

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN PARA SUELO URBANO

CAPITULO III	CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN	2
Artículo 4.2.1.	- Parcelación	2
Artículo 4.2.2	- Alineaciones y rasantes	2
Artículo 4.2.3	- Chaflanes	2
Artículo 4.2.4	- Parcela mínima	3
Artículo 4.2.5	- Patios	3
Artículo 4.2.6	- Altura da las edificaciones	4
Artículo 4.2.7	- Elementos sobresalientes a cornisa	4
Artículo 4.2.8	- Altillos en comerciales. Áticos, Semisótano, Planta baja	5
Artículo 4.2.9	- Voladizos	5
Artículo 4.2.10-	Obras de reforma, ampliación o consolidación	5
Artículo 4.2.11-	Accesos de vehículos a sótanos	6
Artículo 4.2.12-	Remodelación de manzanas	6
Artículo 4.2.13-	Zona de equipamientos	6
CAPITULO IV.-	CONDICIONES GENERALES DE USO	6
Artículo 4.4.1.	- Clasificación	6
Artículo 4.4.2.	- Uso de la vivienda	7
Artículo 4.4.3.	- Uso de industria	7
Artículo 4.4.4.	- Compatibilidad	8
Artículo 4.4.5.	- Uso Público	8
CAPÍTULO V:	CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA	10
CAPITULO VI:	ORDENANZAS PARTICULARES DEL NÚCLEO DE ROSSELL	10
Artículo 4.6.1.	- División en zonas	10
Artículo 4.6.2.	- Casco histórico	10
Artículo 4.6.3.	- Casco tradicional	12
Artículo 4.6.4.	- Ensanche	13
Artículo 4.6.5.	- Baja Densidad	14
Artículo 4.6.6.	- Equipamiento	15
CAPITULO VII:	ORDENANZAS PARTICULARES DEL NÚCLEO DE CASAS DEL RIO	16
Artículo 4.7.1.	- División en zonas	16
Artículo 4.7.2.	- Casco tradicional	16
Artículo 4.7.3.	- Industria en manzana cerrada	17
Artículo 4.7.4.	- Industria aislada	18
CAPITULO VIII:	ORDENANZAS PARTICULARES DEL NÚCLEO DE BEL	19
Artículo 4.8.1.	- División en zonas	19
Artículo 4.8.2.	- Casco tradicional	19

CAPITULO III CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN

Artículo 4.2.1.- Parcelación.

Todos los suelos clasificados como Urbanos, o Urbanizables con Plan Parcial Aprobado, quedan sometidos a parcelación.

Al parcelar no podrán quedar porciones residuales de terrenos de magnitudes inferiores a la parcela mínima.

Los solares tendrán formas regulares y al parcelar manzanas las líneas de medianería no formarán con la fachada un ángulo inferior a 60°.

Para conceder Licencias de edificación los propietarios deberán proceder a la normalización de fincas. En caso de disconformidad entre ellos, el Ayuntamiento podrá expropiar los terrenos para proceder a su racional distribución o adoptar acuerdo de regulación de fincas, aplicando los criterios de reparcelación contenidos en el artículo 99 del Texto Refundido de la Ley del Suelo vigente, según el cual el derecho de los propietarios será proporcional al valor urbanístico de las parcelas respectivas en el momento de la aprobación de delimitación de la unidad de actuación.

Artículo 4.2.2 - Alineaciones y rasantes

Las alineaciones exteriores quedan grafiadas en los planos correspondientes y definen el límite entre los espacios públicos (calles, plazas o zonas verdes) y las parcelas de edificación.

La edificación deberá ajustarse a la alineación exterior o retranquearse respecto de ella, según las normas particulares de cada zona.

La alineación interior define el fondo edificable de una manzana, pudiendo señalarse gráficamente en los planos, o definirse en la normativa particular de cada zona mediante la aplicación de la profundidad máxima edificable que se establezca.

Se considerará como rasante la de la acera en su intersección con la alineación oficial exterior a la que recaiga la fachada principal del edificio, considerando como tal la de mayor longitud.

Artículo 4.2.3 - Chaflanes.

Tan solo es obligatorio el establecimiento de chaflanes en aquellos casos grafiados en los planos.

Los chaflanes rectos serán perpendiculares a la bisectriz del ángulo formada por la intersección de las dos alineaciones oficiales que confluyan en dicho punto. La dimensión horizontal del frente del chaflán será igual a un cuarto (1/4) de la suma de los anchos de las calles a cuya confluencia recae el chaflán, sin que exceda de 6 metros como máximo.

La dimensión mínima del chaflán recto será de 3 metros.

En el caso de chaflanes recayentes a plazas o zonas verdes, se adoptará como

anchura de estos espacios a efectos del cálculo, un valor igual a 16 metros. Los chaflanes curvos que aparezcan así grafiados en los planos de alineaciones, vienen determinados por un radio de curvatura de 6 metros.

Artículo 4.2.4 - Parcela mínima.

Las dimensiones de la parcela mínima se determinan para cada zona, en sus correspondientes Normas particulares.

En aquellos casos en que se ponga de manifiesto la imposibilidad de aplicar las dimensiones mínimas, por estar edificadas las parcelas colindantes, no será de aplicación este artículo, siempre que el solar no ofrezca problemas sanitarios para su destino a viviendas. En todo caso, la longitud de fachada no podrá ser inferior a 3,50 m.

Artículo 4.2.5 - Patios.

La altura de los patios cerrados o abiertos se medirá desde el nivel del pavimento de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación del paramento más alto que lo encuadre.

En el interior de la circunferencia inscrita en el patio no se podrá introducir ni fregaderas, ni tendederos, ni terrazas, aunque sean abiertos.

De manzana.: Comprenderán el espacio que resulte al edificar todo el perímetro de las manzanas en una profundidad máxima de 12 metros.

A ellos no se podrán abrir luces de piezas vivideras si no se cumplen las condiciones mínimas de patio de parcela.

De parcela: En ellos se podrá inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual que un cuarto de la altura del paramento más alto que lo encuadre, con un diámetro mínimo de tres metros.

A fachada: Se permitirá siempre que el edificio resultante no aumente el volumen edificable total que resultaría al realizar un edificio sin patio a fachada y siempre que no deje medianerías al descubierta.

No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquel retranqueo cuya profundidad, medida normalmente al plano de la fachada no sea superior a 1,50 metros y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

En los patios abiertos a fachada la longitud L del frente abierto no será inferior a 1/4 de la altura del patio, con un mínimo de 6 metros. La profundidad del patio abierto normalmente al plano de fachada, será como máximo, igual a vez y media el frente abierto de fachada.

Mancomunados: Los patios situados en las medianerías de los edificios, cumplirán todas las condiciones inherentes a los patios, pudiéndolo hacer mancomunadamente entre patios que pertenezcan a edificios colindantes. En este caso se formalizará la escritura pública constitutiva de derecho real para edificación que se construya posteriormente, inscribiéndola en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas, que deberá ser presentada en el Ayuntamiento al solicitar la Licencia de obras.

Artículo 4.2.6 - Altura da las edificaciones.

La altura de las edificaciones queda establecida en las Normas particulares de cada zona, admitiéndose una tolerancia de dos plantas respecto a la máxima permitida.

La altura máxima de cornisa, y su relación con el número de plantas, será la siguiente:

Nº de plantas	Altura máxima
2	6,50 m.
3	9,50 m.
4	12,50 m.

Forma de medir la altura.-

La altura de la edificación es la distancia existente entre la rasante de la acera y la cara inferior del último forjado, medida en la vertical que pase por el punto medio de la línea de fachada.

En calles con desnivel: La altura se tomará desde el punto más alto, en tramos de fachada de 12 m., salvo porciones residuales inferiores a esa distancia.

En edificios recayentes con calles con distinta altura permitida (o diferente cota topográfica) sin continuidad de fachada: La profundidad de la edificación más alta no excederá de la bisectriz del ángulo formado por la prolongación de las líneas de fachada, debiendo situarse a partir de ese punto, por debajo de un plano inclinado 45° respecto del horizontal, apoyado en la cornisa de la edificación menos alta.

En edificios recayentes a plazas: La altura de los edificios recayentes a plazas será la correspondiente a la calle de mayor ancho que confluya a la misma, con independencia de que el edificio sea recayente o no a dicha calle. Por tanto, toda la plaza se regirá por una misma altura.

En edificios en calles de ancho variable: En los edificios recayentes a las calles de ancho variable, la altura máxima permitida a las edificaciones de nueva planta e incluso a las sobreelevaciones de las existentes, en un determinado tramo de calle comprendido entre dos calles consecutivas adyacentes, será la correspondiente a la altura dominante en ese tramo de calle, entendiéndose por ésta, aquél número de plantas cuya suma de longitudes de fachada es mayoritaria en el tramo de calle considerado.

En edificios en esquina: En edificios en esquina recayentes a calles que tengan asignada distinta altura, la altura de la edificación correspondiente a la calle de mayor altura, podrá prolongarse en la de menor altura una longitud igual al doble del ancho de la calle de menor altura, y como máximo 12 m., no dejando medianerías al descubierto en las diferencias de altura. A partir de los 12 m. deberá ajustarse a la altura señalada en la calle de menor altura.

Artículo 4.2.7 - Elementos sobresalientes a cornisa.

Sobre cubierta solo se autorizará la caja de escalera, ascensor, trasteros y chimeneas y elementos técnicos de servicio. La caja de escalera estará retirada como mínimo 3,50 m. de fachada en el casco antiguo. Los trasteros en todas las zonas estarán retirados como mínimo 3,50 m. de fachada o englobados bajo el volumen de la cubierta, si ésta es inclinada, y la superficie máxima autorizada será de 20 m² por vivienda en edificios

unifamiliares, de 15 m² en edificios de 2 a 4 viviendas, y a partir de 6 viviendas, 6 m². por vivienda y ocupando un máximo del 30% de la cubierta del edificio.

En ningún caso se permitirán sobre la altura máxima de cornisa habitaciones para viviendas.

En las terrazas superiores pisables, será obligatorio la construcción de un antepecho de 1,40 m. como mínimo en medianeras.

Artículo 4.2.8 – Altillos en comerciales. Áticos, Semisótano, Planta baja.

Altillos en comerciales:

Se podrán construir en planta baja siempre que quede en ambos una altura libre mínima de 2,20 m. Los altillos que se incluyan en el proyecto de construcción del edificio, donde se sitúen, deberán retirarse 3 m. como mínimo de la fachada o fachadas y su superficie en planta no ocupará más del 50% de la superficie en planta baja del local al que se vincule. En ningún caso los altillos podrán tener acceso desde los elementos comunes del edificio.

Áticos:

Son plantas retranqueadas como mínimo 3,50 m. de la línea de fachada. Se contabilizarán como planta a efectos urbanísticos y solo podrán situarse en el último piso, dentro de las plantas permitidas.

Semisótano:

Es la planta situada por debajo y por arriba de la rasante, sin superar por arriba de ella los 1,50 m., medidos desde la rasante hasta la cara inferior del forjado de techo del semisótano en cuyo caso constituiría planta baja a efectos urbanísticos.

Planta baja:

Es la situada sobre la rasante o a 1 m. por debajo de ella. Su altura libre mínima será de 3,00 m., si se dedica a comercio, oficinas y otros usos distintos del de vivienda.

Artículo 4.2.9 - Voladizos.

Voladizos se permiten los siguientes:

	Balcones	Miradores
En calles de < 4 m. anchura	-	-
En calles de < 6 m. anchura	0,40	-
En calles de < 8 m. anchura	0,60	-
En calles de <= 10 m. anchura	0,70	0,50
En calles de > 10 m. anchura	0,90	0,70

No se autorizan voladizos por debajo de 3,50 m. medidas desde el nivel de rasante en la parte más alta de la misma. Se separarán de las medianeras una distancia igual al vuelo, y como mínimo 60 cm.

Los miradores podrán ocupar como máximo el 40% de la superficie total del plano de fachada o fachadas del edificio; los balcones un máximo del 70%, en cada una de las plantas, de la longitud de la fachada.

En calles con ancho irregular se considerará como ancho de la misma a estos efectos, la media del ancho de las embocaduras de la calle en el tramo de manzana a que afecte.

Artículo 4.2.10- Obras de reforma, ampliación o consolidación.

En edificación a línea se permiten las obras de reforma, ampliación o consolidación, tanto las que tiendan a mejorar las condiciones higiénicas y estéticas, como las obras de fachada, distribución interior y estructura o consolidación y las obras de reforma con ampliación de volumen, siempre que se cumplan las condiciones de estas Normas para las obras de nueva planta.

Se prohíben las reformas aisladas en la porción de fachada correspondiente a cada piso, y bajo ningún concepto se autorizarán si no responden a un Plan de conjunto de fachada, exceptuándose únicamente en planta baja a efectos comerciales.

Artículo 4.2.11- Accesos de vehículos a sótanos.

Las rampas de acceso de vehículos a los sótanos tendrán un desnivel máximo del 4% de pendiente en los cuatro primeros metros desde la línea de fachada.

La restante rampa, tendrá una pendiente máxima del 20%.

Artículo 4.2.12- Remodelación de manzanas.

En el caso de una manzana completa perteneciente a una sola propiedad o con acuerdo previo de todos los propietarios de la misma, y sean cual fueren las Ordenanzas de volumen que le afecten, el propietario o el conjunta de la totalidad de propietarios, podrá proponer al Ilmo. Ayuntamiento una distribución de volumen para la manzana, distinta a la prevista en el plano oficial de alineaciones. Dicha propuesta deberá redactarse y tramitarse de acuerdo con las prescripciones correspondientes a los Estudios de Detalle para el caso de no alterarse el volumen preexistente ni las alturas máximas permitidas, y como Plan Especial de Reforma Interior, para el caso de que exista modificación de volúmenes o alturas.

Artículo 4.2.13- Zona de equipamientos.

Las superficies de equipamiento establecidas en el presente Plan, quedan sometidas a las condiciones de edificabilidad que rijan en las distintas calles a que recaigan dichas superficies, sin perjuicio de la remodelación de las condiciones de edificabilidad establecidas a través de las correspondientes Estudios de Detalle que abarcarán la totalidad de cada una de las superficies de equipamiento establecidas en estas Normas Subsidiarias.

CAPITULO IV.- CONDICIONES GENERALES DE USO

Artículo 4.4.1.- Clasificación

Los usos de la edificación se clasifican en los siguientes grupos:

A. VIVIENDA; B. INDUSTRIA; C. PUBLICO

Teniendo en cuenta las características de cada uso y sus posibilidades de localización, se establecen las clases, categorías y situaciones que se detallan en los artículos siguientes.

Artículo 4.4.2.- Uso de la vivienda

Se divide en dos clases:

Clase 1º.- Vivienda unifamiliar aislada, definida como aquella que tiene acceso independiente por cada vivienda desde el nivel del suelo del espacio libre exterior. Situada en parcela exclusivamente para ella, bien sea en edificación abierta o cerrada destinada al uso de una sola familia.

Clase 2ª.- Vivienda multifamiliar o colectiva, definida como aquella que en su edificación encierra acceso y espacios comunes para varias viviendas familiares o individuales.

Artículo 4.4.3.- Uso de industria

En este apartado se establece la clasificación en cuanto a características y posibilidades de situación, no solamente de las industrias propiamente dichas, si no, en general, de todas las instalaciones afectadas por la Ley 3/1.989 de 2 de Mayo: "Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana", desarrollada por el "Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas" (Decreto 54/1.990 de 26 de Marzo), así como por la Legislación Básica Estatal "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas" (Decreto 2.414/61 de 30 de Noviembre). A todos los efectos, y especialmente en lo relativo a las características definitorias de la calificación de estas actividades se considerarán como supletorias, tanto el citado Reglamento, como las disposiciones municipales actualmente vigentes que le afecten, o aquellas que sea preciso dictar en el futuro para la aplicación de estas Normas.

La definición de las actividades sometidas a regulación, recogida en el Decreto 2.414/61, son las siguientes:

Molestas: Actividades que supongan una incomodidad por los ruidos o vibraciones que produzcan o por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen.

Insalubres: Las que den lugar a desprendimiento o evacuación de productos que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana.

Nocivas: Actividades que por las mismas causas puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola.

Peligrosas: Actividades que tengan por objeto fabricar, manipular, expender o almacenar productos susceptibles de originar riesgos graves por explosiones, combustibles, radiaciones u otros de análoga importancia para las personas o los bienes.

Asimismo, el Decreto 54/90 de 26 de Marzo del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba el Nomenclátor de Actividades Calificadas en cumplimiento de lo establecido por la Ley 3/89, permite determinar las calificaciones atendiendo al motivo o los motivos simultáneos causantes de molestia, nocividad, insalubridad y/o peligrosidad y establece en su anexo II la consideración de cinco categorías a grados de intensidad de menor a mayor, del 1 al 5:

Índice bajo: corresponde a los grados 1 y 2.

Índice medio: corresponde al grado 3.

Índice alto: corresponde a los grados 4 y 5.

Artículo 4.4.4.- Compatibilidad

Los distintos grados de compatibilidad se establecen en función de la localización industrial en relación con la vivienda, considerándose las siguientes situaciones para la industria:

Situación a: En edificios de viviendas, en plantas superiores,

Situación b: En edificio de viviendas, en planta baja o semisótano.

Situación c: En edificio de viviendas, en patio de manzana, o anejo a vivienda unifamiliar.

Situación d: En edificios industriales, entre medianeras con fachada a la calle y contiguos a viviendas.

Situación e: En edificio industrial exclusivo e independiente, rodado de espacios libres y con fachada a la calle.

Situación f: En edificios industriales, en zonas o manzanas industriales.

Situación g: En edificios industriales en Suelo No Urbanizable, a dos mil (2.000) m. como mínimo de las Áreas Urbanizables previstas en estas Normas Subsidiarias y bajo las condiciones de aprovechamiento fijadas en las mismas. En todo caso, esta localización estará condicionada a que garantice que, en función de los vientos dominantes, no resultarán afectados por emanaciones de humos, olores, o cualquier otra causa, los núcleos y desarrollos urbanos previstos en estas Normas Subsidiarias.

Las actividades no calificadas se permitirán en suelo urbano en las situaciones a, b, c, d, e y f, y las calificadas índice bajo en las situaciones b, c, d, e y f, estando las de índice medio y alto prohibidas en suelo urbano.

En lo que se refiere a la posibilidad de emplazamiento de instalaciones que representan alto grado de peligrosidad, según el "Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas", conviene respetar la limitación general del art. 4 del Reglamento de Actividades (Decreto 2.414/61, de 30 de Noviembre), según la cual no deben situarse dichas actividades a una distancia inferior a 2.000 m. del núcleo poblacional y a continuación de que adopten las medidas de máxima seguridad que se requieran en cada caso.

Artículo 4.4.5.- Uso Público

Se dividen en las siguientes clases:

RS.- Residenciales.

1. Hoteles
2. Moteles

CV.- Culturales:

- 1.- Centro para Congresos, Conferencias, etc.
- 2.- Auditorium
- 3.-Museo, Sala de Exposición, Biblioteca, etc.

RL.- Religiosos

1. Templos parroquiales
2. Anexos parroquiales de tipo cultural, apostólico, social, etc.
3. Conventos e Iglesias.

AD.- Administrativos

1. Tenencia de Alcaldía
2. Organismos y Delegaciones de la Administración Central o Autonómica.

3. Centros sindicales.
4. Oficinas privadas.

SA. - Sanitarios y Asistenciales

1. Grandes Hospitales
2. Dispensarios – Ambulatorios
3. Clínicas.
4. Casas de Socorro.
5. Guarderías.

ES.- Enseñanza

1. Centros de Enseñanza Superior
2. Centros de Enseñanza Media, Profesional y Laboral
3. Centros de Enseñanza General Básica (E.G.B)

CO.- Comerciales

1. Comercio de uso diario
2. Comercio especializado
3. Gran almacén
4. Comercio de lujo
5. Restaurantes y Bares

EP.- Espectáculos

1. Plaza de toros
2. Estadios
3. Salas de Espectáculos
4. Hipódromo

DP.- Deportivos y Recreativos

1. Clubs o campos deportivos al aire libre.
2. Pequeñas instalaciones cubiertas.
3. Complejos polideportivos cubiertos.
4. Centro social.
5. Campo de Ferias y Verbenas.

CT.- Comunicaciones y Transportes

1. Estafeta de Correos
2. Central Telegráfica
3. Central Telefónica
4. Estación de Ferrocarril
5. Estación de Autobuses
6. Estación de Servicio
7. Edificios de estacionamiento

VA.- Varios

1. Parque de Bomberos
2. Matadero
3. Cementerio
4. Servicio de limpieza

5. Cuarteles

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

CAPÍTULO V: CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA

Los edificios que se proyecten habrán de integrarse en el ambiente construido al que correspondan, tanto por las características del diseño exterior, como por los materiales que se utilicen en las fachadas. La concreción de aquel y de éstos, que no se limitan, se remite a la sensibilidad del técnico municipal que informe la Licencia; en dicho informe se hará constar expresamente si a su juicio la edificación propuesta se adecua o no a las condiciones estéticas del entorno construido.

En las cubiertas, se empleará tejado inclinado de teja árabe, cubriendo al menos el 50% de la superficie de la planta superior. El resto podrá ir con terraza plana. En cualquier caso, las pendientes de los tejados, nunca tendrán una inclinación superior al 45%. Además, la parte que se construya como tejado, deberá ocupar la parte de fachada, sin ningún retranqueo posible de la misma.

Las medianerías que deban quedar vistas por edificaciones de distinta altura, deberán tratarse con la misma calidad de materiales y color que las fachadas. Las medianeras que deban quedar temporalmente vistas, hasta la construcción del edificio colindante, deberán estar terminadas con lucido de cemento y pintura.

La instalación de tendederos en fachada a vía pública, deberá quedar protegida de las vistas mediante celosía fija o móvil.

CAPITULO VI: ORDENANZAS PARTICULARES DEL NÚCLEO DE ROSSELL

Artículo 4.6.1.- División en zonas

Dentro del núcleo de Rossell se distinguen las siguientes zonas o áreas de Ordenanza, cuya delimitación queda granada en los planos:

- Casco histórico
- Casco tradicional
- Ensanche
- Baja densidad
- Equipamiento

Cuando una parcela quede afectada por dos áreas de Ordenanza diferente, deberá cumplir simultáneamente ambas condiciones Normativas, y en caso de incompatibilidad, se aplicarán las que resulten más restrictivas.

Artículo 4.6.2.- Casco histórico

ÁMBITO

Corresponde al núcleo antiguo de Rossell. Su delimitación viene grafiada en el plano de zonificación.

USOS

Principal: Vivienda de clase 1ª ó 2a (unifamiliar o multifamiliar). Permitido:

Actividades no calificadas en situación a, b, c, d y e. Actividades calificadas de índice bajo en situaciones b, c, d y e.

Usos públicos: RS, CU-3, RL, AD, SA-4 y 5, ES, CO, CT-1, 2 y 3.

Prohibido: Actividades calificadas de índice medio y alto en cualquier situación.

Usos públicos no incluidos entre los permitidos.

TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

La edificación se ajustará a la tipología de manzana cerrada densa.

RETRANQUEOS

Se prohíben los retranqueos tanto respecto de la alineación oficial de calle, como respecto de los lindes medianeros.

CONDICIONES DE PARCELA

Parcela mínima = ochenta (80) m².

Longitud mínima de fachada = cuatro (4) m.

Diámetro mínimo círculo inscrito = tres (3) m.

ALTURAS

Dos (2) Plantas (baja + 1 piso) máxima, en calles menores de 6 m. de ancho.

Tres plantas (baja + 2 pisos) en el resto de calles.

VOLADIZOS

a) Condiciones específicas para balcones:

La longitud máxima permitida en planta para cada balcón será de dos metros (2,00 m.).

Se separarán como mínimo sesenta centímetros (0,60 m.) de otros balcones.

El espesor de la losa del forjado visible desde la vía pública no superará veinte centímetros (0,20 m).

Los antepechos serán calados y metálicos.

b) Condiciones específicas para miradores:

Se prohíben los miradores en todo el ámbito delimitado como Casco Histórico.

PROFUNDIDAD EDIFICABLE

Las parcelas son edificables en toda su profundidad tanto, en planta baja como en las restantes.

SÓTANOS Y SEMISOTANOS

Se autorizan siempre que no se destinen a vivienda.

APARCAMIENTOS

No se exige reserva obligatoria de aparcamiento en esta zona.

CONDICIONES ESTÉTICAS

Los huecos de fachada serán de composición vertical, excepto los de la última planta, siempre que no sean apaisados.

Los paramentos de fachada respetarán íntegramente las alineaciones oficiales sin ningún tipo de retranqueo o patio abierto a fachada.

Los materiales a emplear en las fachadas serán exclusivamente los tradicionales, tanto en los paramentos como la carpintería de los huecos, buscándose siempre la mayor integración ambiental de la escena urbana.

Quedan expresamente prohibidos en las fachadas las persianas de plástico, la carpintería de aluminio en color blanco o dorado, los alicatados cerámicos, el ladrillo caravista y el bloque de hormigón visto.

En los proyectos de reforma de planta baja se exigirá que su fachada quede integrada en la del edificio; regirán por consiguiente idénticas condiciones en cuanto a materiales.

EDIFICIOS DE PROTECCIÓN INTEGRAL.

Los edificios cuya relación se acompaña se conceptúan de protección integral, no permitiéndose en ellos los derribos y siendo necesario el informe previo de la

Conselleria de Cultura para las intervenciones que en ellos se pretenda:
- Iglesia de los Santos Juanes.

Artículo 4.6.3.- Casco tradicional

ÁMBITO

El área delimitada en el plano de zonificación.

USOS

Principal: Vivienda de clase I^a ó 2^a (unifamiliar o multifamiliar).

Permitido: Actividades no calificadas en situación a, b, c, d y e.

Actividades calificadas de índice bajo en situaciones b, c, d y e.

Usos públicos: RS, CU, RL, AD, SA-4 y 5, ES, CO, EP-3, DP-4, CT-1, 2 y 3.

Prohibido: Actividades calificadas de índice medio y alto en cualquier situación.

Usos públicos no incluidos entre los permitidos.

TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

La edificación se ajustará a la tipología de manzana cerrada densa.

RETRANQUEOS

Se prohíben los retranqueos tanto respecto de la alineación oficial de calle, como respecto de los lindes medianeros.

CONDICIONES DE PARCELA

Parcela mínima = ochenta (80) m .

Longitud mínima de fachada = cuatro (4) m.

Diámetro mínimo círculo inscrito = tres (3) m.

ALTURAS

Número máximo de plantas: Dos (2) Plantas (baja + 1 piso) máxima, en calles menores de 6 m. de ancho.

Tres plantas (baja + 2 pisos) en el resto de calles.

VOLADIZOS

a) Condiciones específicas para balcones:

La longitud máxima permitida en planta para cada balcón será de dos metros (2,00 m).

Se separarán como mínimo sesenta centímetros (0,60 m.) de otros balcones.

El espesor de la losa del forjado visible desde la vía pública no superará veinte centímetros (0,20 m).

Los antepechos serán calados y metálicos.

b) Condiciones específicas para miradores:

Se permiten los miradores en este ámbito.

PROFUNDIDAD EDIFICABLE

Las parcelas son edificables en toda su profundidad tanto, en planta baja como en las restantes.

SÓTANOS Y SEMISOTANOS

Se autorizan siempre que no se destine a vivienda.

APARCAMIENTOS

Esta zona queda excluida de la obligación de efectuar reserva de aparcamiento.

CONDICIONES ESTÉTICAS

Los huecos de fachada serán de composición vertical.

Los paramentos de fachada respetarán íntegramente las alineaciones oficiales sin ningún tipo de retranqueo o patio abierto a fachada.

Los materiales a emplear en las fachadas serán exclusivamente los tradicionales, tanto en los paramentos como la carpintería de los huecos, buscándose siempre la

mayor integración ambiental de la escena urbana.
En los proyectos de reforma de planta baja se exigirá que su fachada quede integrada en la del edificio, regirán por consiguiente idénticas condiciones en cuanto a materiales.

Artículo 4.6.4.- Ensanche

ÁMBITO

Su delimitación figura grafiada en los plano correspondientes.

USOS

Principal: Vivienda de clase 1ª ó 2ª (unifamiliar o multifamiliar).

Permitido: Actividades no calificadas en situación a, b, c, d y e.

Actividades calificadas de índice bajo en situaciones b, c, d y e.

Usos públicos: RS, CU-3, RL, AD, SA-2, 3, 4 y 5, ES, CO, EP-3, DP-2, 3 y 4 CT-1,2,3, 5, 6 y 7.

Prohibido: Actividades calificadas de índice medio y alto en cualquier situación.

Usos públicos no incluidos entre los permitidos.

TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

La edificación se ajustará a las tipologías siguientes:

- Manzana cerrada densa (MD).
- Manzana cerrada con patio de manzana (MPM).
- Unifamiliar en fila (UF).

RETRANQUEOS

Se permiten los retranqueos siempre que no queden medianeras al descubierto, o en su defecto, éstas se traten con los mismos materiales que las fachadas.

CONDICIONES DE PARCELA

a) Para edificación unifamiliar:

Parcela mínima = ochenta (80) m².

Longitud mínima de fachada = cuatro (4) m.

Diámetro mínimo círculo inscrito = tres (3) m.

b) Para edificación colectiva:

Parcela mínima = cien (100) m².

Longitud mínima de fachada = seis (6,00) m.

Diámetro círculo inscrito = cuatro (4,00) m.

ALTURAS

En calles de ocho (8) o más metros de ancho se autorizan cuatro (4) plantas (baja más 3 pisos) de altura máxima, con doce cincuenta (12,50) m. de altura de cornisa, también máxima.

En el resto, la altura máxima será de tres (3) plantas (baja más dos pisos) con nueve y medio (9,5) m. de altura máxima a cornisa.

VOLADIZOS

Se permiten los voladizos en forma de balcón o mirador.

PROFUNDIDAD EDIFICABLE

Las parcelas son edificables en toda su profundidad en planta baja. En las plantas altas se ajustará a la alineación interior del patio de manzana, siempre que éste se haya determinado expresamente en el plano de alineaciones. En aquellas manzanas en las que no figure el patio de manzana, se entenderá que las parcelas son edificables en toda su altura y profundidad.

SÓTANOS Y SEMISOTANOS

Se autorizan siempre que no se destinen a vivienda.

APARCAMIENTOS

Se exige reserva obligatoria de aparcamiento en esta zona, siempre que el número de viviendas proyectadas, sea mayor que (6).

Se exceptúan de esta obligación las parcelas inferiores a 400 m^2 ., o aquellas en las que no se pueda inscribir un rectángulo de 13 x 15 m.

CONDICIONES ESTÉTICAS

La composición de las fachadas de los edificios y los materiales empleados no desentonarán con el ambiente general de su entorno, procurando la máxima integración posible.

Artículo 4.6.5.- Baja Densidad

ÁMBITO.

Comprende las áreas que así aparecen grafiadas en los planos correspondientes.

USOS.

Principal: Vivienda de clase 1ª (Unifamiliar).

Permitidos: Actividades calificadas en índice bajo en situaciones b, c, d y e.

Actividades no calificadas en situación a, b, c, d y e.

Usos públicos: RS, CU, RL, AD, SA-2,3,4 y 5, ES, CO, EP-2 y 3, DP-1,2,3 y 4, CT, VA-5.

Prohibidos: Actividades calificadas de índice medio y alto en cualquier situación.

Usos públicos no incluidos entre los permitidos.

TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN.

La edificación se ajustará a la tipología de vivienda unifamiliar aislada o a la tipología de vivienda unifamiliar en fila, pudiéndose incluirán los casos que así lo requieran una calle de servicio de 5,70 m. de anchura de carácter privado.

PARCELA MÍNIMA.

a) Para viviendas unifamiliares aisladas: 350 m^2 .

b) Para viviendas unifamiliares en fila: 500 m^2 . (En actuaciones que incluyan un conjunto superior a las 4 unidades de vivienda, al menos el 50% deberá contar con la superficie mínima de 125 m^2 .).

OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA.

a) Para viviendas unifamiliares aisladas: 60%

b) Para viviendas unifamiliares en fila: 70%

En estos porcentajes se consideran incluidas las edificaciones auxiliares. El resto de la parcela se destinará a espacio libre privado.

RETRANQUEOS.

En viviendas unifamiliares aisladas, serán como mínimo de 4 m. a la alineación oficial de calle, y de 3 m. al resto de los lindes de la parcela. (Salvo acuerdo entre colindantes).

En viviendas unifamiliares en fila o adosadas, no será obligatorio respetar retranqueos mínimos ni en la fachada principal, ni en los otros 3 lados. Así pues, en función de la orientación establecida en el correspondiente Proyecto de

Edificación presentado en cada caso, el retranqueo se producirá donde el proyectista estime oportuno, evitando así la jerarquización de calles (principales y secundarias) en aras de una mayor libertad proyectual.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La altura máxima permitida es de 2 plantas y cambra (buhardilla). La altura a cornisa no sobrepasará los 7 m. medidos desde la rasante de la acera.

VOLADIZOS

Se permite siempre que no invadan la zona de retranqueo obligatoria.

CERCAS

Los cerramientos podrán ser opacos hasta una altura no superior a cuarenta centímetros (0,40 m.), permitiéndose sobre éstos un cierre no ciego hasta un total de dos metros (2,00 m.) contados desde la rasante de la acera.

SOTANOS Y SEMISÓTANOS

Se autoriza siempre que no se destinen a vivienda

APARCAMIENTOS

Se exige una reserva obligatoria de aparcamiento equivalente a una plaza por vivienda.

CONDICIONES ESTÉTICAS

La composición será libre, sin perjuicio del cumplimiento de las Condiciones Generales de Estética que figuran en estas Normas.

Artículo 4.6.6.- Equipamiento

ÁMBITO

Es el área de equipamiento multifuncional, delimitada en el plano de zonificación.

USOS

Principal: Usos públicos: CU, CO-5, EP y DP.

Permitido: Vivienda para uso exclusivo del personal de vigilancia y portería.

Oficinas y servicios vinculados al uso principal.

Actividades no calificadas en situación a, b, c, d y e.

Actividades calificadas de índice bajo en situaciones b, c, d y e, y únicamente en las áreas polideportiva y del entorno del Mercado-Casa Consistorial.

Prohibido: Actividades calificadas de índice medio y alto en cualquier situación, expresamente en las áreas circundantes al grupo escolar, la Iglesia y Guardia Civil.

Viviendas, salvo la expresamente permitida.

PARCELA MÍNIMA

No se establece

OCUPACIÓN MÁXIMA

El conjunto de todas las edificaciones que se construyan en este ámbito, no superarán el 75% de la superficie total del suelo, destinándose el resto a espacios peatonales y zonas verdes o instalaciones deportivas no cubiertas.

ALTURA MÁXIMA

La que corresponda al uso de la edificación, sin superar en todo caso los 12 m. de

altura a cornisa.

EDIFICABILIDAD

La que resulte de la aplicación de las demás condiciones.

RETRANQUEOS

No se exigen

CONDICIONES ESTÉTICAS

Las señaladas en las Condiciones Generales de estas Normas.

CAPITULO VII: ORDENANZAS PARTICULARES DEL NÚCLEO DE CASAS DEL RIO

Artículo 4.7.1.- División en zonas

Dentro del núcleo de Casas del Río se distinguen las siguientes zonas o áreas de Ordenanza, cuya delimitación queda grafiada en los planos:

- Casco tradicional
- Industria en manzana cerrada
- Industria aislada
- Equipamiento

Artículo 4.7.2.- Casco tradicional

ÁMBITO.

El área delimitada en el plano de zonificación.

USOS

Principal: Vivienda de clase 1ª ó 2ª (unifamiliar o multifamiliar).

Permitido: Actividades no calificadas en situación a, b, c, d y e.

Actividades calificadas de índice bajo en situaciones b, c, d y e.

Usos públicos: RS, CU, RL, AD, SA-3, 4 y 5, ES, CO, EP-3, DP-4, CT-1, 2 y 3.

Prohibido: Actividades calificadas de índice medio y alto en cualquier situación.

Usos públicos no incluidos entre los permitidos

TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

La edificación se ajustará a la tipología de manzana cerrada densa.

RETRANQUEOS

Se prohíben los retranqueos tanto respecto de la alineación oficial de calle como respecto de los lindes medianeros.

CONDICIONES DE PARCELA

Parcela mínima: ochenta (80) m².

Longitud mínima de fachada, cuatro (4) m.

Diámetro mínimo círculo inscrito: tres (3,00) m.

ALTURAS

Número máximo de plantas: dos plantas (planta baja y piso), en calles menores de 6 m. de anchura.

Tres plantas (baja + 2 pisos) en el resto de calles.

VOLADIZOS

a) Condiciones específicas para balcones:

La longitud máxima permitida en planta para cada balcón será de dos metros

(2,00) m.

Se separarán como mínimo sesenta centímetros (0,60 m.) de otros balcones.

El espesor de la losa del forjado visible desde la vía pública no superará veinte centímetros (0,20 m).

Los antepechos serán calados y metálicos.

b) Condiciones específicas para miradores:

Se permiten los miradores en este ámbito.

PROFUNDIDAD EDIFICABLE

Las parcelas son edificables en toda su profundidad tanto en planta baja como en las restantes.

SÓTANOS Y SEMISOTANOS

Se autorizan siempre que no se destine a vivienda.

APARCAMIENTOS

Esta zona queda excluida de la obligación de efectuar reserva de aparcamiento.

CONDICIONES ESTÉTICAS

Los huecos de fachada serán de composición vertical.

Los paramentos de fachada respetarán íntegramente las alineaciones oficiales sin ningún tipo de retranqueo o patio abierto a fachada.

Los materiales a emplear en las fachadas serán exclusivamente los tradicionales, tanto en los paramentos como la carpintería de los huecos, buscándose siempre la mayor integración ambiental de la escena urbana.

En los proyectos de reforma de planta baja se exigirá que su fachada quede integrada en la del edificio; regirán por consiguiente idénticas condiciones en cuanto a materiales.

Artículo 4.7.3.- Industria en manzana cerrada

ÁMBITO

El delimitado en el plano de zonificación.

USOS

Principal: Actividades no calificadas y calificadas de índice bajo en situación e y f

Permitido: Viviendas para uso exclusivo del vigilante. Usos públicos: AD, CO, DP-2, 3 y 4, CT, VA-1, 2, 4 y 5.

Prohibido: Viviendas excepto la expresamente permitida. Actividades calificadas de índice medio y alto en cualquier situación. Usos públicos no incluidos entre los permitidos.

RETRANQUEOS

No se exigen.

PARCELA MÍNIMA

La superficie mínima de la parcela edificable se fija en 200 m², en los cuales se podrá inscribir un círculo de 8 m. de diámetro. La longitud mínima de fachada será de 8 m.

ALTURA MÁXIMA

La altura máxima permitida a la edificación es de 2 plantas, y 9,00 metros a cornisa, con excepción de las chimeneas, silos, depósitos u otros elementos e instalaciones similares que podrán tener la altura necesaria para el correcto funcionamiento de la industria.

VOLADIZOS

Se permiten los voladizos en forma de balcón o mirador, debiendo cumplir las condiciones generales de volumen que se establecen en estas Normas.

PROFUNDIDAD EDIFICABLE

Las parcelas son edificables en toda su profundidad, tanto en planta baja como en las restantes.

SÓTANOS Y SEMISOTANOS

Se autorizan únicamente con destino de almacén o de aparcamiento, prohibiéndose su uso como local habitual de trabajo.

APARCAMIENTOS

No se exige reserva obligatoria de aparcamiento

CONDICIONES ESTÉTICAS

Tanto los muros y fachadas como las parcelas o vallados, deberán ofrecer la calidad y aspecto de obra terminada.

Artículo 4.7.4.- Industria aislada

ÁMBITO

Es el señalado en el plano de zonificación, comprendiendo además de la actual edificación industrial, el resto de la parcela vinculada a este uso.

Esta calificación podrá ampliarse en cada caso a las parcelas rústicas colindantes, en una extensión equivalente al 50% de la parcela que alberga la industria existente.

USOS

Principal: Actividades no calificadas y calificadas de cualquier índice en situación e, f y g.

Permitido: Viviendas para uso exclusivo del vigilante. Prohibido: Viviendas salvo la expresamente permitida.

Usos públicos no incluidos entre los permitidos.

RETRANQUEOS

Se establece con carácter obligatorio un retranqueo mínimo de 3 m. a lindes laterales y traseros, y de 5 m. a fachada principal.

PARCELA MÍNIMA

La superficie mínima cada parcela será de 800 m², en los cuales se podrá inscribir un círculo de 15 m. de diámetro.

ALTURA MÁXIMA

La altura máxima permitida a la edificación es de 2 plantas, y 9,00 metros a cornisa, con excepción de las chimeneas, silos, depósitos u otros elementos e instalaciones similares que podrán tener la altura necesaria para el correcto funcionamiento de la industria.

VOLADIZOS

Se permiten los voladizos siempre que no invadan la zona de retranqueo obligatorio establecida sobre la parcela.

OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA

La edificación ocupará como máximo el 60% del suelo de la parcela, quedando el resto como espacio libre privado, que podrá destinarse a las operaciones de carga y descarga, aparcamiento, etc.

SÓTANOS Y SEMISOTANOS

Prohibidos, salvo cuando se destinen a instalaciones propias de la industria (sistemas de evacuación o depuración, depósito de combustibles, etc.).

APARCAMIENTOS

No se exige reserva obligatoria de aparcamiento, si bien todas las operaciones de carga y descarga de productos así como el aparcamiento de los vehículos de

transporte, del personal laboral, o de los visitantes, deberá realizarse en el interior de la parcela debiendo preverse el espacio necesario para este fin.

CONDICIONES ESTÉTICAS

Tanto los muros y fachadas como las parcelas o vallados, deberán ofrecer la calidad y aspecto de obra terminada.

OTRAS CONDICIONES

No se concederá Licencia de obras, apertura o funcionamiento de estas industrias, si no queda plenamente garantizado el empleo de un sistema adecuado para la correcta evacuación y depuración de los vertidos industriales.

CAPITULO VIII: ORDENANZAS PARTICULARES DEL NÚCLEO DE BEL

Artículo 4.8.1.- División en zonas

Dentro del núcleo de Bel se distingue una única zona a efectos de Ordenanza:

- Casco tradicional

Artículo 4.8.2.- Casco tradicional

ÁMBITO

Comprende todo el suelo clasificado como Urbano en el núcleo de Bel.

USOS

Principal: Vivienda de clase 1ª ó 2ª (unifamiliar o multifamiliar).

Permitido: Actividades no calificadas en situación a, b, c, d, e y f.

Actividades calificadas de índice bajo en situaciones b, c, d, e y f.

Usos agropecuarios de carácter familiar (almacén agrícola, granjas, etc.) hasta una superficie máxima de 200 m²

Usos públicos: RS, CU-3, RL, AD, SA-4 y 5, CO-1 y 5, CT-1, 2 y 3, VA-3.

Prohibido: Actividades calificadas de índice medio y alto en cualquier situación.

Usos públicos no incluidos entre los permitidos.

TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

La edificación se ajustará a la tipología de manzana cerrada densa.

RETRANQUEOS

Se prohíben los retranqueos tanto respecto de la alineación oficial, como respecto de los lindes medianeros.

CONDICIONES DE PARCELA

Parcela mínima: 80 m².

Longitud mínima de fachada: 4 m.

Diámetro mínimo del círculo inscrito: 3 m.

Se exceptúa de la obligación de cumplir estos mínimos, cuando las parcelas colindantes se encuentren edificadas.

ALTURAS

La altura máxima permitida es de 2 plantas (baja + 1 piso) y 6 m. de altura a cornisa.

VOLADIZOS

Se prohíben los miradores. Se permiten los balcones, siempre que su vuelo no supere los 0,40 m. respecto de la alineación de fachada, que la longitud máxima de cada balcón no supere 1,50 m., y que los antepechos sean calados y metálicos.

PROFUNDIDAD EDIFICABLE

Las parcelas son edificables en toda su profundidad.

SÓTANOS

No se permiten

SEMI SOTANOS

Permitido.

En caso de destinarse a vivienda, el nivel del pavimento de ésta no podrá situarse a más de 0,60 m. por debajo de la rasante.

APARCAMIENTOS

No se exige reserva obligatoria de aparcamiento en esta zona.

CONDICIONES ESTÉTICAS

Los huecos de fachada serán de composición vertical, excepto los de la última planta, siempre que no sean apaisados.

Los paramentos de fachada respetarán íntegramente las alineaciones oficiales sin ningún tipo de retranqueo o patio abierto a fachada.

Los materiales a emplear en las fachadas serán exclusivamente los tradicionales, tanto en los paramentos como la carpintería de los huecos, buscándose siempre la mayor integración ambiental de la escena urbana.

Queda expresamente prohibidos en las fachadas las persianas de plástico, la carpintería de aluminio en color blanco o dorado, los alicatados cerámicos, el ladrillo caravista y el bloque de hormigón visto.

En los proyectos de reforma de planta baja, se exigirá que su fachada quede integrada en la del edificio; regirán por consiguiente idénticas condiciones en cuanto a materiales.

EDIFICIOS DE PROTECCIÓN

Se declara de protección general al edificio conformado por la iglesia de Bel, permitiéndose en él obras de reforma y rehabilitación sin alterar su carácter.