan - f. tomas bernat - arquitectos

estudio de arquitectura y diseño urbano - c/ navarra 10-1 - valencia-7 - tf. 3258362

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE PETRES.-

CAPITULO VI.-



NORMAS DE PROTECCION.-

CAPITULO VI.- NORMAS DE PROTECCION.-

NORMA XX.- APLICACION.-

Estas Normas de protección será de obligatoria ob—
servancia, en:

- La formación de catálogos y planes especiales y su conte—
nido.
- Contenido de los planes parciales, especiales, proyectos /
de urbanización y estudios de detalle, redactados como de—
sarrollo de estas Normas.
- Proyectos de edificación.
- Proyectos de instalaciones industriales.-

NORMA XXI.- PROTECCION DE LA RED DE TRANSPORTES.-

De acuerdo con las disposiciones de la Ley 51/1.974 del 19 de
Diciembre, las edificaciones ó construcciones que se pretendan ejecutar a
lo largo de las carreteras sobre terrenos colindantes no podrán situarse/
a distancias menores de las siguientes, medidas desde la arista exterior—
de la calzada de rodadura (Artículo 37 de la Ley de Carreteras).

- 1.- Redes Nacionales: 25 metros.
- 2.- Otras carreteras: 18 metros.

Se señala una zona de afección en la carretera dentro de los
límites:

- 1.- Redes Nacionales: 50 metros.
- 2.- Otras redes: 30 metros.

Distancias tomadas a partir de la arista exterior de la expla—
nación en ambos lados. Para ejecutar cualquier tipo de obra ó instalación
fija ó provisional dentro de estos límites, se requerirá en todo caso, la
previa licencia del organismo administrativo del que depende la carretera.
(Artículos 35 y 53 de la Ley de carreteras).

En las zonas de reserva y afección de las carreteras que discurren por zonas urbanas podrán autorizarse edificaciones ó construcciones a distancias inferiores a las establecidas en general si así lo proponen las presentes Normas.

En lo referente a los accesos, se estará a lo dispuesto por / el Artículo 40 de la Ley 51/1.974, y demás disposiciones vigentes sobre la materia.

Para los caminos vecinales se guardará una distancia de protección de 6 metros a eje de camino desde el linde de la parcela, debiéndose además respetar los retranqueos a lindes correspondientes a cada tipo de edificación.

a) Vías Ferreas. - Se estará a lo dispuesto por los Artículos 3, 9 y 19 de la Ley del 23 de Noviembre de 1.877, y concordantes del reglamento.

b) Protección de las Líneas de Energía Eléctrica. - La servidumbre de paso de Energía Eléctrica no impide al dueño del medio sirviente, cercarlo, plantar ó edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre.

En todo caso queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menor distancia de la establecida en el reglamento de líneas de alta tensión del 28 de Noviembre de 1.968.

Edificios y construcciones a $3,3 + V/100$ m. con un mínimo de 5 metros.

Bosques, arbolado y masas de arbolado $1,5 + V/150$ m. con un mínimo de 2 metros.

(Decreto del 20 de Octubre de 1.968, Ministerio de Industria.)

V.=.tensión completa en KV.

NORMA XXII.- PROTECCION DE CAUCES PUBLICOS, LAGOS Y EMBALSES.-

Tendrán consideración de viales, aquellas vías que a través de urbanizaciones ó predios particulares se consideren necesarias para enlazar la zona de uso público de los márgenes de los rios, arroyos, etc..., con las carreteras ó caminos públicos, se disponga 20 metros de ancho desde la línea de máxima avenida normal a lo largo del año ó desde la línea/ de cornisa natural del terreno en los cauces escarpados.

En las urbanizaciones con linderos a cauces públicos, la zona/ de uso público será computada en la superficie del área verde pública obligatoria y que siempre que las necesidades del planeamiento lo permitan deberá estar colindante con ella.-

a) Protección de Cauces y Riberas de los Rios.-

Se prohíbe toda modificación de la composición de la vegetación arborística de matorral ó herbórea de la orilla y márgenes de aguas públicas. Así mismo no se permitirá levantar y extraer de los cauces las rocas, arenas y piedras existentes en cantidad susceptible de perjudicar a la capacidad bio-genética del medio.

b) Protección del Medio Ambiente.-

b.1) Protección de aguas para abastecimiento público y privado.-

La instalación de nuevas actividades insalubres ó nocivas, que por su emplazamiento ó vertido de aguas residuales suponga un riesgo de contaminación ó alteración de / la potabilidad de aguas destinadas al abastecimiento público ó privado, no podrá autorizarse si no se ha cumplido las condiciones señaladas en el Reglamento de Policía de Aguas y de sus Cauces y lo que en el futuro se promulgue por el / Ministerio de Industria u otros organismos. Los mismos requisitos serán exigidos respectivos de los que impliquen un peligro sanitario para las aguas destinadas a establecimientos balnearios.

Las condiciones de depuración y los límites de / toxicidad regularán según el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres o Peligrosas. (Art. 18).

b.2) Estaciones depuradoras. Fosas sépticas.-

Las condiciones mínimas exigibles al proyecto y ejecución de instalaciones depuradoras de aguas residuales, se regirán por la solución de 23 de Abril de 1.969, "Normas provisionales para el proyecto y ejecución de instalaciones depuradoras y de vertido de aguas residuales / al mar en las costas Españolas" y N.T.E.

Por su carácter de condiciones mínimas, estas normas no excluyen la posibilidad de que, en determinados casos de zonas de costa muy abrigadas o cerradas, playas muy concurridas, mares interiores, dársenas de puertos etc..., se impongan condiciones más restrictivas e incluso se llegue a la prohibición absoluta del vertido a juicio de la Comisión Provincial de Urbanismo.

b.3) Industrias peligrosas, insalubres ó nocivas.-

Las industrias fabriles que deben ser consideradas como peligrosas, insalubres o nocivas, de acuerdo con las calificaciones establecidas en el Artículo 3 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres y Nocivas o Peligrosas (Decreto 2.414, de 30 de Noviembre de 1.961), sólo podrán emplazarse como regla general a una distancia superior a 2.000 metros, a contar del núcleo más próximo de población agrupada.

En relación con las actividades molestas, aparte de lo dispuesto sobre el emplazamiento, habrá de tenerse en cuenta para la concesión de las licencias y, en todo caso, para su funcionamiento, que las chimeneas, vehículos y demás actividades que puedan producir humos, polvo, deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario.

Pirotecnias y Polvorines.- Según se establece en el artículo 22 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, deberán cumplirse las disposiciones del Reglamento Provisional de explosivos, aprobado por Real Decreto de 25 de Julio de 1.920 y Reglamento de Armas y Explosivos aprobado por Decreto de 27 de Diciembre de 1.946.

Pescaderías, Carnicerías, Vaquerías.— Las pescaderías, carnicerías y similares que pretendan establecerse en el interior de poblaciones de más de 10.000 habitantes, deberán estar dotadas obligatoriamente de cámaras frigoríficas de dimensiones apropiadas.—

Se prohíbe el establecimiento de vaquerías, establos, cuadras y corrales de ganado y aves dentro del núcleo urbano de las localidades de más de 10.000 habitantes y que no sean esencialmente agrícolas o ganaderos.—

Depósito para productos petrolíferos.— Los depósitos para productos petrolíferos para calefacción y otros usos no industriales, se instalarán según lo establecido por el Reglamento del Ministerio de Industria de 21 de Junio de 1.968.

Fábricas de Cemento.— Las medidas para evitar la contaminación atmosférica producida por las fábricas de cemento, se ajustarán a lo establecido en la Reglamentación del Ministerio de Industria aprobada por Decreto de 7 de Noviembre de 1.968.—

Ruidos y Vibraciones.— En los comercios, casas-habitación, edificios y locales públicos en general, no podrá instalarse en lo sucesivo motores fijos cualquiera que sea su potencia, sin la previa autorización municipal. Lo mismo se aplicará en el caso de grupos electrógenos de reserva instalados en teatros, cines y demás locales de pública concurrencia, así como las instalaciones de aireación, refrigeración y calefacción por aire caliente.

Precaución contra explosiones ó incendios.— Las instalaciones de actividades que exijan la utilización de primeras materias de naturaleza inflamable o explosiva, se prohibirá en locales que formen parte de edificios destinados a viviendas.

Los estudios destinados al depósito de películas, la industria o instalaciones petrolíferas, los garajes y estaciones de servicio deberán atenerse en cuanto a su localización y características técnicas de protección a lo previsto en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres o Peligrosas, (Artículo 25).

Los depósitos de gases licuados del petróleo se ajustarán en lo que se refiere a las condiciones de su ubica-

ción y características de las instalaciones, a la Orden de 23 de Mayo de 1.961, y Orden de 1 de Diciembre de 1.964 del Ministerio de Industria.

Riesgos mecánicos.- La protección contra riesgos mecánicos de la edificación se regirá por las normas específicas de seguridad de las estructuras de hormigón, estructuras de acero, forjados, prefabricados, tramos metálicos y sobrecargas, elevadores, etc...

c) Protección de los ecosistemas, ambiente natural y paisaje.-

Nuevas Carreteras.-

Capa vegetal.- Se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas lindantes con las carreteras y caminos de nuevo trazado, reponiendo aquellas franjas que por causas constructivas (almacenamiento de materiales, maniobrabilidad de la maquinaria, asentamientos provisionales etc...) hayan resultado dañadas o deterioradas.

Taludes y terraplenes.- En aquellos lugares en que por causas de la topografía del terreno y del trazado vario fuera necesario la creación de taludes y terraplenes, deberán ser trazados de forma tal que no alteren el paisaje.

Rectificaciones en el trazado viario.- En aquellos tramos o caminos que por alteración de su trazado/ quedaran sin uso, se levantará el firme y se repondrá la flora natural de la zona.

c.1) Vertederos de instalaciones mineras.-

Se localizarán en lugares que no afecten al paisaje y no alteren el equilibrio natural, evitándose// su desparramiento por laderas de montaña o acumulación en valles. En todo caso, se harán estudios que demuestren que/ no alteran las escorrentías naturales de los terrenos ni varían los microclimas ni alteran la geomorfología de la zona.

c.2) Silos para cereales y depósitos de agua.-

No se autorizará la construcción de silos y depósitos de agua cuya dimensión no esté proporcionada con la escala de núcleo urbano en la que vayan asentados.

c.3) Servicio de Carreteras.-

Las edificaciones para servicios de carreteras, que se construyan en sus zonas de protección o influencia deberán ser proyectadas teniendo en cuenta el carácter del paisaje existente en la zona, con el fin de que forme un conjunto armónico con el mismo.

c.4) Anuncios y carteles.-

La colocación de anuncios en la zona de servidumbre de las carreteras estará a lo dispuesto en el Decreto 917/67, de 20 de Abril. Fuera de las zonas de servidumbre de las carreteras se prohibirán todo tipo de anuncios que se hayan pintado directamente sobre rocas, taludes o faldas de montaña, etc., y los carteles que constituyan un atentado contra la naturaleza y la intimidad del hombre ante el paisaje.

c.5) BASUREROS, estercoleros y cementerios de coches.-

Se situarán en lugares poco visibles o en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores a núcleos o vías de circulación rodada o peatonal y se rodearán de pantallas arbóreas.

Se recomienda, no obstante, la instalación y uso de incineradores, contaminación atmosférica controlada o bien la instalación de fábricas de abono con destino a la agricultura.

Dado que éstos vertederos producen acumulación de materias orgánicas, que por su descomposición atraen / insectos, animales que pueden producir infecciones, contagios, etc. deberán de cubrirse con tierra y escombros en

.../...

forma periódica, según su volumen o importancia, y una vez agotado el vertedero deberá reponerse la capa vegetal y la flora.

c.6) Imágenes y símbolos en las cumbres de las montañas.-

Se cuidará, además del valor artístico intrínseco de las esculturas, la composición paisajística, no autorizándose el asentamiento de aquellas cuyas dimensiones y formas no guarden proporción con los pedestales naturales que les sustenten, siendo en todo caso competencia de la Comisión Provincial de Urbanismo la autorización o veto de la realización.

c.7) Tendido de líneas eléctricas, telegráficas, telefónicas, etc..-

Se harán estudios previos de su ubicación con el fin de no alterar el carácter del paisaje.

En los teleféricos se cuidará especialmente el exterior de las estaciones para armonizarlas con el paisaje donde estén instalados.

c.8) Areas de protección específica.-

Zonas de protección forestal.- Paisajes naturales que por su situación, formas hidrológicas, exuberancia y particularidades de la vegetación espontánea y especiales características de su forma o capacidad para albergarla merezcan objeto de especial distribución y protección.

- a) Se prohibirán en estas zonas todo tipo de edificación, excepto las que condicionen la zona para usos puramente recreativos y consituación y características que perjudiquen el fin protegido y previa autorización del órgano competente.
- b) Igualmente no se podrá realizar en ella la extracción de gravas, arenas, etc., sin autorización:
- c) No se podrá proceder a la corta de arbolado sin un estudio previo sometido a la aproba-

ción y teniendo en cuenta las garantías necesarias para su reposición.

c.9) Zonas de protección de vistas panorámicas.-

A los efectos de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, esta zona tendrá la consideración de espacios libres de edificación y le serán de aplicación las normas legales para este tipo de espacios.

- a) Los edificios contiguos a esta zona no podrán tener una altura superior a las dos plantas y en ningún caso sobresaldrán de la rasante de la carretera.
- b) Queda prohibida en esta zona cualquier destino del suelo que atente contra finalidades de estas normas; únicamente se autorizarán plantaciones, huertos o explotaciones agrícolas, que no podrán estar cercados con muro compacto de altura superior a un metro.

c.10) Edificios existentes de interés para el paisaje de la zona.-

Se protegen bajo esta denominación los edificios de todo tipo y destino que por sus características forman parte integrante del paisaje.

- a) Se prohíbe cualquier construcción en función de la visibilidad y, en todo caso, sin previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo.
- b) Cualquier proyecto de movimiento de tierras, tala o plantación de árboles o destino agrícola de los terrenos incluidos / en este epígrafe, se precisará autorización, que se otorgará a la vista de las garantías ofrecidas por el solicitante, / en relación con la conservación del edificio o del paisaje en general.-

C.11 Normas particulares para los edificios catalogados por las presentes Normas.

1) LOS EDIFICIOS CATALOGADOS SON:

- ERMITA
- IGLESIA PARROQUIAL
- ALMAZAHARA
- CASTILLO DEL BARON

2) NORMAS GENERALES DE ACTUACION SOBRE LOS EDIFICIOS CATALOGADOS:

- En todos los casos se mantendrá restaurando ó reconstruyendo si fuera preciso el conjunto del edificio original.

No modificando ni su aspecto exterior ni sus lindes, salvo que por la condición del Patrimonio Historico Artístico, no hubiera oposición a ello en base a una propuesta razonada y proyectada por técnico competente.

- Cualquier cambio de uso (actual, por los alternativos propuestos) rehabilitación ó reforma interior deberá ser propuesta al Ayuntamiento mediante estudio técnico firmado por técnico competente. En el que se expondrá la repercusión que la propuesta causará en el edificio y en el entorno. La Corporación Municipal a la vista de todo ello y del informe del técnico Municipal, estimará la conveniencia de solicitar informe de la Comisión del Patrimonio Historico Artístico sobre la propuesta y / o en su caso decidirá lo que estime mas oportuno.

- No se permitirá rotulación alguna sobre los paramentos ni elementos exteriores con positivos de la edificación, de carteles ni anuncios publicitarios en el más amplio sentido de la palabra, salvo los que guarden relación con el uso original.

- NORMAS PARTICULARES PARA CADA CASO :

- ERMITA.-

Usos : Religioso predominante, socio-cultural alternativo.

IGLESIA.-

Usos : Religioso exclusivamente .

ALMAZAHARA.-

Usos : Almazahara predominante : Alternativo, residencial, Cultural - social, asistencial, Hospedería.

Deberá quedar siempre el edificio aislado de otras edificaciones, la zona verde será de uso privado como zona de protección.

CASTILLO.-

Usos : Predominante: El original

Alternativo : Residencial, socio-cultural, asistencial, hospedería.

La zona verde que rodea al edificio deberá tener - el mismo carácter de propiedad que el edificio, siendo de Protección de vistas y perspectivas.

j. mortes moreno - e. saez v. almazan - f. tomas bernat - arquitectos

estudio de arquitectura y diseño urbano - c/ navarra 10-1 - valencia-7-tf: 3258362

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE PETRES.-

CAPITULO VII.-

NORMAS DE URBANIZACION.-

CAPITULO VII.- NORMAS DE URBANIZACION.-

NORMA XXIII.- AMBITO DE APLICACION.-

Las presentes Normas serán de aplicación directa y obligatoria para los Planes Parciales, Planes Especiales de Reforma Interior, Proyectos de Urbanización y Actuaciones Escepcionales en Suelo No Urbanizable.

NORMA XXIV.- ABASTECIMIENTO DE AGUA.-

La dotación mínima de agua potable no deberá ser inferior a / 250 litros / habitante / día, debiendose justificar el numero de habitantes en función de los volúmenes edificables previstos y tipo de construcción proyectada.

Si el suministro es autónomo para un núcleo de población, se deberá acreditar documentalmente por Organismo Oficial, la salubridad del agua. En caso de ser privadas las aguas, la cesión en perpetuidad por sus propietarios o concesionarios, y si se trata de aguas públicas, la concesión administrativa de su explotación.

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

La capacidad mínima de los depósitos debe calcularse para el consumo total de un día punta. En caso de depósito único, éste deberá de estar repartido en dos cámaras, independientes e interconectadas, en previsión de averías. La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de 1 atmósfera.

NORMA XXV.- SANEAMIENTO.-

Se refiere esta Norma a las condiciones que han de cumplir las instalaciones para la evacuación de aguas residuales, negras y pluviales, así como su depuración y verido.

Se recomienda el empleo del sistema separativo -/ con redes independientes.

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

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

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

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

Cuando el afluente no vierta directamente al colector Municipal si no a alguna vaguada, arroyo o cauce público, deberá preverse el correspondiente sistema de depuración, siendo necesaria la oportuna concesión del Ministerio correspondiente.

No se permitirá verido de aguas a cauces normalmente secos, ni aún con previa depuración.

Para zonas industriales, los materiales en suspensión contenidos en las aguas residuales no excederán de 30 miligramos por litro.

La D.B.O. en miligramos por litro será inferior a 40 miligramos de oxígeno disuelto absorbido en cinco días a 18°C.

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

El afluente deberá de tener un PH comprendido entre 5,5 y 8,5. En ningún caso la temperatura será superior a 30°C. quedando obligadas las industrias a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite.

Se prohíben los vertidos de sustancias que favorezcan los cloros, sabores y coloración de aguas que puedan ser utilizadas para abastecimiento.

NORMA XXVI.- RED ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO.-

Las instalaciones deberán de cumplir los reglamentos electrotécnicos vigentes de alta y baja tensión .

La dotación mínima de potencia eléctrica para uso doméstico será de 0,6 KW./h./ habitante.

Las líneas de distribución, tanto para uso doméstico como alumbrado público, serán siempre subterráneas,

Las cámaras de transformación podrán ser subterráneas o aéreas. En este último caso se tratará de salvaguardar el aspecto estético que ocasione la instalación,

Respecto de las líneas de alta tensión, se estará en cuanto a servidumbres a lo dispuesto por las normas de protección de las infraestructuras.

El alumbrado público responderá a los siguientes requisitos:

	VIAS PRINCIPALES	VIAS SECUNDARIAS
Iluminación horizontal.	10 W.	5 W.
Coeficiente uniformidad.	0,20 W.	0,15 W.

Se reducirán al mínimo, los saltos bruscos de intensidad entre calles de distintas categorías.

NORMA XXVII.- RED VIARIA.-

Los elementos que comprenden el sistema viario pueden ser:

- a) Calzadas y sus elementos complementarios, isletas, arcenes, etc. su destino fundamental es servir de cauce al tráfico rodado.
- b) Aceras, elementos contiguos a las calzadas cuyo destino fundamental es complementar estas para formar vías sirviendo de cauce peatonal.
- c) Aparcamientos.
- d) Sendas o vías peatonales.
- e) En todo caso quedará prohibido incorporar carreteras del estado, provincia o municipio a las urbanizaciones privadas.

1.- TIPOS DE VIAS.-

El diseño de la vía estará en función del tráfico previsto, atendiendo a las determinaciones:

Clases de vías:

- Vías de penetración.
- Vías urbanas, que se subdividirán en principales o secundarias.

Las vías de penetración son carreteras que conectan el territorio planeado con la red de carreteras estatales o provinciales. Su anchura total será de 12 metros, dispuestos en 7 metros para calzada y arcenes de 2,50 metros.

En los tramos en que ésta discurra fuera del suelo urbano, le serán aplicadas las Normas de protección de carreteras.

Las vías urbanas constituyen el sistema viario mixto de tráfico rodado y peatonal. Las vías colectoras o principales son las vías de acceso que conducen el tráfico a los principales focos de atracción y enlazan sectores de distinto carácter.

Las vias secundarias, distribuyen el tráfico de cada sector.

Las vias principales tendrán una sección de 12 metros (7 metros de calzada y 5 metros de aceras hasta 1,25 metros compensando la pérdida en la otra. Estas compensaciones solo se podrán hacer/ por tramos completos.

Las vias secundarias tendrán un ancho mínimo de 8 metros 6 metros de calzada y 2 metros de aceras. En el casco antiguo y zonas consolidadas se mantendrán las secciones actuales, si éstas no son modificadas por las presentes Normas.

Las sendas de peatones tendrán un ancho mínimo de 2,5 - metros. Quedando separadas del tráfico de vehículos.

2.- APARCAMIENTOS.-

Cualquiera que sea el uso de la zona, la dotación de aparcamientos será de una plaza por cada 100 m². de edificación. Estos aparcamientos serán públicos, colocándose al margen de las calzadas.

Los aparcamientos privados se colocarán en el interior/ de las parcelas, ajustándose a las siguientes normas:

- Viviendas: 1 plaza por cada 100 m². de edificación o vivienda.
- Hoteles: 1 plaza por cada 0,8 habitaciones.
- Industrias: 1 plaza cada 5 trabajadores de la industria.
- Zonas comerciales y edificios públicos: 1 plaza cada 100 m². de superficie total edificada.

El tamaño de las celdillas de aparcamiento para automoviles será de 4,5 x 2,30 metros, pudiendo existir hasta un 20 % del total de plazas, con dimensiones no inferiores a 4 x 2,20 metros. Las plazas deberán de pintarse en el pavimento del local en el que se realice la dotación exigida como dotación privada.

3.- FIRMES Y PAVIMENTOS.-

El acabado y tipo de firme a emplear dependerá de:

- Intensidad de tráfico y naturaleza.
- Características del terreno base.
- Clima de la zona.

Se exigirá el doble de tratamiento superficial, a consejándose el aglomerado asfáltico, para calzadas y enlosado natural o artificial para aceras o bandas peatonales.

Las aceras deberán estar siempre a un nivel diferente a las calzadas.

4.- TRATAMIENTO DE RESIDUOS.-

Se estará a lo dispuesto por las Normas Subsidiarias Provinciales y Normas Generales Vigentes al caso.

Para el cálculo del volumen se tomará como promedio, la cantidad de 0,500 Kg./ habitante y día, equivalente a un volumen de un litro.

Todas las instalaciones, del tipo que sean, se situarán a mas de 2.000'-- metros de distancia del núcleo de población - mas próximo.

j. mortes, moreno - e. saez v. almazan - f. tomas bernat - arquitectos

estudio de arquitectura y diseño urbano - c/ navarra 10 -1- valencia -7- tf: 3258362

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE PETRES.-

CAPITULO VIII.-



NORMAS DE EDIFICACION Y USO DEL SUELO.-

CAPITULO VIII.- NORMAS DE EDIFICACION Y USO DEL SUELO.-

NORMA XXVIII.- APLICACION.-

Estas Normas de edificación se aplicarán en.

- Suelo Urbano Propuesto.
- Suelo No Urbanizable.
- Suelo Urbanizable.

NORMA XXIX.- DEFINICIONES Y TERMINOLOGIA.-

a) EDIFICACION AISLADA.- (A)

Es la situada en la parcela independiente y generalmente con solución de continuidad con otras edificaciones. Puede ser aislada o agrupada si posee continuidad con otras edificaciones. Siendo un caso particular la edificación pareada, esto es, la formada exclusivamente por dos edificaciones, cada una de las cuales se asienta sobre su propia parcela o solar.

b) EDIFICACION CERRADA.- (C)

Ocupa todo el frente de la alineación de la parcela a las calles o espacios libres, y en su caso, a patio de manzana, sin perjuicio de los retranqueos que en cada caso se permitan o adopten. Sus alineaciones interiores podrán formar patio interior a la manzana o no. Patio que podrá ser mancomunado, de luces o público, pudiendo señalarse rupturas en las alineaciones, de forma que sea semi-abierto.

c) EDIFICACION UNIFAMILIAR.-

Es la situada en parcela exclusiva para ella, bien sea en edificación cerrada o abierta, y cuya característica mas acusada es servir de residencia temporal o permanente a una sola familia.

d) EDIFICACION COLECTIVA O PLURIFAMILIAR.-

Alberga dos o mas locales, destinados a vivienda u otros usos y que encierra elementos comunes para estos locales: escaleras, portal, etc...

e) PARCELA NETA.-

Terreno apto para edificar, exento de viales y conforme a la ordenación correspondiente.

f) PARCELA BRUTA.-

Lote de terreno sin urbanizar, sobre el que se obtiene la parcela neta.

g) PARCELA MINIMA.-

La menor superficie de parcela neta admisible a efectos de parcelación y edificación, en su caso.

h) ALINEACION DE CALLE.-

Linea que señala el límite entre el espacio público y el solar ya sea público o privado.

i) LINDE O LINDEROS.-

Linea o lineas que señalan los límites de una parcela.

j) TESTERO.-

En las parcelas que dan frente a una calle, el lindero opuesto o posterior.

k) ALINEACION OFICIAL DE LA CALLE.-

Es la determinación sobre el terreno de las alineaciones correspondientes a la red viaria, grafiada en planos de ordenación. Podrá coincidir o no con las alineaciones existentes.

l) RETRANQUEO DE FACHADA.-

Distancia entre la alineación oficial a partir de la cual podrán elevarse o situarse las construcciones o parte de ellas.

m) FONDO DE EDIFICACION.-

En edificación cerrada, es la máxima distancia ortogonal al plano de fachada que pueden alcanzar las edificaciones o parte de ellas, según el caso. Se materializa mediante la determinación de una alineación interior.

n) OCUPACION.-

Porcentaje ocupado en planta por la proyección de la edificación cerrada o no, dispuesta sobre o por bajo de la rasante, según el caso, relativo a la superficie neta de la parcela.

o) EDIFICABILIDAD.-

Es la reacción entre el volumen o superficie construida y la superficie de parcela neta. Para calcular el volumen o superficie construida máxima edificable se aplicará sobre la superficie de la parcela neta. El coeficiente señalado por las ordenanzas.

p) ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION.-

p.1.- En edificación cerrada.- Viene definida por una línea paralela a la rasante y contenida en el plano vertical que a su vez contiene a la alineación correspondiente de fachada. excepto las construcciones permitidas sobre la altura máxima y los vuelos/ sobre alineación, la edificación deberá quedar englobada por el plano de alineación y el plano normal a éste cuya intersección es la línea de altura máxima.

r) ALTURA LIBRE DE PLANTA.-

Es la distancia vertical desde el nivel del suelo al nivel — del techo.

s) SUPERFICIE CONSTRUIDA DE EDIFICACION.-

Es la suma de la superficie de cada una de las plantas del edificio, medido dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y los ejes de las medianerías, en su caso.

Los cuerpos volados, los balcones o terrazas, abiertos y que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos, se computarán al 50 %.

NORMA XXX.- TIPOS DE EDIFICACION.-

Se definen y regulan los siguientes tipos:

1.- EN EDIFICACION CERRADA.-

a) Manzana cerrada densa (MD)

Es aquella que ocupa la totalidad de la alineación o fachada y en general la totalidad de la superficie de la parcela, sin perjuicio de posibles retranqueos y disponiéndose normalmente de patios de parcela con fines de iluminación y ventilación. Fondo máximo. (En las Normas Particulares se especifica, el fondo para cada zona).

b) Manzana cerrada con patio de luces.- (MPL)

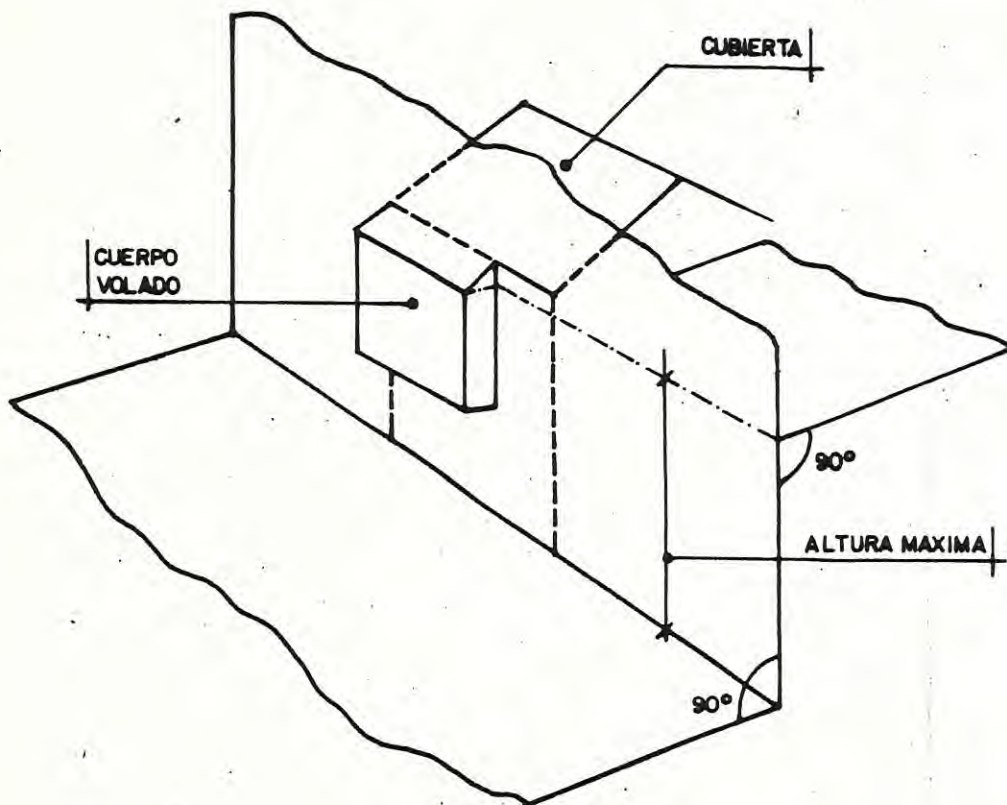
Es aquella que ocupa todo el frente de fachada y se define en la alineación interior, mediante la fijación de un fondo máximo edificable de 12 metros, formando así un patio interior y general de luces.

c) Manzana cerrada con patio de manzana (MPM)

Ocupa todo el frente de las alineaciones tanto de calle como de patio, pudiendo ser el patio, público o mancomunado.

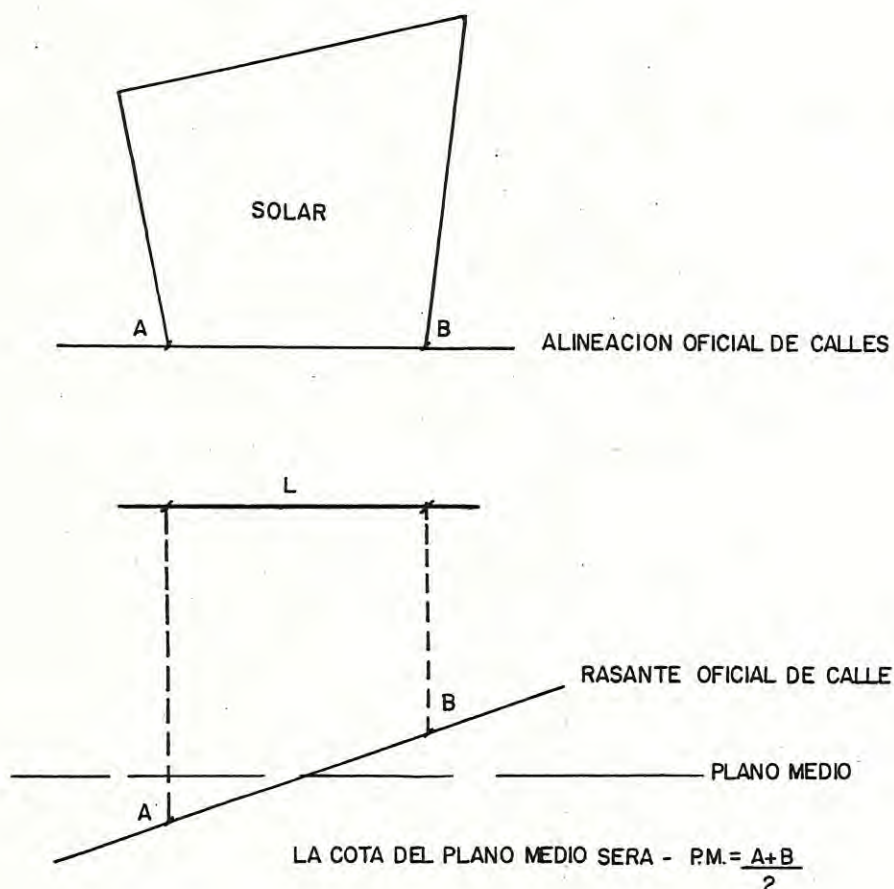
Deberá éste tener dimensión suficiente para que a él puedan abrir viviendas y éstas por ello, tener la calificación de exteriores. El patio no podrá ser cerrado totalmente, habrá de tener comu-

FIGURA (p.1.- En edificación cerrada.)



p.2.- En edificación abierta.-

En suelo urbano: Viene definida por un plano horizontal situado por encima y precisamente a una distancia igual a la altura máxima del plano medio.



Si el solar es recayente a dos fachadas, el plano medio se situa a una altura media respecto a las cotas de los cuatro puntos que definen las fachadas.

En suelo no urbanizable.- En este tipo de suelo, la altura máxima se concreta por una superficie igual a la del terreno que haya de servir de base de la edificación, trasladada en vertical - una distancia igual a la de la altura máxima.

nicación directa con al menos una calle en un frente mínimo de 8 m. y en toda la altura de la edificación.

No se permitirá edificar en patio de manzana, permitiéndose tan solo construcciones subterráneas con destino a garaje - aparcamiento que permita una capa de tierra de 0,30 metros de espesor. La superficie del patio se destinará a jardines, accesos y juegos.

2.- EN EDIFICACION ABIERTA.-

a) Edificación en bloque.- (AB)

Es una edificación semi intensiva de las parcelas. No se fija alineación, aunque sí retranqueos, porcentaje de ocupación en planta y coeficiente de volumen.

b) Edificación unifamiliar.- (AV)

Para el suelo urbano, supone la utilización extensiva del suelo para edificación residencial. Es una edificación aislada y baja, pudiéndose parear y agrupar. No se regulan alineaciones pero sí retranqueos.

c) Edificación industrial.- (IN)

Es una edificación baja, aislada y de uso específico industrial y de almacén, pudiendo tener oficinas y viviendas para vigilante y portero.

NORMA XXXI.- EDIFICACION Y USO DEL SUELO URBANIZABLE CON PLAN PARCIAL

APROBADO (P.P. LA RODANA).

La presente Norma es de aplicación exclusivamente para el Suelo Urbanizable con P. Parcial aprobado por la C.P.U. en fecha 14/7/76 denominado P.Parcial "LA RODANA".

El suelo delimitado por el P.Parcial no podrá ser edificado en tanto no sea ejecutado el correspondiente proyecto de Urbanización, una vez tramitado y aprobado éste por el organismo correspondiente.

El P.Parcial revisado, determinará la etapa o etapas para la ejecución de la urbanización así como la duración de cada una de ellas, no debiendo sobrepasar el tope máximo de 4 años para el total de la urbanización, a partir de la aprobación definitiva del documento del Plan Parcial revisado y adaptado.

Los aprovechamientos permitidos por el Plan Parcial "LA RODANA" se revisarán en orden a restringir la parcelación actual y evitar la densidad de edificación. Se incluirán los estándares previstos por el anexo del reglamento de Planeamiento para Suelos Residenciales. Se permitirá la inclusión de edificación agrupada en aquellas zonas que en la revisión - del P. Parcial se establezcan mas oportunas.

Los aprovechamientos se modificarán según lo propuesto por el cuadro 2.

CUADRO DE APROVECHAMIENTOS:

ACTUALES (cuadro -1-)

ZONIFICACION	m2. PARCELA MINIMA	ml. FACHADA MINIMA	ml. SEPARA. C./-MED.	% OCUPACION EN PLANTA	m3/m2 VOLUMEN EDIFIC.	viv/ha DENSIDAD NETA	USOS
URBANA JARDIN	400	12	4-3	20%	1,5	103	VIVIENDA
COMERCIAL	-	-	6	30%	1,5	-	PUBLICO
VERDE PUBLICO	- C	-	-	-	-	-	PUBLICO

MAXIMOS / MINIMOS PERMITIDOS PARA LA REVISION Y ADAPTACION DEL PLAN PARCIAL

(CUADRO -2-)

ZONIFICACION	m2.	m.l.	m.l.	%	m3/m2	vi/Ha	USOS
	PARCELA MINIMA	FACHADA MINIMA	SEPARACION C./-MED.	OCUPACION PLANTA	VOLUMEN EDIF.	DENSIDAD BRUTA	
URBANA JARDIN	700	12	5	25 %	1 m3/m2	15	VIVIENDA
COMERCIAL	CONFORME ANEXO	CONFORME ANEXO	CONFORME ANEXO	CONFORME ANEXO	CONFORME ANEXO	CONFORME ANEXO	PUBLICO
VERDE	CONFORME ANEXO	CONFORME ANEXO	CONFORME ANEXO	CONFORME ANEXO	CONFORME ANEXO	CONFORME ANEXO	PUBLICO
VIVIENDA AGRUPADA	1.000	20	5	30 %	1,2	15	VIVIENDA.

Las Normas de edificación, terminología y especificaciones del Plan Parcial de Planeamiento Municipal revisado tendrán como base las - definidas en el capítulo VIII, de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, sirviendo de complemento a las definidas en el Plan Parcial vigente. En unos casos y de mínimos en los que la Normativa del Plan Parcial vigente sea menos restrictiva que la de las Normas Subsidiarias.



j. mortes moreno - e. saez v. almazan - f. tomas bernat - arquitectos

estudio de arquitectura y diseño urbano - c/ navarra 10-1 - valencia-7-tf: 3258362

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE PETRES

NORMA XXXII.-ORDENANZAS DE EDIFICACION

NORMA XXXII- ORDENANZAS DE EDIFICACION Y PARCELACION.-

ORDENANZA, -1-

PARA EL SUELO URBANO:

ARTICULO 1º, ALINEACIONES Y RETRANQUEOS.-

- Edificación cerrada.- Las edificaciones que se proyecten, ocuparán el frente de la alineación de la calle, para los tipos (MD) y (MPL) y de la calle y patio de manzana en tipo (MPM).

Queda prohibido dejar medianerías al aire o patios de servicio propios o ajenos, exigiéndose compromiso Notarial e inscripción Registral de éste con los propietarios de los predios colindantes cuando el retranqueo alcance las medianerías laterales y, al no estar contruidos - sea procedente.-

Los espacios resultantes de los retranqueos habrán de dedicarse exclusivamente a usos que no impliquen edificación.

- Edificación abierta.- En bloques: el retranqueo a la alineación de calle y a linderos será al menos de $\frac{1}{2}$ de altura con/ un mínimo de 5 mts. esceptuando construcciones situadas enteramente por bajo del plano medio correspondiente a dicha alineación y destinadas exclusivamente a garaje-aparcamiento.

Se podrá adosar la edificación a los linderos, repetando el retranqueo a fachada, mediante compromiso Notarial e inscripción Registral con los colindantes de proceder de igual forma, debiendose de quedar acabados los paramentos que conforman la medianería y queden vistos en tanto no se edifique el predio colindante.

Cuando se edifiquen dos o mas bloques en una misma parcela los retranqueos serán los señalados anteriormente, debiendo de situarse los bloques al menos a $\frac{1}{2}$ de la media de sus alturas.

- Edificación aislada.— El retranqueo a calle y linderos desde cualquier punto de la edificación será de 5 mts.. Se podrá adosar a uno o mas linderos si existe compromiso Notarial, - con anotación Registral con el colindante.

El frente de la parcela a la alineación y los lindes se podrán cerrar con un muro de fábrica -/ hasta una altura máxima de 1 mts., pudiendo seguir el cerramiento en altura de 3 mts. con elementos vegetales o traslúcidos (celosía, alambradas, mallas, etc.)

- Edificación industrial.— Se podrá alinear o no la edificación con las vías públicas. Los retranqueos a linderos interiores - entre parcelas serán de 5 mts. mínimo en todos los casos.

ARTICULO 2º, PARCELA MINIMA.—

- En edificación cerrada.—

- Manzana densa:

- Zona A Casco antiguo: no se fija.
- Zona B Ensanche: 200 m2.
- Zona C Residencial Intensiva: 90 m2.

- Manzana cerrada con patio (MPM) o doble crujía (DC)

- Zona B Ensanche: 200 m2.
- Zona C Residencial Intensiva: 90 m2.

- En edificación abierta.—

- Aislada: Zona Residencial Extensiva : 600 m2.
- Industrial: Zona I, Tolerancia Industrial: 1000 m2.

Serán consideradas como no edificables las parcelas que no cumplan estas condiciones, debiendo de ser objeto de expropiación, compensación o parcelación de acuerdo con la Ley.

ARTICULO 3º. OCUPACION MAXIMA.-

- EN EDIFICACION CERRADA:

- Zona A.- Casco antiguo: hasta un 100 %
- Zona B.- Ensanche: hasta un 100 %
- Zona C. Residencial intensiva: hasta un 80 %
- Zona D.- Residencial extensiva: hasta un 30 %
- Zona I.- Tolerancia industrial: hasta un 60 %

No contarán como superficie ocupada, aquella que proyecten las partes de la edificación íntegramente dispuestas bajo el plano medio cualquiera que sea su uso, ni la proyección de cornisas, aleros, y marquesinas.

ARTICULO 4º, ALTURA MAXIMA Y MINIMA.-

Las alturas de plantas estarán comprendidas dentro de los límites:

- Planta baja (incluido forjado): entre 3 y 4,50 mts.
- Planta pisos (incluido forjado): " 2,70 y 3,50 mts.

Se respetará la altura máxima fijada para cada zona, permitiéndose la edificación de una planta menos de las establecidas.

Se deberá tener en cuenta dos limitaciones: número de plantas y altura de cornisa. Debiendo prevalecer siempre la más restrictiva de las dos.

- EN EDIFICACION CERRADA.-

- Zona A.- Casco antiguo: 2 plantas, 6,5 mts. altura de cornisa.
- Zona B.- Ensanche: 3 plantas, 9'- mts. altura de cornisa.
- Zona C.- Residen. Inten.: 3 plantas; 9 mts. altura cornisa.
- Zona D.- Residen. exten.: 3 plantas; 9 mts. alt. cornisa.

- EN EDIFICACION ABIERTA.-

- Zona D.- Residen. exten.: 2 plantas; 7 mts. alt. cornisa.
- Zona I.- Toler. indust.: según Normas particulares de la zona

- a) La altura se medirá en la vertical que pasa por el punto me dip de la línea de fachada en la primera crujía. En calles/ con pendientes se harán escañonamientos cada 20 mts.
- b) Si la casa tiene fachadas opuestas a calles de distinto ancho, se tomará para cada calle la altura correspondiente, - hasta unas profundidades respectivas proporcionales al ancho de cada calle. Si bien no sobrepasará nunca el ángulo de 45º las alturas de la parte mayor medida desde la cornisa de la menor.
- c) En solares de esquina la mayor altura que le corresponda se mantendrá sobre la calle mas estrecha en una longitud de fa chada no mayor del doble del ancho de esta calle con máximo de 10,- mts., siendo condición indispensable tratar como fa chada los paramentos de las medianerías que queden al descu bierto. Se debe tratar como fachada con los retranqueos co rrespondientes para que puedan abrirse huecos.
- d) La altura de las edificaciones en una plaza será la corres pondiente a la de la calle de mayor ancho que a ella concu rra.

ARTICULO 5º. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS RESPECTO DE LA ALTURA MAXIMA.-

- 1) Construcciones permitidas por encima de la altura: En gene ral y cualquiera que sea el tipo de edificación, sobre la altura máxima se permitirán las siguientes construcciones:
 - Forjado de techo, horizontal o inclinado, de la última-planta.
 - Cubierta propiamente dicha, cuya pendiente no excederá de 35º.
 - Antepechos de terraza, bien de fábrica o de cerrajería, con altura máxima de 1,00 mts. sobre el forjado.
 - Pérgolas o elementos decorativos análogos.
 - Cajas de escalera, salas de maquinas, depósitos de agua, chimeneas, etc..., se permitirá utilizar el volumen con formado por la cubierta inclinada para trasteros, vi- vienda independiente o pieza correspondiente a la últi- ma planta, con acceso desde ésta, no contabilizando co-

mo planta edificable. La altura máxima se establecerá mediante la Norma de Cubiertas. (Ordenanza 15)

- 2) Edificios en esquina. - En su caso de que en edificios en esquina recayentes a dos calles que permitan diferentes alturas, se podrá adoptar la altura dominante sobre la calle de menor altura hasta una profundidad equivalente al doble del ancho de ésta última calle con un tope de profundidad de — 12 metros.

ARTICULO 6º. VUELOS SOBRE LAS ALINEACIONES. -

- En Edificación Cerrada. -

1) Cuerpos de edificación cerrados:

- Permitidos solamente en calles de ancho igual o mayor de 8 mts.
- Saliente de línea de fachada no mayor del 7 % del ancho de calle con máximo de 1,00 mts.
- Longitud máxima voladizo: 50% de la longitud de fachada.
- No se permitirán en patios de manzana.

2) Voladizos abiertos. - Permitidos en todas las calles excepto:

- Calles peatonales y viales menores de 6 metros.
- Saliente de línea de fachada será no mayor del 7% del ancho de calle, máximo 1,00 metro.
- Longitud libre, retirándose de los extremos de fachada, una distancia no menor del vuelo.
- En edificios con fachada en esquina, podrán acumularse in distintamente los voladizos correspondientes a cada una de ellas.
- No se permitirán en patios de manzana.

3) BALCONES. - Se permitirán en todas las calles.

Saliente de la línea de fachada no mayor del 7% del ancho de calle, máximo 0,50 mts.

Longitud libre.

Se permitirán en patios de manzana, con saliente máximo de 0,50 metros.

- 4) CORNISAS Y ALEROS. - Permitidos en todos los casos, tanto en fachada como en patio de manzana.

Vuelo máximo de un metro.

- En edificación abierta. -

No se permitirá que ningún cuerpo de edificación volado, cerrado o abierto, avance fuera de los límites señalados por los retranqueos de la edificación, excepto/ cornisas y aleros.

- En general. - En cualquier caso, no podrán disponerse voladizos o balcones a una altura menor de 3,50 metros, libre sobre nivel de acera. Excepción de zona -1A- el casco antiguo que será de 2,70 mts. la altura libre mínima.

Las marquesinas deberán dejar una altura libre/ mínima de 2,70 mts. pudiendo sobresalir de la línea de fachada como máximo hasta 20 cm. menos de la línea interior de bordillo. No se permitirán en el casco antiguo, zona 1A.

ARTICULO 7º. ELIFICABILIDAD. -

- En edificación cerrada. -

- Zona A, casco antiguo: no se fija.
- Zona B, ensanche: no se fija.
- Zona C, residencial intensiva: no se fija.

- En edificación abierta. -

- Zona D, residencial extensiva: 1,- m3/m2.
- Zona I, tolerancia industrial: 3,5 m3/m2.

ORDENANZA - 2 -

PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.-

ARTICULO 1º- SUELO NO URBANIZABLE RUSTICO DE REGIMEN NORMAL.-

Sólo se permitirán construcciones de vivienda familiar que cumplan las siguientes condiciones:

- Una vivienda por parcela.
- Tipo de edificación: aislada.
- Parcela mínima: 5.000 m²., debiendose presentar escritura de indivisibilidad de la misma.
- Altura máxima: 2 plantas o 7 mts. altura de cornisa.
- Volúmen máximo por unidad de parcela mínima: 1.000 m³ ó 0,2 m³/m².
- Ocupación máxima: 5 %
- Retranqueos: 10 mts. en cualquier sentido.
- Será preciso tramitar la solicitud de edificación conforme lo dispuesto por el Art. 44.2 del Reglamento de gestión Urbanística.
- Deberán de cumplimentarse las condiciones de no formación de núcleo de población (Ordenanza 3)
- Incompatibles los demás usos.

ARTICULO 2º- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION AGRICOLA.-

Las edificaciones que se levanten en este tipo de suelo, deberán ser únicamente las relacionadas con el uso y destino de la finca en que se asienten. Es decir, los usos eminentemente relacionados con las labores agrícolas, o para los trabajos de la tierra y sus derivados específicos.

Son incompatibles todos los demás usos.

Deberán de respetarse los siguientes paramentos:

- Tipo de edificación aislada.
- Altura máxima: 7 mts. altura de cornisa, excepto: silos, depósitos de agua, y todas aquellas instalaciones análogas que requieran mayor altura en razón de su propia función.
- Ocupación máxima en planta: 10 % para los usos permitidos.
- Retranqueos: 10 mts. en cualquier sentido.
- Coeficiente de volumen: 1000 m³. por unidad de actuación para edificaciones permitidas.

Asímismo, en este tipo de suelo No Urbanizable de Protección Agrícola, se permitirá edificar construcciones para guarda y almacenamiento de aperos agrícolas. Debiéndose cumplimentar las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: una hanegada (832 m².)
- Superficie máxima en planta: 25 m².
- Alturas: una planta (3 mts, altura cornisa), sobre la rasante natural del terreno.
- Lado mínimo: 3 mts.
- Cubierta: deberá de ser inclinada; de teja o material similar.
- La edificación no podrá tener los servicios característicos de las edificaciones de vivienda: agua potable, luz eléctrica, saneamiento.

ARTICULO 3º- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION FORESTAL.-

Solamente se permitirán las edificaciones relacionadas con el uso al que se destina la finca.

- Las condiciones de edificabilidad cumplimentarán los siguientes parámetros:
- Parcela mínima: 10.000 m².
- Tipo de edificación: aislada.
- Alturas: dos plantas (7 mts.)
- Ocupación en planta: 5 %
- Coeficiente de volumen: 1.000 m³ por unidad de actuación.
- Retranqueos: 15 mts. en cualquier sentido.
- Incompatibles todos los usos que no se refieran a los de vivienda forestal permanente, o de las actividades forestales.

ORDENANZA -3-

DEFINICION DE NUCLEO DE POBLACION.-

A los efectos establecidos por el Art. 86 de la Ley del Suelo y del Art. 92 "c" del Reglamento de Planeamiento. Se propone la siguiente definición de Nucleo de Población, para su aplicación en suelo no urbanizable clasificado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

Conformará Nucleo de Población, cualquier conjunto de edificaciones destinadas a la vivienda, cuya disposición en el espacio, llegue a tener al menos una de las siguientes condiciones:

- 1) Que la distancia a cualquier edificación de vivienda existente sea menor de 60 metros.
- 2) Que exista infraestructura urbana al servicio del conjunto (aceras, alcantarillado, alumbrado público, etc.)

ORDENANZA -4-

USOS DE LA EDIFICACION.-

LOS USOS DE LA EDIFICACION SE CLASIFICAN EN LOS SIGUIENTES GRUPOS:

- 1.- RESIDENCIAL O DE VIVIENDAS.
- 2.- TERCIARIOS O PUBLICOS.
- 3.- INDUSTRIALES.

1.- USOS RESIDENCIALES O DE VIVIENDAS.-

Se admitirán los siguientes:

- 1a) Vivienda unifamiliar.
- 2a) Vivienda colectiva.

2.- USOS TERCIARIOS O PUBLICOS.-

Se dividen en las siguientes clases:

- | | |
|--------------------------------|---|
| RS- Residencial | 1- Hoteles.
2- Moteles. |
| CU- Cultural | 1- Equipamiento social. |
| RL- Religioso | 1- Templos y anexos.
2- Servicios funerarios. |
| AD- Administrativos | 1- De la administración central o local
2- Privados. |
| SA- Sanitarios y asistenciales | 1- Dispensarios o ambulatorios.
2- Clínicas.
3- Guarderías. |
| ES- Enseñanza | 1- Superior o media, profesional y
laboral.
2- Básica y preescolar. |

CO- Comercio

- 1- Pequeño de uso diario.
- 2- Especializado y grán comercio.
- 3- Restaurantes y bares.

EP- Espectáculos

- 1- Salas de espectáculos.
- 2- Grandes espectáculos: estadios, hipódromos, etc...

DP- Deportivos y recreativos

- 1- Al aire libre.
- 2- Instalaciones cubiertas polideportivas.

CT- Comunicaciones y transportes



- 1- Equipamiento público.
- 2- Estacionamiento de vehículos de transporte.
- 3- Estación de servicio.

Cualquier otro uso no incluido podrá catalogarse por similitud de función con algunos de los relacionados anteriormente.

3.- USOS INDUSTRIALES.-

Las Normas Subsidiarias establecen la clasificación en cuanto a características y posibilidades de situación de las industrias e instalaciones afectadas por el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, Decreto 2.414/1.961.

Las actividades mencionadas se clasifican en:

- Categoría "A": Actividades sin molestia para la vivienda, de tipo / individual o familiar que puedan requerir máquinas o aparatos movidos a mano por pequeños motores; que no transmitan ruidos al exterior ni produzcan otras molestias especiales.

Se permitirán garajes privados de cada edificio, sin servicios de taller, mantenimiento ni carburantes.

Para esta categoría los parámetros máximos serán:

- Local superficie máxima de instalación.... 100 m²

- Potencia de motores. 6 cv.
- Decibelios..... 40 db.

- Categoría "B": Se permitirán actividades molestas, compatibles con la vivienda.

Se definen como aquellas que causan alguna molestia tolerable según la situación respecto de las viviendas, siempre que no produzcan ruidos excesivos, vibraciones, gases y olores desagradables, ni den lugar a acumulación de tráfico. Garajes públicos hasta 20 coches, con servicio de mantenimiento pero no de carburantes.

Para esta categoría los parámetros máximos serán:

- Superficie máxima de instalación 350 m²
- Potencia de motores..... 10 cv.
- Decibelios..... 45 db.

- Categoría "C": Se permitirán actividades incompatibles con la vivienda, que presentan cierto grado de incomodidad, - que no permiten su localización en edificio de vivienda, pero que pueden ser admitidas con la debida independencia en zonas que por su situación respecto de la población, toleran mezcla de usos que resulte favorable para la actividad y vida urbana de un sector y facilitar la instalación de servicios generales.

Las industrias deberán ser no contaminantes, no nocivas y no peligrosas.

Se podrán permitir garajes públicos, hasta 50 coches con servicio de mantenimiento y carburantes.

Los parámetros máximos serán para esta categoría:

- Superf. máx. de instalación: 600 m²/1.000 m² de parcela
- Potencia de motores..... 60 cv./1.000 m² de parcela.
- Decibelios..... 100 db./1.000 m² de parcela.

La medición de decibeles se efectuará en la parte exterior de la medianera de la industria, o desde el local ajeno más afectado.

Los límites de potencia mecánica señalados, podrán ser aumentados en un 50% cuando se utilicen / máquinas accionadas por motores directamente acoplados.

Para el cómputo de la potencia instalada, no se tendrán en cuenta los motores correspondientes a las instalaciones auxiliares de acondicionamiento de aire, ventilación, calefacción, ascensores, etc... incluso los instalados en las viviendas, a los cuales se les aplicarán las medidas correctoras necesarias para eliminar posibles molestias al vecindario.

ORDENANZA - 5 -

CONDICIONES ESTETICAS:-

En consideración a las distintas características de cada zona, se establecen dos tipos de condiciones compositivas:

- 1) Condiciones rígidas para cada uso concreto.
- 2) Condiciones según el carácter de la zona.
- 3) Condiciones estéticas libres.

- 1) Composición Estética Rígida, en función del proyecto corresponde a aplicar en cada caso.

Se impondrá esta condición en los casos en que exista algún elemento urbano, (calle, plaza, edificio, en torno elemento) de interés especial (histórico-artístico-paisajístico-de conjunto-cultural- o pintoresco), que aconseje su conservación de acuerdo a una determinada composición urbanística y arquitectónica y de entre los señalados en estas Normas como de interés.

2) Condiciones según el carácter de la zona.

- Se impondrá esta condición a los conjuntos de núcleos de interés histórico-artístico, cultural, pintoresco, etc., aún cuando no hayan sido objeto de expediente de declaración por la dirección general del patrimonio artístico cultural.

En estos casos, se impondrán condiciones para mantener el carácter de la zona, no autorizándose materiales, que por su calidad, textura, color, o características, alteren el ambiente general de la zona.

En cualquier caso, será necesario el informe - previo de la Dirección General del Patrimonio Artístico y Cultural para autorizar cualquier modificación de alineaciones, retranqueos o transformación de volúmenes.

ORDENANZA ESPECIAL PARA EL CASCO ANTIGUO, ZONA A.

Se procurará no alterar el peculiar carácter de este pueblo, para lo cual, se deberán cumplir las condiciones de uso, volumen y estilo. que a continuación se especifican:

1) Condiciones de uso:

Serán permitidos los usos que autoricen las ordenanzas municipales vigentes, en todo lo que no se opongan a las presentes Normas y siempre que sean compatibles con la conservación del carácter estructura y ambiente de la Villa.

Dentro del casco de la población, Zona -1A- no se — permitirán:

- a) Talleres de cualquier tipo con motores cuya potencia sume en total más de 7 CV.
- b) Talleres o fábricas que requieran edificios con elementos de tipo industrial, tales como grandes chimeneas, depósitos visibles desde el exterior, etc., que produzcan ruidos o emanaciones para el ambiente general o que obliguen al paso de camiones por calles que no sean periféricas.
- c) Talleres mecánicos de reparación de vehículos pesados o de máquinas agrícolas, que obliguen al paso de dichos vehículos por las calles o plazas no perimetrales. Se fomen

tarán , en cambio, dentro de estas zonas los talleres de -
tipo artesano, sobre todo la artesanía artística típica lo
cal, con vista a un posible mercado turístico.

2) Condiciones de volumen:

La altura máxiMa en las edificaciones será la -
que se especifica en las Normas de Edificación.

3) Condiciones de estilo:

- a) Obras de reforma: Se realizarán procurando conservar todos los ele-
mentos arquitectónicos que dan carácter al edificio y se encontra-
rán elementos ocultos que anteriormente no estuviesen vivibles, se
procurará devolverles su antigua función, armonizándolos con los -
nuevos que se precisan para la función por la cual se hace la refor-
ma.
- b) Demoliciones y reformas en edificios singulares: En el caso de exis-
tir en la población algún edificio declarado monumento artístico o
de valor ambiEntal, está prihibida su demolición o reforma sin per-
miso de la Dirección General de Bellas Artes. En caso de reforma o
de restauración de los mismos, se atenderá al carácter del edificio
y sus elementos deteriorados, devolviéndolos a su primitivo estado,
utilizando siempre mano de obra especializada y materiales de igual
procedencia y calidad de los que se sustituyen o reparan.

En todo caso, para la demclición de un edificio que sin ser
monumento histórico-artístico tenga cierto valor típico o histórico
propio o en relación con el conjunto, es conveniente consultar ante-
riormente con la Dirección General de Bellas Artes.

Si se trata de construcciones próximas a monumentos o Con-
juntos Histórico-Artísticos o parajes pintorescos, ya declarados ta-
les o en los que se haya incoado expediente para su declaración, no
se podrá conceder la licencia municipal de demolición o construcción
de nuevas edificaciones o reformas de las existentes, sin previa a-
probación, por escrito, del proyecto por la Dirección General de Be-
llas Artes,

- c) Edificios de nueva planta: Deben ajustarse al estilo general tradi-
cional de la población o región, no hallandose esta condición en -
contradicción con la aplicación de las tendencias y normas actuales
de la Arquitectura. Debe mantener la armonía general de la calle o
plaza en que está situado en desniveles, módulos, carácter, aline-
ación y proporciones de huecos, materiales y color, tanto en facha-
das como en cubiertas y zaguanes o partes vistas desde el exterior.

Cuando la nueva construcción esté junto a un edificio singular, se hará ésta de modo que no reste importancia al edificio principal, - simplificandose su decoración exterior a fin de que resalte el monumen-
to.

En general es censurable toda reproducción o imitación de un edi-
ficio antiguo, y debe prohibirse excepto cuando se trate de traslado -
por causa de fuerza mayor de una fachada, portada, galería u otros ele-
mentos auténticos.

- d) Tejados: El tipo de cubiertas será el usual en la región y en los edi-
ficios próximos. Se prohíben en estas zonas las cubiertas de fibroce-
mento, aluminio, plástico y demás materiales que desentonen con el con-
junto.

Todos los elementos situados sobre las cubiertas se tratarán
arquitectónicamente, prohibiendose de manera especial los depósitos de
fibrocemento al descubierto y los anuncios publicitarios.

- e) Huecos: Se recomienda conservar las proporciones, formas y tipo de car-
pintería tradicionales en la ciudad y, sobre todo, en la calle o plaza
donde se vaya a realizar la nueva cas. No se debe usar las persianas -
enrollables ni los cierres metálicos, ni se deben colocar en los balco-
nes antepechos de fábrica.

- f) Materiales de fachada: Serán los corrientes en la localidad, preferia-
blemente, la piedra natural de la región.

En las localidades en que predominen los edifi-
cios con fachada de piedra o los tonos ocres, puede usarse el ladrillo
visto, siempre que su color no desentone con el ambiente general.

En el caso de que el color dominante sea el
blanco, el ladrillo visto no podrá usarse .

- g) Medianerías: Las paredes medianeras que queden al descubierto, aunque
sea provisionalmente, se revocarán o cubrirán de materiales que armo-
nicen con los de la fachada y con el aspecto general de la población.

Se prohíben en las mismas los tendidos con cemento bruñi-
do y el asfalto u otros impermeabilizantes bituminosos al descubierto.

- h) Revocos: Queda prohibido toda clase de revocos en fachada en las zonas
donde predomine la pintura natural en las mismas. Asimismo, y en cual-
quier lugar, quedan prohibidos los revocos imitando cantería o ladri-
llo, y los revestimientos de plástico, metálicos o de fibrocemento.

- i) Motivos decorativos: Como norma general se recomienda la mayor sencillez, empleando con gran moderación los elementos de remate, y es to sólo donde se justifiquen debidamente.
- j) Colores: No se admiten las purpurinas, ni colores vivos (añil, rojo, amarillo, etc.,) para la pintura de rejas, balaustradas, fachadas, - ni carpintería. Para ésta se utilizarán colores neutros en las gamas dominantes en cada zona.
- k) Marquesinas: Se prohíben las marquesinas de cualquier tipo o color en el interior de esas zonas de interés ambiental o típico.

4) Establecimientos comerciales, rótulos y anuncios.-

La decoración publicitaria de los establecimientos comerciales (escaparates, vidrieras, rótulos) se desarrollará en los límites del espacio interior de los huecos de planta baja, dejando libres y sin superposición de otros materiales de los propios de la fachada, las jambas - entre los huecos y los dinteles o arcos. Encima de éstos podrán colocarse solamente discretos rótulos de letras sueltas en hierro forjado, - bronce u otro material de calidad, y en ningún caso el "néon", plástico, etc...

5) Construcciones e instalaciones del tipo industrial y uso público:

- a) Depósitos elevados de abastecimiento de agua potable, casetas de transformadores, silos.- Se proyectarán de forma tal que no perjudiquen el aspecto de los espacios internos de la villa y no rompan la silueta y coronación característica de los espacios externos.
- b) Estaciones de servicio para automóviles.- En el caso de que queden emplazadas a menos de 500 mts. de la población, se proyectarán con cubiertas de tipo dominante en la zona, y no podrán ostentar anuncios ni rótulos más altos que la línea de cornisa, la cual tendrá una altura máxima de 5 metros.
- c) Tendido de líneas eléctricas y telefónicas.- En caso de monumentos Histórico-Artísticos y Edificios Singulares de gran valor ambiental, según el Art. 34 del Reglamento de 16 de abril de 1.936, las compañías de electricidad, telefónica, etc., no podrán adosar en ellos - postes ni palomillas para sus servicios, sin la previa autorización del arquitecto de Bellas Artes de la zona, debiendo modificarse los ya enclavados, a solicitud del mismo.

Es conveniente, para casos de nuevo tendido eléctrico o telefónico en la ciudad, que, por lo menos en las partes de mayor interés urbanístico, la instalación sea subterránea.

6) Obras de urbanización.-

Los proyectos de obras de urbanización, embellecimiento, jardinería y alumbrado público que debe ejecutar por su cuenta el Municipio, deben ser sometidos previamente a la autorización previa de la Dirección General de Bellas Artes.

- a) Aceras: Las aceras se pavimentarán en piedra natural o canto rodado, y en algunos casos podrán pavimentarse a base de hormigón de canto rodado lavado, previa muestra aprobada por la Comisaría de Zona del - Patrimonio Artístico Nacional.
 - b) Pavimentación: Será normalmente de piedra (en losas, adoquines, encachado o canto rodado). En casos excepcionales podrá usarse el hormigón de canto rodado lavado o el hormigón asfáltico encuadrado en lajas de piedra.
 - c) Farolas de alumbrado: Se ajustarán a uno de los modelos aprobados - por la Dirección General de Bellas Artes.
- 7) A parte de todas estas Normas, que atañen principalmente al interior de la ciudad, debe cuidarse especialmente el perfil característico de la misma desde el exterior, estudiando las perspectivas más favorables de ésta, evitando la ruptura de la armonía general.

3) Condiciones estéticas libres.-

Se podrán aplicar en todas aquellas zonas que no hayan de — ser objeto de protección especial estableciéndose con carácter general las siguientes regulaciones:

3.1.- Las medianeras producidas en colindancia de edificios de distinta altura o por otra circunstancia no prevista, así como los elementos que sobresalgan de la altura permitida (cajas de escalera, ascensores, pérgolas, depósitos de agua, chimeneas, etc.,) deberán ser tratados con la misma calidad de materiales y acabados / de las fachadas, debiendo estudiarse una ordenación de éstos en cada caso, de modo que sus volúmenes aparezcan integrados en la composición arquitectónica del conjunto del edificio.

Igualmente, tendrán el mismo tratamiento de fachadas, los — testeros o paramentos posteriores de las edificaciones que por — su especial situación o alturas afecten notoriamente a la composición panorámica de la ciudad.

3.2.- Se deberán prohibir los hastiales de cubierta vistos, resolviendo su integración en la composición del edificio, mediante el — tratamiento adecuado y el empleo de materiales de fachada.

3.3.- Los patios que por cualquier circunstancia sean visibles, tanto desde la vía pública como desde espacios accesibles a la circulación por el interior de manzanas o calles particulares, deberán de ser ocultados por muros de celosía o cualquier otro medio que impida la visibilidad y permita la ventilación.

3.4.- En todos los casos, las medianeras que finalizada la edificación vayan a quedar vistas (no cubiertas por la edificación colindante) deberán de ser acabadas con el mismo tratamiento de fachada.

ORDENANZA -6-

CONDICIONES HIGIENICAS SANITARIAS.-

ARTICULO 1º.- Todas las unidades de vivienda (pisos, apartamentos, chalets, etc.,) mientras no exista legislación especial para ellos, deberán de cumplir las condiciones mínimas establecidas en la Orden del Ministerio de la Gobernación de fecha 29 de Febrero de 1.944.

ARTICULO 2º.- No se permiten viviendas interiores entendiéndose por tales las que no tengan como mínimo un frente de fachada a vía pública, espacio libre, patio abierto a fachada o patio de manzana de uso público de 15 mts., de anchura mínima en edificación cerrada. El frente mínimo de fachada para que la vivienda tenga la consideración de exterior será de 5 mts., sin perjuicio de lo dispuesto en el Art. 2º de la Ordenanza 1ª (escepto en la Zona A - casco antiguo).

ARTICULO 3º - En edificación abierta se admiten en cualquier orientación, siempre que se guarde dicho frente y las luces rectas hasta la edificación más próxima en toda la longitud de éste sean igual o mayores de 10 metros.

ARTICULO 4º.- Como condiciones específicas las edificaciones de viviendas habrán de cumplir:

a) Ascensor.- La altura máxima permitida para piezas habitables (vivienda, locales, etc.), sin ascensor será de 14 metros. La medida de esta altura se hará desde el nivel de la acera en el eje del portal al nivel del suelo de la última planta.

La cuantía, velocidad y dimensiones del camión de los ascensores se regulará según MTE/ITV.

b) Patios.- En las edificaciones que tengan patios interiores de ventilación e iluminación, éstos cumplirán el punto 5º de la O. 29-2-1944. (B.O.E. 1-3-44).

Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las condiciones anteriores pudiéndolo hacer mancomunadamente entre patios que pertenezcan a ...

edificios colindantes. En este caso se formalizará escritura pública constituida de derecho real para la edificación que se construya posteriormente, que se inscriba en el Registro de la Propiedad con respeto a ambas fincas y que se presentará en el Ayuntamiento al solicitar la licencia de obras.

A efectos de determinar la dimensión de los patios interiores no se computarán como plantas los remates de las cajas de escalera, ascensor, depósitos de agua, esto es, las edificaciones autorizadas por encima de la altura máxima.

Se permitirán patios abiertos y fachadas — siempre que la longitud "L" del frente abierto no será inferior a $1/6$ de la altura, con un mínimo de 3 mts.

La profundidad del patio abierto medida normalmente al plano de fachada cuando al patio den dormitorios o estancia, será como máximo igual a vez y media al frente abierto de fachada, y dos veces al frente abierto de fachada cuando al patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o estancias.

No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad media normalmente al plano de la fachada no sea superior a 1,70 mts. — y siempre que en los planos laterales no abran huecos que sean los únicos de las piezas recayentes a estos retranqueos.

La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen en él.

- c) Chimeneas de ventilación.— Se admiten las chimeneas de ventilación por colector general o unitario y conductor — independientes siempre que cumplan:
- a) Las chimeneas deberán sobresalir al menos 50 cm. sobre la cumbrera mayor de la edificación (debiéndose medir esta distancia, desde la parte inferior del orificio — de salida de humos hasta la línea de cumbrera de la cubierta).
 - b) Para cubiertas planas, las chimeneas deberán de sobrepasar al menos 1,20 mts. de la superficie de la cubierta, midiendo esta distancia en sentido perpendicular a la misma.

En ambos casos se tendrá en cuenta las cubiertas de los edificios colindantes.

- c) Generalmente, deberán de situarse desde el centro de la cubierta del edificio hasta la cumbrera.
 - d) El tiro, no deberá sobresalir por ningún punto de las fachadas de los edificios, debiendo estar empotrado/ en los muros que conforman las fachadas. (solamente en el casco urbano.)
 - e) Las chimeneas que evacuen humos procedentes de combustión de materias contaminantes, se regirán por el reglamento de Actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas.
- d) Será obligatorio la inclusión de un conducto de ventilación activada prolongada hasta la cubierta en la cocina, a fin de asegurar la evacuación del vapor de agua, gases o humos.

De la misma forma será preciso resolver la ventilación de la despensa si la hubiese.

- e) La superficie de los huecos de iluminación de todas las piezas habitables de las viviendas, no será inferior a $\frac{1}{6}$ de su superficie útil.

La superficie real de ventilación podrá reducirse a un tercio de la iluminación.

Sin embargo, cuando la pieza comunique con el exterior mediante segundas luces, estas dimensiones deberán de duplicarse y en ningún caso podrán ser inferiores a la mitad de la fachada. Se entiende que existen segundas luces cuando el parametro de fachada de la pieza se encuentran situado a una distancia igual o superior a 2,50 mts. del patio calle, o espacio libre, que forme el volumen de ventilación o iluminación.

En cualquier caso la fachada mínima o frente de la pieza para que se considere abierta al exterior será de 1,50 m. entre paramentos. Esta .. distancia podrá ser inferior a esta medida en aquellas piezas que según la Orden de Gobernación de 21 de Febrero de 1.944, no requerirá ni iluminación ni ventilación.

- f) Retretes y aseos. - El sistema de cierre de los aparatos sanitarios será siempre hidráulico.

Los cuartos de aseo deberán ir revestidos de azulejos u otro material impermeable en todos sus paramentos hasta una altura mínima de 1,40 mts. Los paramentos afectados por el uso de la ducha hasta +1,95 mts.

El acceso no se permitirá desde las estancias, comedores, cocinas ni dormitorios.

Si la vivienda está dotada de dos cuartos de aseos completos, uno de ellos podrá tener puerta a un dormitorio o cocina.

- g) Escaleras. - Altura máxima de las tabicas: 19 cm.

Anchura mínima de huella, sin contar su vuelo sobre la tabica 27 cm.

Longitud mínima de peldaños: 1 mts.

Ancho mínimo de escalera entre paramentos: 2,20 metros.

Numero máximo de peldaños o alturas en un solo tramo: 16.

En escaleras curvas, longitud mínima de peldaños: 1,20 mts.. Los peldaños tendrán como mínimo una línea de huella de 25 cm., medida a 40 cm. de la línea interior del pasamanos.

Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,20 mts.

Las mesetas intermedias, sin puertas de accesos a locales o viviendas, tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño.

La distancia mínima desde la arista de los peldaños de mesetas con puertas, a éstas, será de 25 cms

En las viviendas individuales y en el casco antiguo, se permiten mayores tabicas, menores anchos y escaleras compensadas.

Salvo la excepción señalada para las viviendas individuales y de casco antiguo, se prohibirán las mesetas en ángulo, las mesetas partidas y las escaleras/compensadas.

Altura mínima de pasamanos de escalera: 0,95 metros medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.

Separación máxima entre balaustres de barandillas y antepechos, aquélla que deje libre horizontalmente, una dimensión de 12 cms.

En las casas colectivas, las escaleras tendrán iluminación y ventilación directa sobre el exterior en todas sus plantas, con una superficie mínima de iluminación de un metro cuadrado, pudiendo reducirse la ventilación a 400 cms².

Sin embargo, se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital por medio de lucernarios que tengan una superficie en planta que sea, / como mínimo, dos tercios de la superficie de la caja de la escalera.

En este caso, el hueco central quedará libre en toda su altura y en él será inscriptible un círculo de 1,20 metros de diámetro.

h) Instalaciones mínimas.— Serán preceptivas las siguientes instalaciones: Instalación eléctrica para alumbrado y usos domésticos, Instalación de agua fría y caliente, en viviendas colectivas antena colectiva de televisión, y asimismo canalización de telefonía. Estas instalaciones tendrán que cumplir las reglamentaciones particulares que para cada una de ellas se hallen vigentes.

i) Programa mínimo sanitario.— En todas las viviendas y locales, se instalará cuando menos, un cuarto de aseo compuesto de retrete, lavabo y ducha.

En cocina o dependencia/ aneja se instalará un fregadero de cualquiera de los materiales existentes en el mercado, a excepción de la piedra artificial, y un lavadero.

j) Saneamiento.— Cada uno de los aparatos sanitarios y fregadero o lavadero irá provisto de su correspondiente cierre hidráulico. Los sifones serán siempre registrables y fácilmente accesibles.

k) Aislamientos.— Todas las edificaciones de nueva planta deberán observar el Decreto 1.490/75 con objeto de reducir el consumo de energía debiendo justificarse en proyecto, y Decretos o Normativas posteriores.

- i) Cuarto de basuras. - Todo edificio destinado a viviendas, con carácter colectivo y que agrupe a más de 5 - unidades de viviendas, dispondrá con fácil acceso desde el exterior, de un local para los cubos de basura de una superficie útil a razón de 0,50 m²/vivienda, - como mínimo, cumpliendo además las condiciones que se señalen las disposiciones vigentes.

Su ventilación no podrá realizarse a través de la chimenea de ventilación de cuartos de baño, retretes, cocinas u otros, sino que habrá de ser exclusiva.

- m) Aparcamientos. - Será obligatorio disponer de aparcamiento o garaje en la proporción de 1 plaza por vivienda de nueva construcción en las zonas de edificación de suelo urbano: ensanche de casco, residencial intensiva y residencial extensiva.

Se establecen como obligatorios los - estándares mínimos de dotaciones de plazas de aparcamiento en suelos de nueva edificación:

- De uso industrial..... 1 plaza/cada 100 m². de edificación o cada 5 trabajadores.
- De uso terciario..... 1 plaza/cada 100 m². de edificación.

ORDENANZA - 7 -

OBRAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION.-

- 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 estas Normas que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados como fuera de Ordenación, y no podrán realizar en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.
- 2.- A estos efectos se considerarán obras de consolidación aquéllas que afecten a elementos estructurales, cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados y armaduras de cubiertas.
- 3.- Por pequeñas reparaciones se entenderá: sustitución parcial de forjados, cuando no sobrepasen del 10% de la superficie total edificada, y la de los elementos de cubierta siempre que no exceda del 10% de la superficie de ésta, evacuación de aguas; repaso de instalaciones, reparación de galerías, tabiques, sin cambio de distribución, reparación de cerramientos no resistentes; revocos y obras de adecentamiento.
- 4.- Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas.
- 5.- Aquellas instalaciones industriales que a resultas de aplicación de estas Normas, resultaren calificados como edificios o instalaciones fuera de Ordenación, se permitirá la ampliación hasta un 100% de lo construido, siempre que no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años.

ORDENANZA - 8 -



OBRAS DE REFORMA.-

- 1.- En fincas, que no estén fuera de Ordenación se consentirán obras de reforma, ampliación y consolidación de acuerdo con las condiciones — que se establecen en estas ordenanzas.
- 2.- Las obras de reforma que puedan autorizarse sólo se admitirán cuando la altura libre de pisos existentes sea superior a 2,20 mts.

ORDENANZA - 9 -

OBRAS DE CONSERVACION DE EDIFICIOS.-

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

Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueado, siempre que lo disponga la Autorización Municipal, previo informe del Servicio Técnico que corresponda.

- 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.

ORDENANZA - 10 -

CONSTRUCCIONES PROVISIONALES.-

En el interior de los solares, en los que se vayan a efectuar obras, se permitirán, con carácter provisional, construcciones dentro de las alineaciones y de las líneas de edificación, destinadas a guarderías, depósitos de materiales o elementos de la construcción y pisos pilotos.

El otorgamiento de la licencia de la obra provisional llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas, — siempre que el solicitante hubiese especificado su emplazamiento y características.

ORDENANZA - 11 -

PREVENCIÓN DE INCENDIOS.-

Se estará a lo dispuesto en la NBE-CPI-81, aprobada por Real Decreto 2.059/1.981 de 10 de Abril sobre "Condiciones de protección contra incendios en los edificios".

ORDENANZA - 12 -

SOLAR EDIFICABLE.-

A los efectos de estas Normas los solares se clasifican en edificables y no edificables.

Se considera edificable el solar que cumpla las siguientes condiciones:

<u>ANCHURA DE CALLES</u>				
	casco antiguo	hasta 9 mts.	de 9 a 14 mts.	de 14 a 20 mts.
- Superficie mínima edificable en parcela planta, m2.	existente	60	80	120
- Longitud mínima de fachada (m)	3	6	7	8
- Fondo mínimo (m)	8	8	9	10
- Diámetro del círculo mínimo inscrito (m)	4	5	6	7
- Dimensión mínima en cualquier sentido (m)	4	4	4	4

Además deberán estar comprendidos en superficies consideradas como edificables, es decir, no formar parte de las vías públicas, — espacios verdes o zonas de reserva existentes o en proyecto.

Serán considerados como no edificables todos los solares que no cumplan las anteriores condiciones, los cuales deberán ser objeto / de expropiación, compensación o reparcelación, de acuerdo con la legislación vigente.

ORDENANZA - 13 -

ALINEACIONES INTERIORES.-

La profundidad edificable de manzanas vendrá regulada, salvo en los casos en que esté previamente fijada, por la que alcancen las edificaciones contiguas de la misma manzana, debiéndose observarse las condiciones siguientes:

- Si la manzana es de dimensiones tales que - pueda hacerse patio de manzana, deberá éste fijarse de forma que la separación entre los testeros posteriores de los solares opuestos sea igual, como mínimo, a la calle de mayor ancho y siempre superior a 6,00 mts.. Esta condición será indispensable para autorizar viviendas con huecos únicamente al patio de manzana.

- Si la profundidad de la manzana no admite - el patio central mancomunado, podrá edificarse la totalidad del solar, si no se preveen huecos al testero posterior; en el caso de que se prevean, la fachada posterior deberá retirarse 3,00 mts. (tres metros), como mínimo, de la línea posterior. En este caso, las viviendas no podrán tener todos los huecos a este patio, siendo preciso para la consideración de vivienda exterior que tenga como mínimo un hueco de habitaciones vivideras situado en un paramento de dimensión mínima de 3,00 mts. (tres metros), - dando a calle o espacio igual o similar al descrito en el párrafo anterior.

- Se prohíbe dejar espacios sin construir visibles desde la vía pública, tales como callejones, paso de canales de riego, etc., de menos de 6,00 mts. (seis metros) de ancho.

ORDENANZA - 14 -

VOLUMEN EDIFICABLE.-

Se establecerá según los siguientes criterios:

- a) Para la edificación en suelo urbano: El volumen edificable vendrá determinado por la aplicación a la superficie de solar (superficie neta de parcela), el coeficiente (m^3/m^2) señalado por el cuadro de la Norma de zonas, para la zona que le corresponda o, en su defecto, por la aplicación de las condiciones de ocupación, o fondos de edificación y altura permitidas en dicho cuadro.
- b) A efectos de correspondencia entre volumen edificable y superficie construida, se establece una relación fija de 1 m^2 . de superficie construida igual a 3 m^3 . de volumen, que equivalen a una altura fija de plantas igual a tres metros, independientemente de la altura real que cada planta tenga en la edificación.
- c) Será computable todo volumen comprendido dentro de los muros perimetrales de las edificaciones, formados por la envolvente, entre la rasante media del terreno en dicho perímetro, y el cielo raso de la cubierta del edificio. No será tenido en cuenta el volumen construido por debajo de dicha rasante.
- d) Se permitirá utilizar el volumen interior entre la cubierta y el último forjado, para trasteros de uso exclusivo de las viviendas y locales del edificio, cambras, buardillas o viviendas independientes con acceso directo desde la última planta, siempre que cumplan:

- Las condiciones de cubiertas establecidas en la Ordenanza 16.

Forma de medir el volumen:

Se contabilizará como volumen edificado:

- Aquel comprendido dentro del perímetro exterior de la edificación entre la rasante media del terreno y el cielo raso de la última planta.
- No se tendrá en cuenta el volumen construido por debajo de la rasante.
- En las cubiertas inclinadas, no se contabilizará como volumen, las zonas edificadas y cerradas, con altura libre menor de 1,50 metros.
- Los porches, terrazas o vuelos, cubiertos y abiertos a un solo lado contabilizarán al 100%

- Los porches, terrazas o vuelos cubiertos y abiertos a dos o mas lados contabilizarán su volumen al 50 %

ORDENANZA - 15 -

CUBIERTAS.-

- Las cubiertas de las edificaciones de nueva planta, ampliación o reforma de todo el termino Municipal, deberán ser obligatoriamente inclinadas.
- El material de cubierta deberá ser la teja arabe, blanca o parda.
- Se podrá permitir una pendiente máxima de 35%, siempre que se cumpla:
 - 1) La cota de mayor cumbrera no sobrepasará 4 metros sobre la altura máxima de la edificación, en ningún caso.
 - 2) La proyección horizontal de la cubierta en un solo tramo no podrá sobrepasar los diez metros.
- Se permitirá cubierta plana integrada en la cubierta del edificio, en proporción menor del 25 % sobre la totalidad de la cubierta. (se contabilizará para ello la superficie de cubierta en proyección horizontal), deberá guardar ésta un retranqueo mínimo de dos metros desde el alero de la calle.

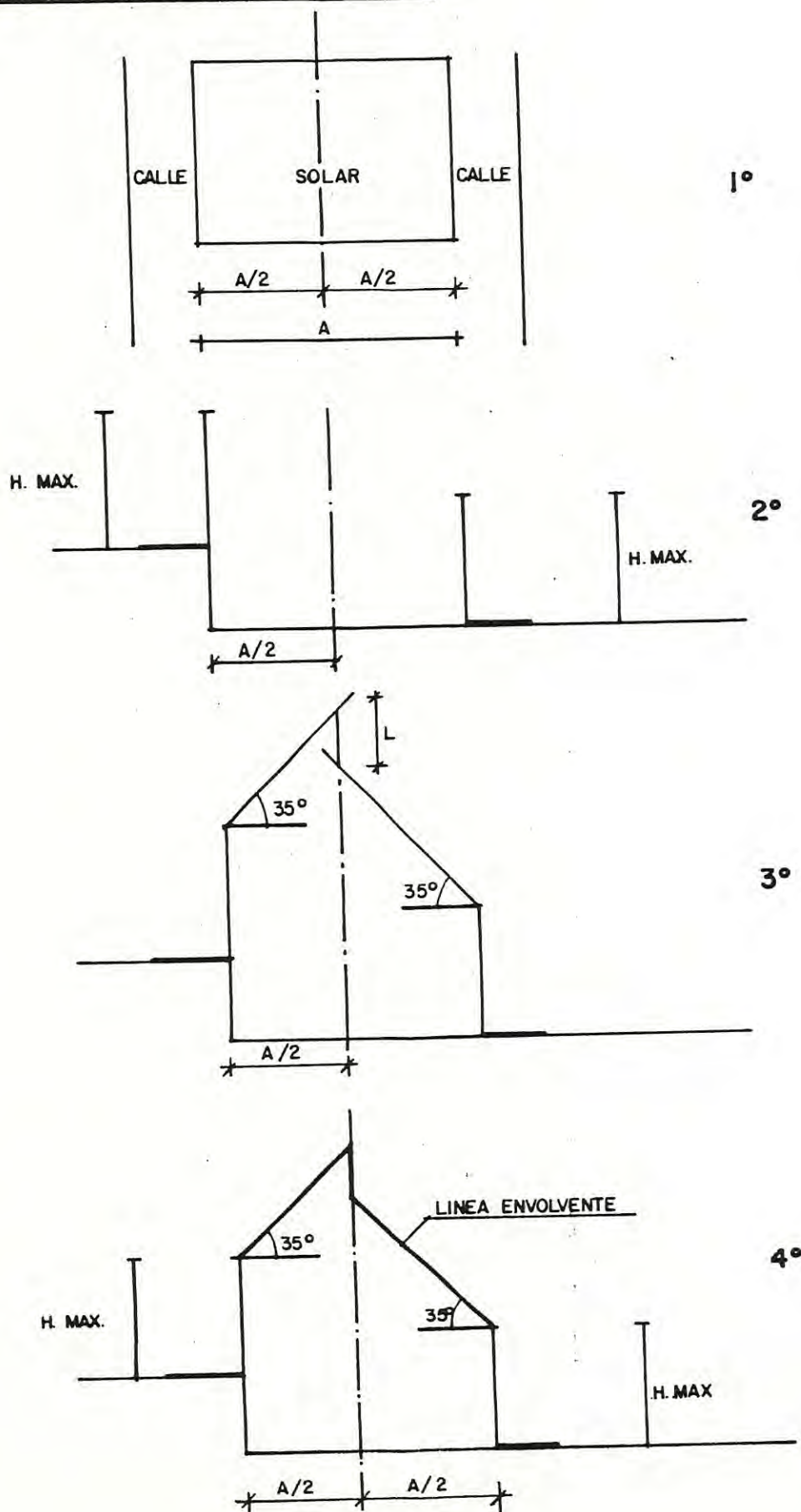
ORDENANZA - 16 -

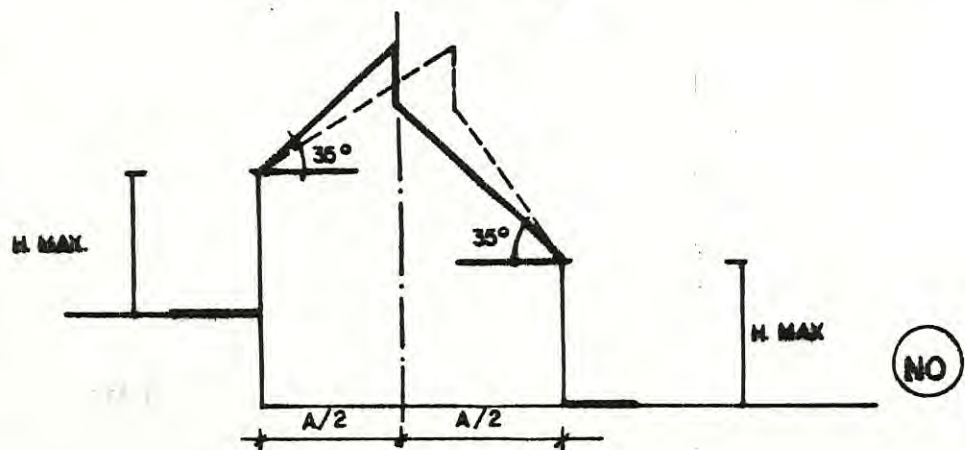
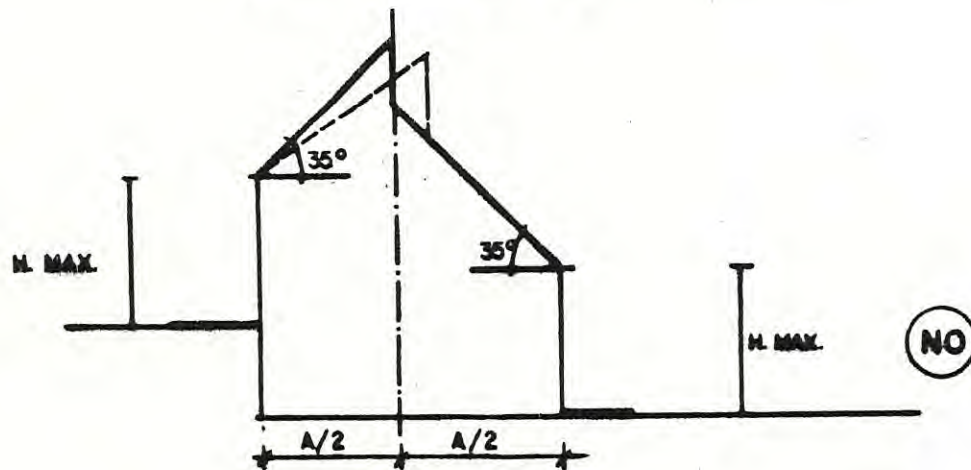
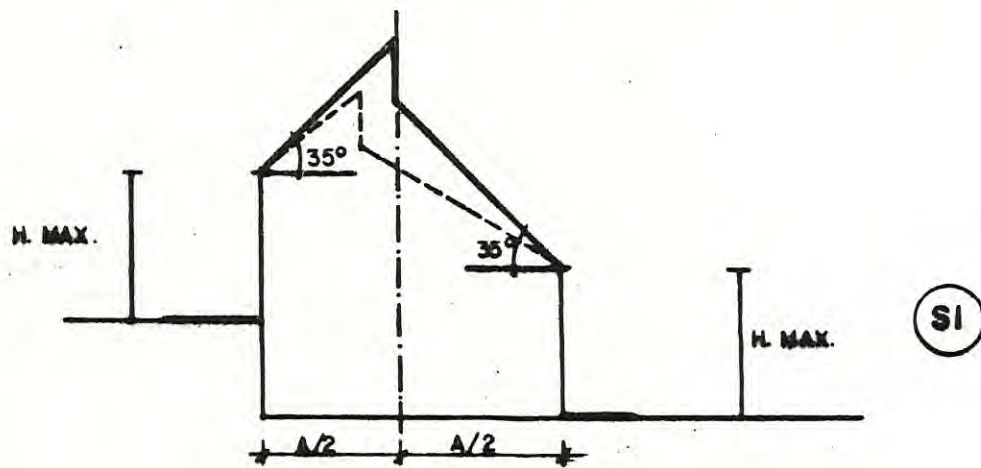
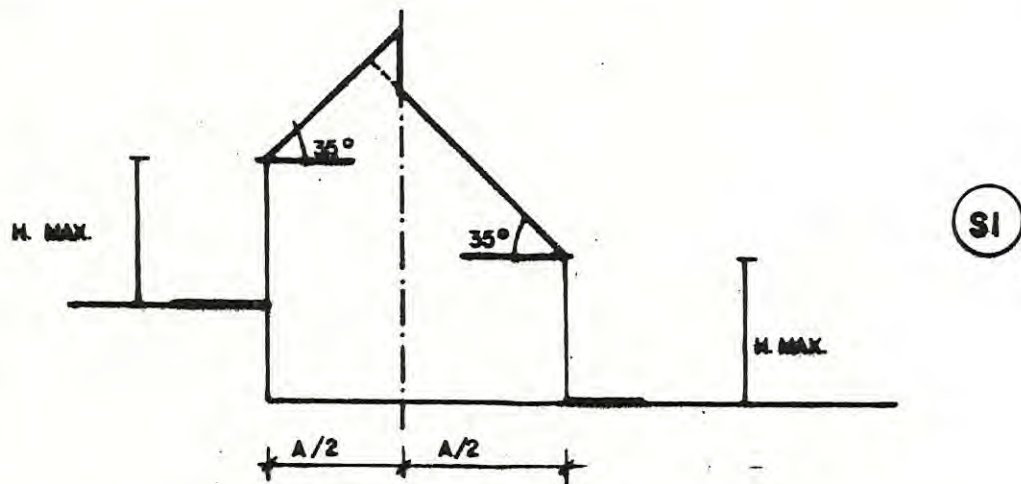
EDIFICACION A DOS CALLES DE DIFERENTE ALTURA.-

En los casos en los que la edificación recaiga a dos calles paralelas o similares, se ordenarán las cubiertas y su posible aprovechamiento edificable, de la siguiente forma:

- 1) Se tomará la línea de medida divisoria del solar, en el sentido paralelo a la alineaciones de las calles.
- 2) Para cada calle, se establecerá, la altura máxima permitida por la normativa urbanística.
- 3) Se dispondrá, conforme a la Ordenanza 1, art. 4º, la cubierta del edificio recayente a las dos calles.
- 4) Conforme a los puntos 1º, 2º y 3º, quedará establecida la línea de la cubierta, no pudiendo en ningún caso la edificación sobrepasar ésta, salvo lo contenido en la Ordenanza 1ª, art. 4º.
"Construcciones permitidas sobre la altura máxima".
- 5) Bajo la línea envolvente se establecerá la cubierta conforme se estima más oportuno.
- 6) La altura "L" del frente conformada por las líneas de cumbrera máxima no podrá ser mayor de 3,00 mts. ($L \leq 3,00$ mts.)

ESQUEMA DE LAS ORDENANZAS 15 Y 16





NORMA XXXIII.- ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO.-

ORDENANZA 17.-

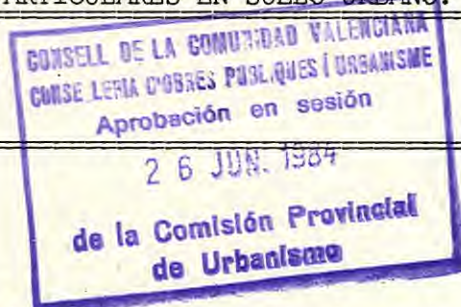
ZONA A.- CASCO ANTIGUO.-

- Tipo de edificación: manzana cerrada densa (MD)
- Fondo máximo edificable en vivienda: 12 mts. (el resto de fondo de la parcela podrá ser ocupado por edificación de una sola altura (3 mts.) para usos propios de la vivienda: almacén, granero cobertizo, etc.)
- Parcela mínima: no se fija.
- Alturas edificables: 2 plantas (6,50 mts.)
3 plantas (9,00 mts.) (conforme plano 4-3)
- Ocupación en planta: según el fondo máximo edificable y hasta un 100 %
- Volumen edificable: no se fija.
- Usos permitidos: (Ordenanza 4)
 - vivienda: uni y plurifamiliar.
 - industria: clase 1a.
 - públicos: CU/RL-1/AD-1-2/SA-1-2-3/CO-1-3/DP-3/CT-1.
- Condiciones estéticas: (Ordenanza 5)
 - (1ª) Especial para el casco antiguo.

ORDENANZA 18.-

ZONA B.- ENSANCHE.-

- Tipo de edificación: manzana densa - doble crujía (MD-DC)
- Fondo máximo edificable: 25 mts.
- Parcela mínima: 200 m².
- Alturas: 3 plantas (9,00 mts.)
4 plantas (12,00 mts.)
- Ocupación en planta: 100 % según fondo máximo edificable.
- Volumen: no se fija coeficiente.



- USOS PERMITIDOS.- (ORDENANZA 4)

- vivienda: plurifamiliar.

- industria: clase : 1a y 2a

- público: R-1-2/ CU/ RL-1/ AD-1-2/ SA-1-2-3/ ES-1-2/ CO-1-2-3/
EP-1/ DP-3/ CT-1.

- Condiciones estéticas.- (ORDENANZA 5)

(2ª) según el carácter de la zona.

ORDENANZA 19.-

ZONA C.- RESIDENCIAL INTENSIVA.-

- Tipo de edificación: manzana densa o edificación adosada en doble o crujía según fondo máximo edificable.

- Fondo máximo edificable: lo dispuesto en plano 4-3, para cada manzana.

- Parcela mínima: 80 m².

- Alturas: 2 plantas (7 mts.)
3 plantas (9 mts.) conforme al plano 4-3.

- Ocupación en planta: conforme fondo máximo edificable y hasta un 100 %

- Volumen: no se fija.

- En los espacios libres de uso privado V2, se permitirá edificación baja de una sola planta, máximo 3 mts. de altura de cornisa. Podrá ocupar no más de 3 mts. del ancho de fachada por parcela, permitiendo usos de almacén, garaje, trastero, porche o similar.

- USOS PERMITIDOS.- (ORDENANZA 4)

- vivienda: uni y plurifamiliar.

- industria: 1ª y 2ª.

- público: RS/ CU/ RL/ SA-1-2-3/ CO/ CT-1.

- CONDICIONES ESTÉTICAS.- (ORDENANZA 5)

(2ª) según el carácter de la Zona.

ORDENANZA 20.-

ZONA D.- RESIDENCIAL EXTENSIVA.-

- Tipo de edificación: bloque aislado o en fila agrupados.
- Parcelal mínima: 600 m². (parcela neta.)
- Alturas: 2 plantas (7,00 mts.)
- Ocupación en planta: 30 %
- Coeficiente de volúmen: 1,00 m³/m², sobre parcela neta.
- USOS PERMITIDOS (ORDENANZA 4)

vivienda: uni y plurifamiliar.

industria: 1a.

público: RS/ SA/ CO-1.

- CONDICIONES ESTETICAS (ORDENANZA 5)

(3ª) libres según el carácter de la zona.

ORDENANZA 21.-

ZONA I.- TOLERANCIA INDUSTRIAL.-

- Tipo de edificación: bloque industrial.
- Parcela mínima: 1.000 m².
- Alturas: 8 mts. altura de cornisa, pudiendo elevar hasta 13 mts. algún elemento de la edificación por las necesidades de la instalación industrial de que se trate y en proporción no mayor de un 10 % respecto de la superficie en planta de la edificación industrial.
- Ocupación en planta: 60 %, no contabilizará en este porcentaje la ocupada por las oficinas, vivienda de vigilancia y portería, si se instalan al exterior o adosadas a la nave. La ocupación máxima para estas edificaciones no podrá ser mayor de un 10 % respecto de la edificación industrial. La altura máxima para estas edificaciones será de 2 plantas.
- Volúmen: 3,5 m³/m², para la edificación industrial.

- USOS PERMITIDOS (ORDENANZA 4)

- vivienda: exclusivamente de vigilancia y portería.
- industria: 1ª, 2ª y 3ª.
- público: CO/ CT.

- CONDICIONES ESTETICAS (ORDENANZA 5)

(3ª) libres.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE PETRES.-

ANEXO A LAS NORMAS :

La documentación que a continuación se desarrolla es - una propuesta de actuación. Conforme al art. 97 R.P. no es un documento - de obligada presentación para unas Normas Subsidiarias de ámbito Munici- pal. No obstante; al considerar el Equipo Redactor su necesidad para el - correcto desarrollo del Planeamiento proyectado, se aportan junto a la do- cumentación exigida por el Reglamento de Planeamiento.

La delimitación de Polígonos y Unidades de Actuación - es susceptible de ser modificada así como la elección de Sistemas de Ac- tuación, conforme art. 155 del Reglamento de Planeamiento.

PROGRAMA DE ACTUACION Y ESTUDIO ECONOMICO - FINANCIERO.-

A continuación se pone de manifiesto, el modo de ejecución previsto para el desarrollo de las Normas Subsidiarias de manera que, para el periodo de ocho años de vigencia inicial de las mismas, tanto las infraestructuras, - como los equipamientos de nueva creación deberán de quedar realizados.

Para poder establecer el programa de actuación, la estrategia de su desarrollo se fundamenta en los siguientes condicionantes:

- Delimitación de polígonos o unidades de actuación.
- Determinación de las infraestructuras y sistemas, y su cualificación - como generales o locales.
- Convenios Urbanísticos.
- Posibilidades presupuestarias reducidas por parte del Municipio.
- Aportaciones Extramunicipales, Diputación, Consell, Mopu, etc. etc.
- Posibilidad de endeudamiento Municipal en base a créditos extraordinarios.
- Actuación sobre Patrimonio Municipal, mediante compensaciones o permutas.
- Incrementos de tasas Municipales mediante modificación de Ordenanzas Fiscales.
- Aplicación de contribuciones especiales.
- Aportaciones a fondo perdido por agentes exteriores; Particulares; Estado, etc.

De los planos de estructura general y usos del Suelo, podemos extraer las las propuestas de actuación respecto de las infraestructuras viarias de nueva ejecución y de los equipamientos previstos.

En plano 8-4, se reflejan los diferentes apartados que a continuación se detallan, se determinan superficies y lindes, porcentajes, etc., y todos los datos necesarios para el desarrollo del Planeamiento. Se tendrá como Norma general para las Normas Subsidiarias y más en particular para los Polígonos o Unidades en éstas delimitados, la consideración para los datos de medición que se expresen; superficies, límites, distancias, porcentajes, etc., y todos aquellos que por haber sido efectuados sobre plano podrán tener un coeficiente de error. Siendo admisible en $\pm 5\%$, la nueva medición efectuada - sobre terreno.

DELIMITACION POLIGONAL.-

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Petrés, establecen los siguientes polígonos o unidades de actuación:

POLIGONO I.-

El Polígono I, se delimita al Norte con Centro de EGB. propuesto, al Este con calle nº 10 y edificación existente, al Oeste con calle Lepanto y al Sur con calle nº 12.

El Polígono, se conforma por los espacios residuales libres de edificación de la trama urbana preexistente.

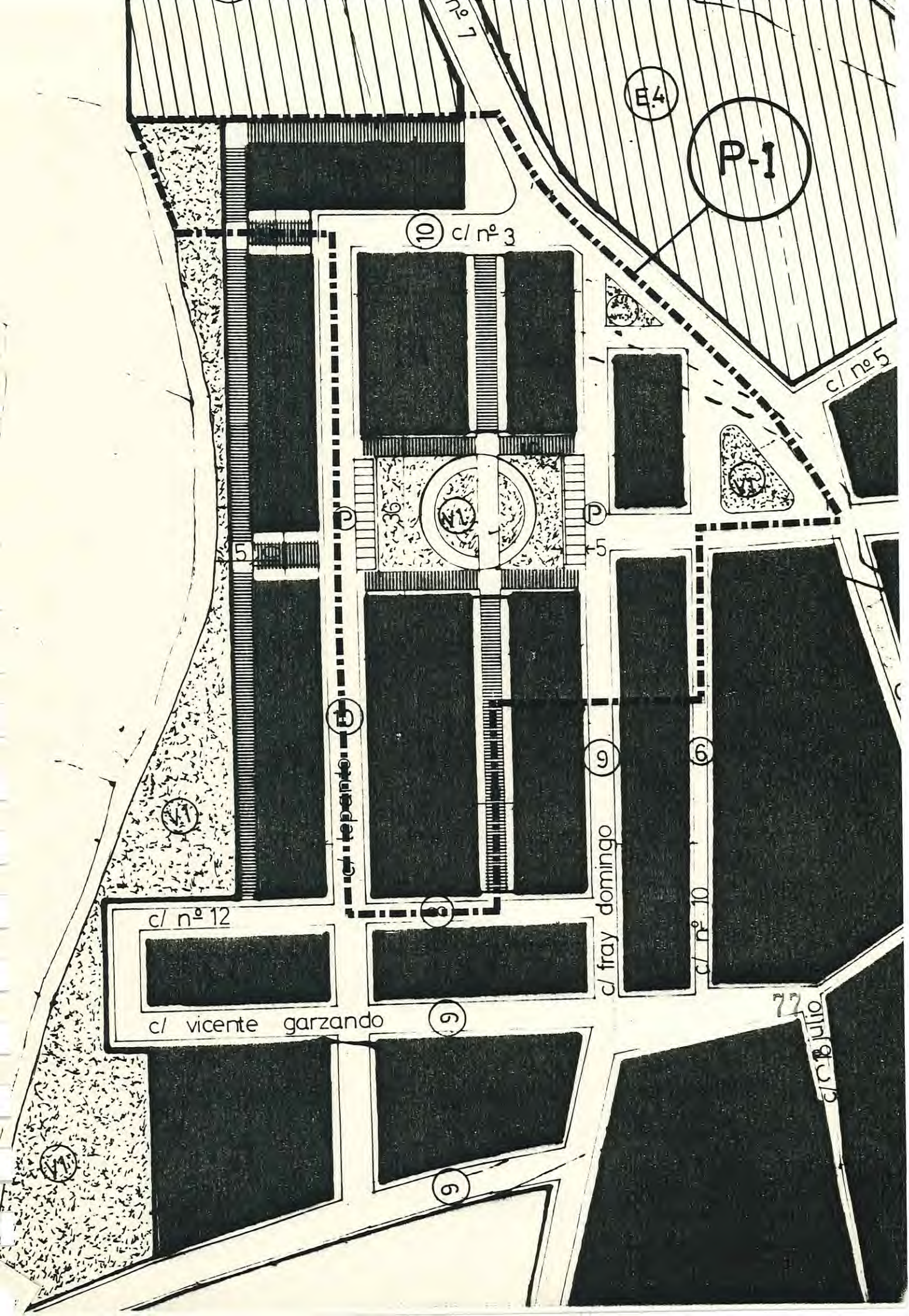
Existen abiertos los viales siguientes: C./ Lepanto, con todos los servicios urbanos; C./ nº 10, con todos los servicios, excepto asfaltado parcial; C./ nº 12 y C./ Fray Domingo, con todos los servicios.

Faltan por urbanizar: C./ nº 3 y vial peatonal de nueva creación, así como la continuación de la calle Fray Domingo y la plaza propuesta.

DATOS DEL POLIGONO.-

- Superficie total del Polígono: 12.373' - m².
- Suelo Residencial : 10.548 m² techo/5.295 m² suelo. (42,80 %)
- Cesiones: 7.078 m². (57,20 %)
- Coeficiente de edificación m² techo/m² suelo =
= 10.548 m² techo/12.373 m² suelo = 0,85 m² techo/ m² suelo.

SISTEMA DE ACTUACION: El sistema elegido es el de compensación conforme lo dispuesto por el art. 119 L.S.. Se deberá tramitar proyecto de compensación (si fuera preciso) para el reparto equitativo de cargas y beneficios, y proyecto de urbanización que asegure el correcto desarrollo de las infraestructuras.



POLIGONO II.-

El Polígono II, se delimita al Norte con la Senda dels Forasters, al Este con vial nº 11 y Polígono III. al Oeste con camino del Calvario o de la Ermita y al Sur con calle de la Cosa.

El Polígono actualmente está libre de edificación, habiéndose efectuado por parte de los propietarios de las tres parcelas de que se compone el mismo, cesión al Ayuntamiento de la superficie correspondiente al ensanche efectuado el pasado año 83, del vial de la Cosa, incluido en el Plan Provincial de Obras y Servicios de la Diputación Provincial de Valencia.

El Polígono, queda afectado por las cesiones de viario y equipamientos que a continuación se detallan.

DATOS DEL POLIGONO II.-

- Superficie total:	20.219' - m1.
- Suelo Residencial:	6.814' - m2.
- Comercial Privado:	950' - m2.
- Viario local:	6.090' - m2 (2.400 m2 ronda exterior)
- Preescolar:	1.000' - m2.
- Esp. libres peat. y aparc.	2.700' - m2.
- Verde público:	3.105' - m2.

SISTEMA DE ACTUACION: Dado que el Polígono, conforme a los datos del parcelario y catastro, tiene tres propietarios, cuyas parcelas están dispuestas en sentido Norte - Sur, desde la Senda dels Forasters a la calle de la Cosa.

Se ha propuesto un aprovechamiento edificable proporcional sobre cada parcela, de modo que existiendo acuerdo expreso de los propietarios y conforme al Art. 73 "e", del Reglamento de Gestión urbanística, no será precisa la reparcelación, salvo alguna compensación o modificación de linderos entre parcelas. Delimitando tres unidades de actuación.

De esta manera el sistema de actuación elegido es el de compensación, conforme al Art. 119 de la Ley del Suelo.

Será precisa la presentación de proyecto de urbanización del Polígono completo y estudio de detalle sobre las zonas públicas rodeadas por la edificación residencial previamente a la concesión de Licencia de Edificación.

La edificación del Polígono deberá de ejecutarse, partiendo desde la calle de la Cosa hacia el Norte, de modo que la consolidación se inicie desde lo edificado actualmente (casco antiguo).

P-II

c/ senda

dels
forasters

c/ de la cosa

Plaza
ponera
(P)

pl. caudillo

c/ san C jaime

c/ jose ∞ antonio

(V1)

(12)

(9)

(9)

(12)

(P)

(12)

(V1)

17

6

1

28

(E10)

(V1)

16

(V1)

12

1

(E.8)

c/ nº12

c/ calvario

c/ ponera

(E.3)

(E)

(V1)

∞

79

Si la edificación del Polígono se ejecuta por unidades de actuación correspondientes a cada propiedad, y salvo que se presente un proyecto completo para la unidad de actuación, ésta deberá de ejecutarse de Sur a Norte; - quedar ejecutados los viales y demás equipamientos que correspondan a la unidad de actuación previamente a la concesión de la Licencia de Ocupación de los edificios y cédulas de habitabilidad.

Si la edificación se ejecuta por parcelas o bloques, previamente deberá quedar ejecutado el vial al que dá frente la parcela y los de conexión de éste con la estructura viaria existente. (tanto rodados como peatonales.).

Los viales existentes son: calle de la Cosa y camino Ermita, con servicio de agua, luz, alumbrado público y evacuación de aguas.

Las unidades de actuación que se proponen para el Polígono II y la expresión de los aprovechamientos máximos permitidos en base a un tope de techo - edificable de 0,50 m² techo/ m² suelo, pueden ser:

UA 1 - P II - PROPIETARIO A (DELIMITADA EN PLANO 4 - 8)

- Parcela bruta de terreno : 5.504,55 m².
- Suelo Edificable Residencial: 2.760 m² techo/1.955 m² suelo (35,5 %).
- Cesión de Suelo (obligatoria y gratuita) : 3.549,55 m² (64,48 %)
- Coeficiente de edificabilidad: m² techo/m² suelo =
= 2.760 m²/5.504,55 m² = 0,50 m² Techo/m² suelo
- Regulará los linderos con la UA 2 al eje del vial peatonal propuesto.

UA 2 - P II - PROPIETARIO B.-

- Parcela bruta del terreno: 6.465,85 m².
- Suelo Edificable Residencial: 2.304'- m² techo/1.632'- m² suelo (25,24 %)
- Suelo Edificable Comercial: 950 m² techo/ 1.000 m² suelo (15,46 %)
- Cesiones de Suelo: 3.833,85 m². (59,30 %) (obligatoria y gratuita.)
- Coeficiente de Edificabilidad: m² techo/m² suelo = 3.254 m²/6.465,85 m² =
= 0,50 m² techo/ m² suelo.
- Regulará linderos con UA.1, y UA.3, a los ejes de viales propuestos.

UA 3 - P III.-

- + Parcela bruta de terreno: 8.630,07 m².
- Suelo Edificable Residencial: 4.300 m²techo/3.227 m² suelo. (37,40 %)
- Cesiones de suelo (obligatoria y gratuita): 5.403,07 m² (62,20 %)

- Coeficiente de Edificabilidad: $m^2 \text{ techo} / m^2 \text{ suelo} = 4.315 \text{ m}^2 / 8.630,57 \text{ m}^2 \neq$
 $= 0,50 \text{ m}^2 \text{ techo} / \text{m}^2 \text{ suelo}.$
- Regulará linderos con UA.2 y con Polígono 3.

POLIGONO III.-

Se establecen dos Sub-Polígonos: P-III-A y P-III-B, delimitados al Norte por la Senda dels Forasters; Este, Polígono 1º; Oeste, Vial nuevo nº ; casco antiguo y vial peatonal; Sur, con castillo del Barón y - Vial a Sagunto.

El Polígono es Zona D, Residencial Extensiva.

- DATOS DEL POLIGONO:

- Superficie total: 24.561 m².
- Cesiones: 6.388 m² (26,00 %)
 - Viario: 3.918 m².
 - Z. verdes: 1.470 m².
- Suelo Edificable Privado: 17.759 + (414 Z.V. Privado) (74,00 %)

SUB-POLIGONO P-III-A :

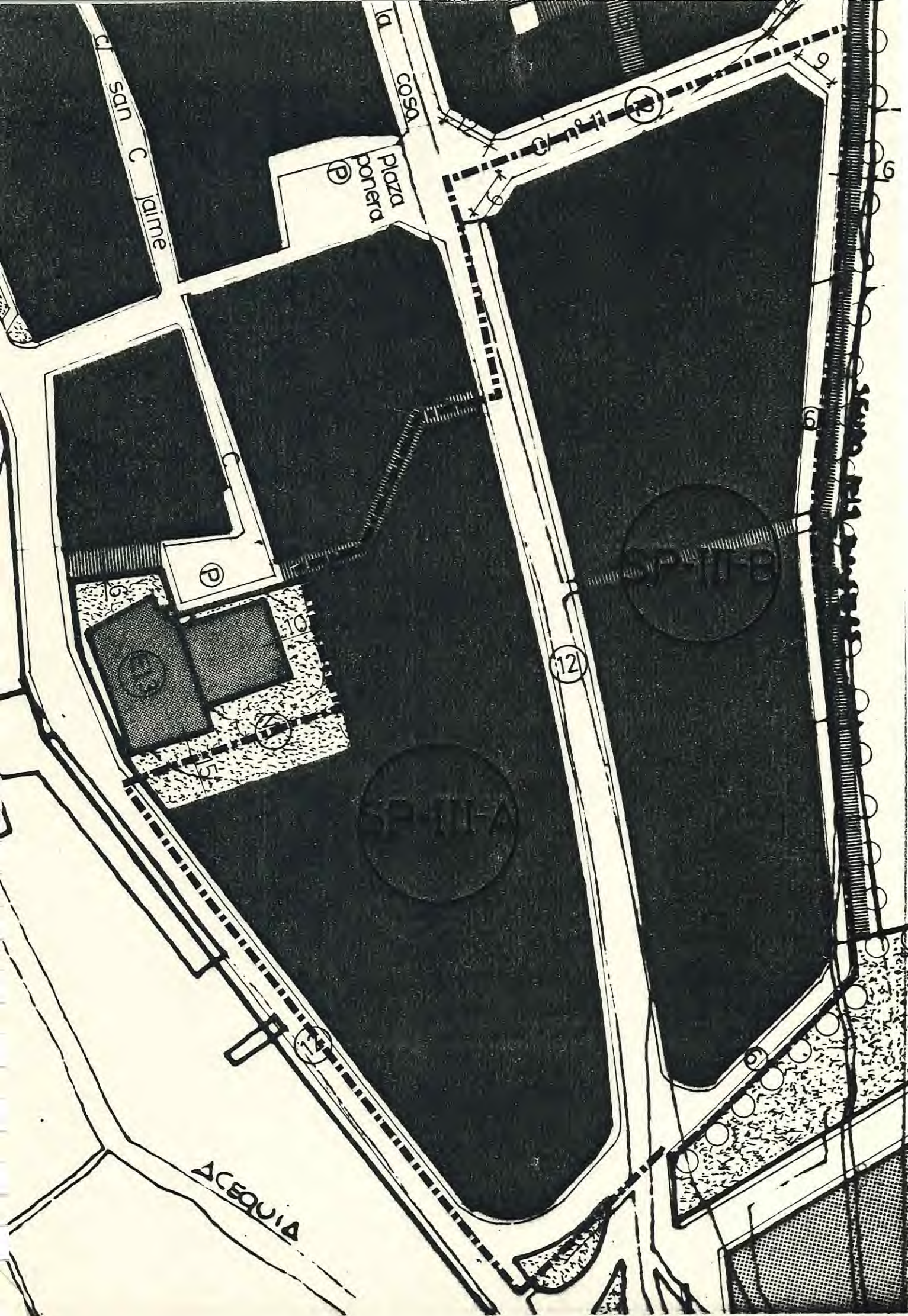
Sistemas de actuación: Se trata de una unidad de actuación de propietario - único, por lo que el sistema de actuación será el de compensación, previamente a la edificación se deberá de asegurar la correcta urbanización de las infraestructuras correspondientes, mediante proyecto de urbanización y ejecución del mismo, una vez terminado.

Conforme a los tipos de edificación permitidos por la Ordenanza 1, la propiedad deberá presentar ante el Ayuntamiento, plano de parcelación interior de la manzana, previamente a la concesión de Licencias, si el tipo elegido es el de Edificación Aislada.

Si el tipo elegido es en vivienda en fila o adosada conformando un conjunto, la propiedad deberá tramitar estudio de detalle previamente a la concesión de Licencia.

DATOS DEL SUB-POLIGONO III-A.

- Superficie total: 10.178 m².
- Residencial: 7.600 (74,67 %).
- Verde Privado: 414 (4 %)
- Viario General: 864 m² (8,50 %)
- Viario Local: 1.300 m² (12,83 %)



SUB-POLIGONO III-B :

Sistema de actuación: Debido a que la parcelación es regular, estando dispuestas las parcelas originales de modo que el viario a ceder es proporcional al ancho de fachada. Existiendo acuerdo expreso de los propietarios, la cesión que les corresponda, no será necesaria la reparcelación previa.

El sistema de actuación será el de compensación, debiéndose asegurar la correcta urbanización de las infraestructuras pertenecientes al Polígono o unidad de actuación, previamente a la obtención de Licencia de edificación mediante la presentación del correspondiente proyecto de urbanización, será posible la subdivisión en unidades de actuación.

DATOS DEL POLIGONO III-B.

- Superficie total: 14.383 m².
- Edificable: 10.159 m² (70,63 %)
- Verde público: 1.230 m². (Senda dels Forasters) (8,55 %)
- Viario local: 2.754 m² (19,14 %)
- Espacios libres: 240 m² (peatonal) (1,68 %)

NOTA :

La Alineación del Sub Polígono III.B, en el cruce de la calle de la - Cosa, con la calle en proyecto nº 11, deberá de establecerse en función del Radio Mínimo Admisible para absorber giros de tráfico de paso. Previamente a la Licencia de Edificación, los técnicos Municipales establecerán la que proceda en su caso.

POLIGONO IV.- TOLERANCIA INDUSTRIAL : (DELIMITADO SEGUN PLANOS).-

DATOS DEL POLIGONO :

- Superficie total: 38.031 m².
- Cesiones a efectuar:
 - viario general: 540 m²
 - viario local: 6.808 m².
 - espacios libres públicos: 2.467 m².
 - Total: 9.815 m² (25,80 %)
- Suelo edificable: 28.216 m² (74,20 %)
- Las cesiones serán obligatorias y gratuitas, debiendose efectuar una vez ejecutada la urbanización del Polígono. Art. 120 de la Ley del Suelo.

Se propone según plano adjunto, parcelación del Polígono, en base a la — propiedad del terreno, conforme a los datos del parcelario actual, la pro— piedad del terreno está compuesta del siguiente modo:

 - Propietario A:..... 27.280 m² (71,73 %)
 - Propietario B: 6.900 m² (18,14 %)
 - Ayuntamiento: 3.062 m² (8,05 %)
 - Sendas y caminos: 790 m² (2,18 %)
- De los datos establecidos de superficies y cesiones se desprende que el — porcentaje de cesión del Polígono es del 25,80 %, que aplicado a las pro— piedades aportadas se establecen los derechos de cada una.

(CESIONES).-

- Propietario A: 27.280 m² x 0,258 = 7.038,24 m².
- Propietario B: 6.900 m² x 0,258 = 1.708,20 m².
- Municipio: 3.062 m² x 0,258 = 790,90 m²
- Sendas y caminos: 790 m² x 0,258 = 203,82 m².
- Por lo que la superficie neta edificable correspondiente a cada propieta— rio será:
 - Propietario A : 20.241,76 m².
 - Propietario B: 5.191,80 m².
 - Municipio: 2.272,00 m².
 - Sendas y caminos: 586,18 m².

P-IV

c/ nº 13

12

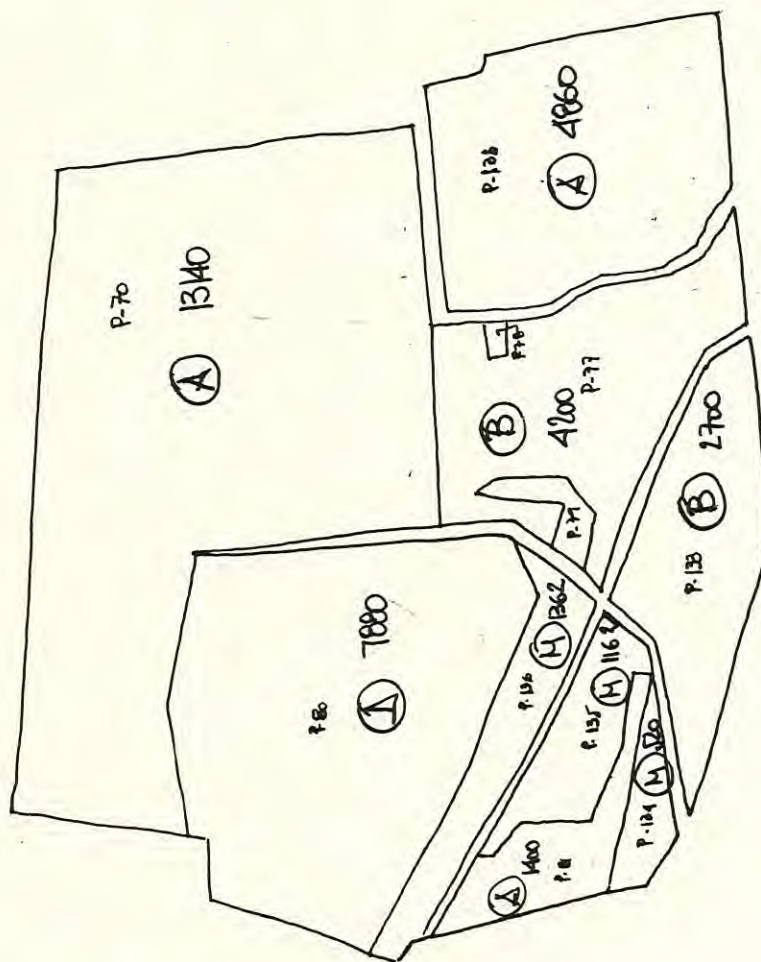
5

12

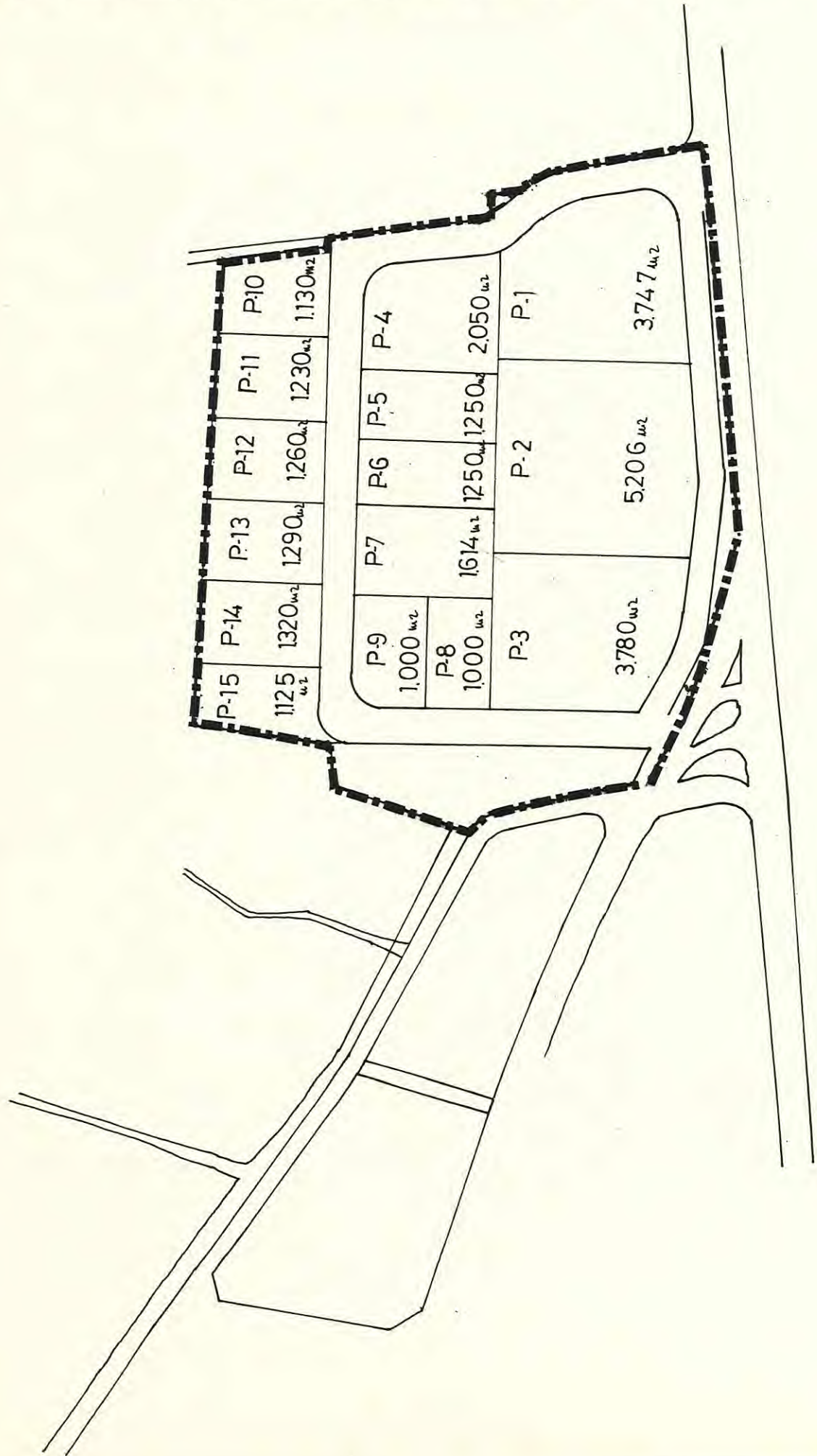
W

6

85



PARCELARIO DEL POLIGONO IV.-



PARCELACION PROPUESTA PARA EL POLIGONO IV.-

- Las sendas y caminos que la parcelación afecta, sirven para dar acceso a las parcelas altas no lindantes con la carretera a Sagunto. Se encuentran La Senda dels Forasters (pública), Senda de acceso a Propiedad A, Senda entre Propietarios A y B, y de acceso a parcelas más arriba del Polígono. La única Senda que se vería afectada es ésta última, que se permuta su si tuación al linde Este del Polígono coincidiendo con el vial interior en su inicio.

Sistema de actuación : Conforme lo dispuesto por el Art. 119 de la Ley del Suelo, se establece por las Normas Subsidiarias, el sistema de cooperación, debido al interés Municipal en tutelar con la mayor rapidez y corrección la urbanización del Polígono, y la instalación de las industrias que están a la expectativa y convenidas con el Ayuntamiento.

Es por lo que la corporación, en el plazo no inferior a seis meses desde la aprobación de estas Normas Subsidiarias redactará de oficio, proyecto de reparcelación si procediere, y proyecto de urbanización correspondiente. - Las infraestructuras previstas son de nueva creación.

Conforme lo dispuesto por el Art. 73.e, Reglamento de Gestión Urbanística no será precisa la reparcelación cuando todos los propietarios afectados re nuncien expresamente a ella. (En este caso, será válida la propuesta por las presentes Normas.

Conforme al art. 68 del Reglamento de Gestión Urbanística, se constituirá Entidad de conservación entre los propietarios del Polígono IV, para la conservación y mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos una vez efectuados la cesión de los mismos.

NOTA :

Se adjunta documento acreditativo de opción de compra de los terrenos del Polígono IV, a favor del Ayuntamiento de Petrés, para los futuros promotores de instalaciones en el mismo.



AYUNTAMIENTO

DE
PETRES

(VALENCIA)

Negociado

Número

En el Salón de Sesiones de la Casa Consistorial de Pe
trés, a nueve de febrero de mil novecientos ochenta y cuatro, reuni-
dos, de una parte D. José Vicente Correr~~sa~~ Sanchis, Alcalde-Presiden
te del Ayuntamiento, y en nombre y representación del mismo, asisti-
do del Secretario de la Corporación Municipal, D. Pedro Herrero Moya,
y de otra parte los hermanos José y Antonio Mellado Cuenca, José An-
tonio y Manuel Molina Muñoz y Eduardo Miranda Romero, todos ellos co
mo copropietarios de las parcelas 70,80 a b y c,81, 79 y 131 del Po-
lígono 2/3 de este término municipal,

E X P O N E N

Que las parcelas mencionadas junto con algunas otras,
han sido calificadas en las futuras Normas Subsidiarias de Planeamien-
to Urbanístico de este Municipio como zona de tolerancia industrial,-
y el Ayuntamiento de Petrés pretendiendo potenciar esta zona y tratan-
do de evitar en lo posible la paralización de esta zona por encareci-
miento de los costes del terreno, es por lo que propone una opción de
compra de estos terrenos, a fin de asegurar la adquisición de los mis-
mos por las industrias interesadas.

Y es por lo expuesto por lo que las partes acuerdan:

- 1º Una opción de compra de los terrenos mencionados a favor del Ayun-
tamiento o de la persona que este subroque en su lugar.
- 2º El precio de los terrenos se fija como máximo en 600 ptas./m2 de
parcela edificable sin urbanizar.
- 3º La duración de este contrato será de dos años, contados a partir



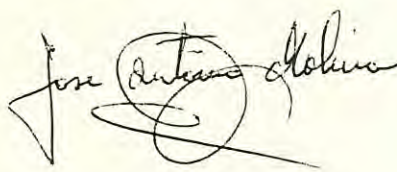
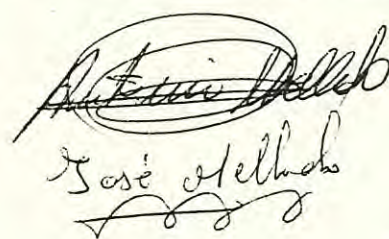
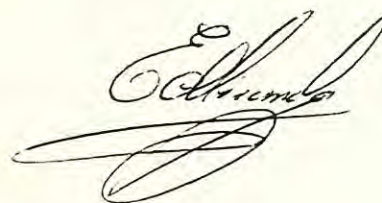
AYUNTAMIENTO
DE
PETRES
(VALENCIA)

Negociado

Número

del día de la fecha y hasta dos años después de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

Y para que conste y en prueba de conformidad, firman los interesados la presente opción de compra, en el lugar y fecha - indicados.



OTRAS ACTUACIONES.-

Los demás Polígonos ejecutarán las obras de acabado de servicios e infraestructuras por unidades de actuación, de modo que sean los propietarios más directamente beneficiados los que costeen los costos derivados del Planeamiento propuesto.

UA.1 - ZONA A :

- Superficie UA.1: 6.192 m².
- Suelo Residencial: 4.080 m² techo/2.280 m² suelo (36,82 %)
- Cesiones: 3.912 m². (63,18 %)
- Coeficiente aprovechamiento: $m^2 \text{ techo}/m^2 \text{ suelo} = 4.080 m^2/6.192 m^2 = 0,66 m^2 \text{ techo}/m^2 \text{ suelo}.$
- Sistema de actuación: Compensación.

UA.2 - ZONA A :

- Superficie UA.2: 7.071 m².
- Suelo Residencial: 6.150 m² techo/4.245 m² suelo (60 %)
- Cesiones: 2.826 m² (40 %)
- Coeficiente aprovechamiento $m^2 \text{ techo}/m^2 \text{ suelo} = 6.150 m^2/7.071 m^2 = 0,87 m^2 \text{ techo}/m^2 \text{ suelo}.$
- Sistema de actuación: Compensación.

UA.1 - ZONA B :

- Superficie UA.1 : 5.279 m².
- Suelo Residencial: 3.960 m² techo/1664 m² suelo (31,52 %)
- Cesiones: 3.615 m² (67,48 %)
- Coeficiente aprovechamiento: $m^2 \text{ techo}/m^2 \text{ suelo} = 3.960 m^2/5.279 m^2 = 0,75 m^2 \text{ techo}/m^2 \text{ suelo}.$
- Sistema actuación: compensación.

UA.2 - ZONA B :

- Superficie UA.2: 4.607 m².
- Suelo Residencial: 9.600 m² techo/2.520 m² suelo (54,70 %)
- Cesiones: 2.087 m². (45,30 %)
- Coeficiente aprovechamiento: $m^2 \text{ techo}/m^2 \text{ suelo} = 9.600 m^2/4.607 m^2 = 2,08 m^2 \text{ techo}/m^2 \text{ suelo}.$
- Sistema de actuación: Compensación.

UA.1
Z.A.

V1

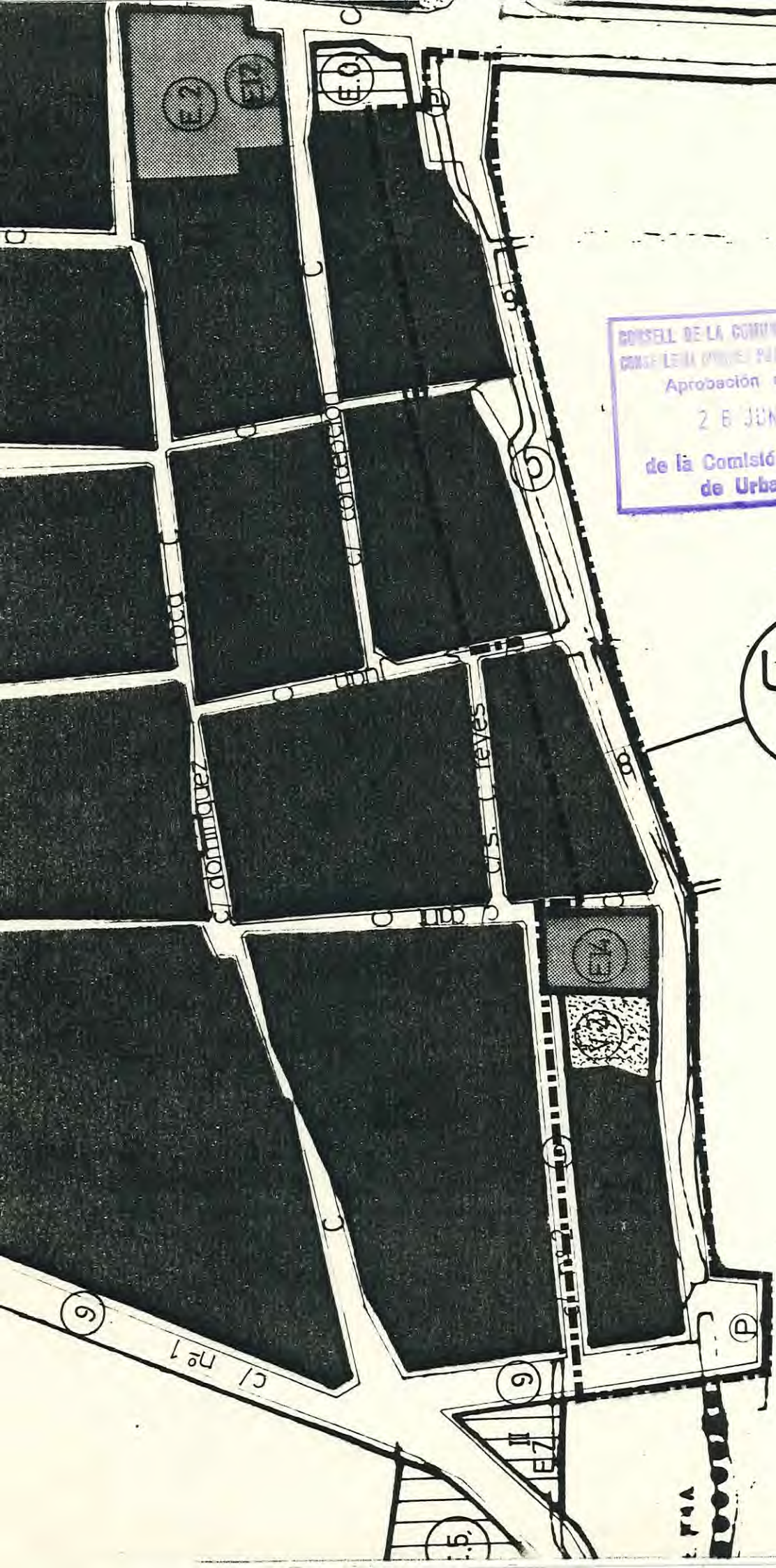
c/ nº 12

c/ niceto gonzalez

c/ lepanto 10

c/ fray domingo 9

c/ nº 1



CONSELL DE LA COMUNIDAD VALERIANA
CONSEJO DE LA COMUNIDAD VALERIANA
Aprobación en sesión
26 JUN. 1984
de la Comisión Provincial
de Urbanismo

UA-2
Z.A.

UA-1
ZB

E.4

10 c/ nº 3

c/ nº F

10 c/ leopardo

9

6

c/ nº 12

8

c/ fray domingo

c/ nº 10

c/ vicente garzando

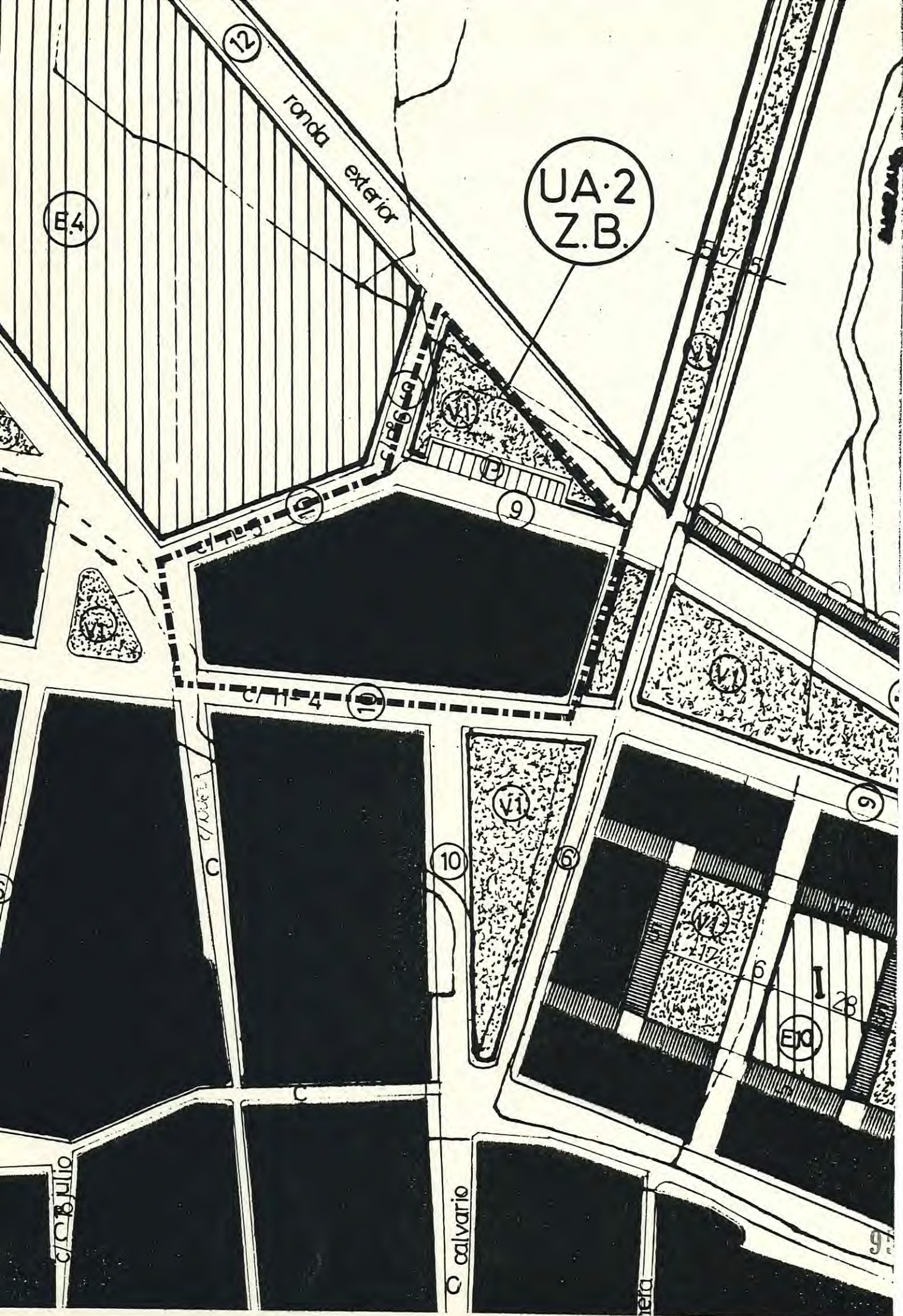
9

oil n 90/2

9

94

9



A continuación, se detalla en los cuadros adjuntos, las características de las actuaciones consecuencia del Planeamiento propuesto, por sistemas generales, su costo aproximado y su financiación de dos etapas de cuatro años cada una, desde su aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Petrés.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS.-

SIMBOLO	SISTEMA gnral local	CLASE	SUPERF. m2.	EXISTENTE	PROPUESTO	PRESUPUESTO		FINANCIACION			ETAPA
						adquisici suelo pts.	obras pts.	Ayuntam.	C.E.	otros	
E.1.	general	Ermita	200	si	-	-	-	-	-	-	
E.2.	general	Iglesia	890	si	-	-	-	-	-	-	
E.3.	general	Cementer.	8.438	si	-	-	-	-	-	-	
E.4.	general	Polidep.	10.875	9.150	1.725	500.000	-	500.000	-	-	2ª etapa
E.5.	general	Escuelas	1.012	si	-	-	-	-	-	-	
E.6.	general	E.G.B.	5.000	1.000 m2	3.000m2	1.050.000	-	exprop. 1.000.000	-	ejecución M.E.C.	suelo - 1ª etapa obras - 2ª etapa
E.7.	general	Asisten.	300	-	300	150.000	6.000.000	150.000 exprop.	-	ejec. Consejo 600.000	suelo 1ª etapa obras - 2ª etapa
E.8.	general	Ayuntam.	216	-	-	-	-	-	-	-	
E.9.	local	Guardería	1.000	-	si	unidad de actuación,	cesión obligatoria y gratuita. P.II.	-	-	-	
E.10.	local	Comercial	1.000	-	si	-	-	-	-	-	
E.11.	general	Agua pot.	1.368	si	-	-	-	-	-	-	
E.12.	general	Pepurado- ra	3.480	si	-	-	mejora 6000.000	3000.000	-	MOPU. 3.000.000	1ª etapa
TOTAL								4.700.000		9.000.000	

SISTEMA GENERAL DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.-

Componen este sistema, el conjunto de dotaciones existentes y propuestas de zonas verdes y espacios libres.

SIMBOLO	SISTEMA	SUPERFIC.	EXISTE	PROPUESTO	PRESUPUESTO		FINANCIACION		ETAPA
					Adquisic	Obras	Ayuntam.	Otros	
V1 -11-	general	275	si	-	-	90.000	10.000	80.000 C.E.	1ª
V1 - 2	general	10.632	-	si	-	300.000	1.500.000	1.500.000	1ª y 2ª
V1 - 3	general	900	si	-	-	250.000	25.000	225.000 C.E.	1ª
V1 - 4	general	600	si	-	-	-	-	-	-
V1 - 5	general	2.280	-	si	-	684.000	100.000	584.000 C.E.	2ª
TOTAL							1.635.000	2.389.000	

SISTEMA GENERAL VIARIO.-

	SUPERFICIE M2	COSTO PTS.	FINANCIACION		ETAPA
			Ayuntamiento	Otros	
TRAMO I, MEJORA Y AMPLIAC.	4.000	13.500.000	4.000.000	9.000.000 (+)	2ª
TRAMO II, EXPROP. Y EJEC.	3.600	900.000 + 10.500.000	900.000 3.000.000	7.500.000 (+)	900.000 (1ª) 10.500.000 (2ª)
TRAMO III, MEJORA Y AMPLIA	1.200	3.600.000	1.000.000	2.600.000 (+)	2ª
TOTAL			8.900.000	19.600.000	

(+) - DIPUTACION : PLAN PROVINCIAL.

SISTEMA	AYUNTAMIENTO	OTROS	ETAPA 1ª			ETAPA 2ª		
			Ayuntam.	Otros	Ayuntam.	Otros	Ayuntam.	Otros
EQUIPAMIENTOS	4.700.000	9.000.000	4200000	-	500.000	3.000.000		
TOTAL			4200000					
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	1.635.000	2.389.000	10.000	80.000	-	-		
			750.000	750.000	750.000	750.000		
			225.000	225.000	-	-		
			-	-	100.000	584.000		
TOTAL			785.000	1075000	850.000	1334000		
VIARIO	8.900.000	19.600.000	-	-	4000000	9500000		
			900.000	-	3000000	1050000		
			-	-	1000000	22600000		
TOTAL			900.000	-	8000000	22600000		
TOTALES	15.235.000 (34,97 %)	30.989.000 (65,03 %)	5885000	1075000	9350000	26934000		
ETAPAS TOTAL.....			6.960.000		36.584.000			
TOTAL COSTOS PLANEAMIENTO.....				43.544.000' - Pesetas.				

Del cuadro anterior, se deduce que el costo estimado del Planeamiento, el Ayuntamiento costeará el 34,97 %, en dos etapas de cuatro años cada una, lo que supone una media anual de 1.904.375' - pesetas.

Para la primera etapa, del 85 - 88, se preveerán en los presupuestos Municipales, 1.471.250' - de pesetas, lo que supone un 18 % aproximadamente del presupuesto anual de media, respecto del presupuesto del año 84. Endeudamiento posible dentro de la capacidad Municipal al ser inferior al % aconsejable. (25 %)

Para la segunda etapa, 89 - 92, se preveerán en los presupuestos Municipales, 2.337.500 de pesetas, de media anual, a actualizar con el incremento estimado en un 9 % aproximado de los presupuestos anuales.

Por lo que, a juicio del equipo redactor, el Planeamiento propuesto - de Normas Subsidiarias Municipales, es realizable desde el punto de vista financiero.

Valencia, marzo de 1.984.





PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DEL SECTOR BALCON AL 0988470

VIX - SINTESIS ESTADISTICA CUADRO RESUMEN.

0156

SUPERFICIES DE SUELO LUCRATIVO	AMBITO DEL PRI	APROVECHAMIENTO (m ²)
MANZANAS	m ² %	TIPO "B"
M1	4 916,88	2.950,13
M2	9.594,80	7 106,50
M3	9 692,77	4 466,10
M4	5 927,76	3 556,66
M5	8 952,87	5 371,72
M6	12 190,17	7 314,10
M7	4 915,98	2 949,59
M8	2 362,20	1 417,32
M9	7 357,83	4 414,70
M10	15 725,58	9 435,35
M11	34 983,94	20 990,36
M12	8 134,88	4 880,93
M13	2 795,48	1 677,29
M14	6 232,18	3 739,31
M15	3 879,87	2 327,92
M16	1 985,11	1 191,07
M17	3 739,58	2 243,75
SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE	143.387,88	75,17910
		86.032,73

SUELO DOTACIONAL O PÚBLICO

J1	9.819,60
J2	5.151,18
J3	2.942,81
ZONA VERDE (ZV)(computable)	17.913,59
VIALES (AV+RV)	29.426,91
SUPERFICIE TOTAL DOTACIONAL	47 340,50
SUPERFICIE TOTAL AMBITO DEL P.R.I.	24.82089
	190 728,38
	100,00

Superficie edificable en manzanas privadas (solaras) 143 387,88 m²
 Superficie de techo 86 032,73 m²

Como la superficie total del ámbito es de 190.728,38 m² e índice de edificabilidad bruta (IEB),
 resultante del Sector es el siguiente:

86.032,73 m² / 190 728,38 m² = 0,4510746 m²/m²s
 Aprovechamiento objetivo = 0,4510746 m²/m²s
 Aprovechamiento subjetivo = 0,4510746 m²/m²s

Agencia Abril del 2002

EL EQUIPO REDACTOR:

ELLMIVISTES, S.L.

D. JUAN ISACH ALEGRE
C/ S. JUAN DE LA CRUZ, 7-8º-29ª
46009 - VALENCIA

N/Ref: 2002/0926 EA/pb Nº Inscripción 0266

Servicio Territorial de Urbanismo

Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico



Data **23 ENE. 2017**

EIXIDA 1365
HORA

Emilio Argente Hernández, Jefe del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia,

CERTIFICA:

Que, de los datos que constan en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico obrante en este Servicio Territorial, en el Expediente Administrativo 2002.0926 de la Agrupación de Interés Urbanístico Balcón de la Peña de Gilet, se desprende que:

- La Inscripción en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico se realizó con fecha 17/09/2002 y con el número de registro 0266.
- Los cargos vigentes son los siguientes:
 - Presidente: D. Fernando Martí Puig
 - Vicepresidente : D. Rafael Monleón Fernández.
 - Secretario: Juan Isach Alegre.
 - Vocales: D. Antonio Muñoz Oteros, José Ceferino Aroca Jiménez y Jesús Martínez Alcaide.
- Dicha agrupación de Interés urbanístico continúa vigente.

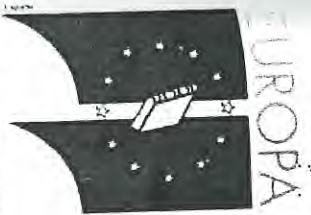
Lo que hago constar a los efectos oportunos, a petición de D. Juan Isach Alegre, en su condición de secretario de la AIU Balcón de la Peña de Gilet .

En Valencia, a 18 de Enero de 2017.

El Jefe del Servicio Territorial de Urbanismo

Emilio Argente Hernández





EUROPA
NOTARIO


notaria
P. O. BOX 100000

VICENTE MICO GINER
NOTARIO

Avda. Sants de la Pedra, 8 bajo
46500 SAGUNT (Valencia)
vicentemico@lanzanet.es
Tels. 96 266 12 06 / 96 266 17 66
Fax 96 266 25 34

ACTA DE CONSTITUCION DE AGRUPACION
DE INTERES URBANISTICO -

"BALCON DE LA PEÑA" DE GILET

A INSTANCIA DE

DON JUAN-CARLOS PERIS ARNAU

ES COPIA SIMPLE

NUMERO-1.592- FECHA-23-JULIO-2.002-

