

2 JUL. 1993 31 MAYO 1993

TITULO TERCERO : NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO URBANO

CAPITULO 10. RESIDENCIAL (ZU1)

Art.56. DELIMITACION Se regularán por las presentes ordenanzas las zonas grafiadas en el plano de usos pormenorizados con carácter de edificación entre medianeras.

Art.57. USOS PERMITIDOS

El uso a que se destinará ésta zona será predominantemente de vivienda permanente o no, permitiéndose la existencia de edificios y locales de enseñanza, religiosos, cívicos, culturales, de oficinas, deportivos y de esparcimiento y recreo.

El uso de otras actividades diferentes a las enunciadas (instalaciones, establecimientos, industrias, almacenes, etc.) se reducirá a aquéllas que sean compatibles con la función de residencia por no producir incomodidades, no alterar las condiciones normales de salubridad e higiene, del medio ambiente, u ocasionar daños a la riqueza pública o privada, no implicar riesgos graves para las personas o los bienes y no alterar el equilibrio de la estructura e infraestructura urbana del casco.

Sin perjuicio de la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por decreto 2.414/1961 de 30 de Noviembre, y la Ley de Actividades calificadas 3/89 de 2 de Mayo de la Generalitat Valenciana, todas las actividades no residenciales que se desarrollen dentro del casco urbano estarán sometidas a las siguientes limitaciones.

A).- El nivel sonoro máximo medido en la escala A del sonómetro a la distancia de diez metros de sus límites o en cualquier punto de las piezas habitables de la vivienda más próxima no debe sobrepasar los decibelios que se indican a continuación.

Aprobado por el Ayuntamiento
en sesión del día 31 MAYO 1993
21 JUL 1993 de 1.9

El Secretario,

	De 8 a 22 horas	de 22 a 8 horas
VIVIENDAS	45 dB	35 dB
COMERCIOS	60 dB	50 dB
ALMACENES	65 dB	50 dB

En el interior de los locales de trabajo los niveles sonoros permitidos se regirán por la Ordenanza de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

B).- No produzcan vibraciones molestas, ni humos, ni malos olores.

Art. 58. TIPO DE ORDENACION

La tipología edificatoria permitida es la de edificación entre medianeras, quedando totalmente prohibida la edificación aislada.

Art. 59. OBRAS PERMITIDAS.

Las obras permitidas serán:

A).-De reforma, conservación o reparación sin modificar alturas ni volúmenes no permitidos por éstas Normas y que no queden afectados como fuera de ordenación.

B).-Construcciones de nueva planta siempre que la parcela tenga la condición de solar, según la vigente Ley del Suelo y que su volumen y demás condiciones estén de acuerdo con las presentes Normas.

Se entenderá por obras de nueva planta aquéllas que sean proyectadas y construidas sin utilización de obra alguna anterior, salvo el caso de la reanudación de obra interrumpida.

Se entenderán por obras de reforma, las comprendidas en los grupos siguientes:

I).- Ampliación de edificios existentes.

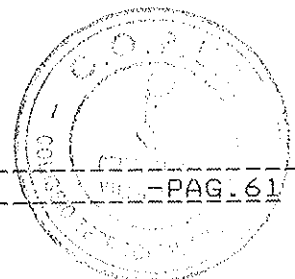
II).-Reforma de edificios existentes que afecten a la distribución.

III).-Reforma de huecos de fachada.

IV).-Mejora y pintura de fachada siempre que sea necesaria la colocación de andamios fijos.

V).-Portadas de establecimientos comerciales.

VI).-Obras de consolidación apeo ó demolición.



El Secretario,

Se entenderán por obras menores aquellas que sin afectar a la estructura ni estar comprendidas en los grupos anteriores puedan variar la distribución o la decoración de un edificio.

Se entiende por obras de conservación de fincas, las que están encaminadas a conservar total o parcialmente un edificio.

Para que sea permitida una obra, consistente en cualquier modificación de la fachada en edificios de viviendas con varios propietarios, será requisito imprescindible que dicha modificación afecte uniformemente a todos los elementos iguales pertenecientes al plano vertical que los engloba.

Art. 60. PARCELA
MINIMA

A).-Se considera edificable para vivienda la parcela que cumpla las condiciones siguientes:

- Superficie mínima edificable de 40 m².
- Longitud mínima de fachada de 3 m.
- Diámetro de círculo inscrito 3 m.

B).-Las parcelas que no cumpliendo el apartado anterior tengan una superficie de 25 m² y una longitud de fachada mínima de 3 m. podrán edificarse hasta una altura de cornisa de 4,00 m. con limitación de uso a almacenaje, local comercial o garaje.

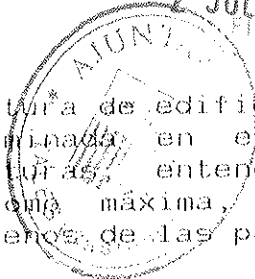
- SUPERFICIE MINIMA EDIFICABLE = 25 m².
- LONGITUD MINIMA DE FACHADA = 3 ml.
- DIAMETRO DE CIRCULO INSCRITO = 3 ml.

C).-Cuando un solar no reúna las mínimas condiciones para ser edificable podrá ser expropiado por el Ayuntamiento para agregarlo a los colindantes y, si éstos se negaran a su adquisición, podrían ser expropiados para formar un sólo solar edificable.

D).- A los efectos de particiones o reparcelaciones se considerará como parcela mínima autorizable la siguiente:

- SUPERFICIE MINIMA EDIFICABLE = 80 m².
- LONGITUD MINIMA DE FACHADA = 6 ml.
- DIAMETRO DE CIRCULO INSCRITO = 5 ml.

2 JUL 1993



Art.61. ALTURAS Y RASANTES.

A los efectos de altura de edificación, ésta viene determinada en el plano de alineaciones y alturas, entendiéndose la altura grafiada como máxima, siendo la mínima una planta menos de las permitidas.

La altura de cornisa máxima se fija para:
4 plantas 13 m.
3 plantas 10 m.
2 plantas 7 m.
1 planta 4 m.

La altura máxima ó luz de las plantas bajas será de 4,00 m. y de las plantas de piso de 3,00 m.

La altura mínima ó luz de las plantas bajas será de 2,50 m. y la de la planta de piso de 2,50 m. No será de aplicación la altura mínima de 2,50 m. a las plantas de piso destinadas a cambra-almacenes.

La altura se figurará en relación con el plano de alineaciones y alturas, por un plano horizontal contado desde el bordillo de la acera en el centro de la fachada de cada edificio hasta la cara inferior del forjado del último piso.

Art.62
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA

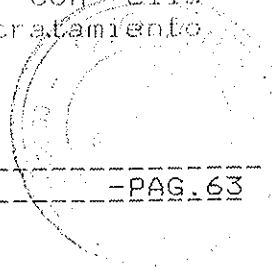
Por encima de la altura de la edificación máxima autorizada, solo se permitirá la construcción de:

a).-ESCALERAS:

El espacio necesario para cubrir el último tramo de la escalera, si se accede por ella a la cubierta. Comprenderá ésta únicamente los tramos de escalera y los descansillos indispensables. Su altura máxima será de 2,20 m. útiles, contada desde el plano general. La cubierta de ésta caja de escalera será inclinada con una pendiente máxima de 40%

b).-TRASIEROS:

Se permitirá la construcción de cuartos trasteros siempre que se cumplan las condiciones siguientes:
-Que estén adosados a la caja de escalera haciendo una unidad con ella en altura, cubierta y tratamiento exterior.



2 JUL 1993

- Superficie máxima por cuarto trastero: 8 m².
- Retranqueado de línea de fachada la distancia mínima de 3 metros.
- Número de trasteros: uno por vivienda.
- La superficie formada por la caja de escalera y los trasteros no debe sobrepasar el 25% de la superficie total de la cubierta.

Cuando toda la cubierta del edificio sea inclinada se permitirá el aprovechamiento de un volumen interior bajo el plano inclinado de la misma, a partir de 1,50 m de altura, siempre que la inclinación de dicha cubierta no supere el 40% de la pendiente, con lo cual pretendemos estimular la construcción de este tipo de cubiertas, que es el característico de la zona.

A tal efecto se permiten los quiebros en cubiertas a una distancia mínima de 3 m. a partir de la fachada así como la construcción de las ventanas abuhardilladas o terrazas en quiebro de cubierta.

Art.63 DETERMINACION DE LA ALTURA -Determinación de la altura de cornisa.
Casos particulares:

1).-Solares recayentes a calles en pendientes:

La altura de cornisa se medirá a centro de fachada una vez subdividida ésta en tramos máximos de 8 m..

2).-Solares recayentes a dos calles sin continuidad de fachada y a distinto nivel.

Consideramos tres casos posibles:

A).-Cuando el ancho de manzana es menor ó igual a 10 m: En este caso podrá alcanzarse la altura de cornisa de la calle de nivel superior en toda la profundidad hasta una distancia de 1 metro por planta de la línea de

fachada de la calle inferior.

B).-Ancho de manzana mayor de 10 metros: En este caso podrá alcanzarse la altura de cornisa correspondiente a la calle de nivel superior en toda la profundidad hasta una distancia de 3 m. por planta de la línea de fachada de la calle inferior.

El Secretario,

C).-Solares recayentes a dos calles con continuidad de fachada. Cuando por diferencia de número de plantas permitidas y/o por inclinaciones o diferencias en las rasantes confluyan en esquina alturas de cornisa diferentes se respetarán la altura menor en, al menos tres metros en la alineación que permita mayor altura.

En las alineaciones que no tienen marcada altura, los edificios de esquina se regirán por la altura indicada en las demás alineaciones. Si un edificio tiene fachada solamente en un tramo que no tiene marcada altura, su altura máxima vendrá determinada, en metros, por la semisuma de los tramos contiguos a ambos lados, en la misma manzana.

Art. 64. SALIENTES
Y VUELOS.

En los voladizos en fachadas se distinguen dos elementos el balcón y el mirador cerrado. En cada caso tendrán las siguientes características:

A).BALCONES.- Su vuelo vendrá fijado en relación al ancho de la calle por la expresión

$$\text{VUELO} = \frac{\text{ANCHO DE CALLE}}{10} < 100 \text{ cm.}$$

El vuelo máximo en toda la población será de 100 cm. como máximo.

La separación mínima entre bandejas de distintos balcones como de éstos a las medianeras será de 100 cm.

B).-MIRADORES.- Sólo se permitirán en las calles que tengan ocho metros de ancho en adelante.

Y podrán cubrirse y cerrarse hasta un máximo del 40% de la superficie total edificada de la fachada.

La separación mínima entre miradores de ésta con las medianeras será de 60 cm como mínimo.

Su vuelo será de 1/10 del ancho de la calle y como máximo de 100 cm.

No se permitirán voladizos a menos de 3.50m. de altura libre sobre la rasante de la acera.

Para los vuelos de cubierta y tejado se permitirá que sea como máximo igual al que corresponde según la aplicación de la Ordenanza para balcones y miradores. Pudiéndose ocupar todo el ancho de fachada y rematado con canalón.

Para salientes en planta baja en la composición de las portadas de ingreso a las fincas, siempre que se construya con materiales nobles, el Ayuntamiento podrá permitir la invasión de la vía pública con elementos salientes. Estos salientes máximos que se permitirán serán de 5% del ancho de las aceras sin rebasar un máximo de 15 cm. Para las portadas de establecimiento el saliente máximo será de 3%.

Se prohíben las marquesinas en todas aquellas calles cuyo ancho sea menor ó igual de ocho metros de toda la población.

Art.65.PROFUNDIDAD EDIFICABLE. No se limita la profundidad edificable, pudiendo los solares edificarse al 100% de su superficie.

Art. 66.CHAFLANES. En el casco antiguo se prohíben los chaflanes en su concepción tradicional. Sin embargo en las intersecciones de calles menores o iguales a cuatro metros de anchura, se redondeará la arista de la esquina, al menos en planta baja, en todos los edificios recayentes a dicho cruce con un radio de 70 cm.

En la zona de ensanche donde se grafie el chaflan tendrá como mínimo 3 metros de longitud.

Art.-67.CUBIERTAS Se recomienda el tejado de teja árabe, con una inclinación entre el 25 y el 40%, cubriendo como mínimo 80 cm.

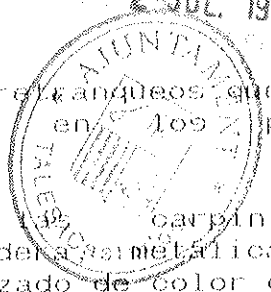
Art.-68.FACHADAS PRINCIPALES El color y la textura deberán acomodarse al entorno.

Se prohíbe la imitación de materiales.

Se recomienda el revoco y el empleo de acabados claros.

Se prohíben los muros cortina.

2 JUL 1993 3 MAYO 1993



Handwritten signature

No se permiten más replanteos que los que vienen marcados en los planos de ordenación.

Se recomiendan carpinterías y cerrajerías de madera o metálicas pintadas o de aluminio anodizado de color oscuro.

Excepcionalmente se admitirán otras, siempre que armonicen con el entorno.

Art.-69.FACHADAS SECUNDARIAS Recibirán el mismo tratamiento que las fachadas principales.

CAPITULO 2 RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD -ZU2-

Art.-70 DELIMITACION Se regularán por las presentes ordenanzas las zonas grafiadas en el plano de usos pormenorizados con carácter de edificación aislada de baja densidad (ZU2).

Art.-71 USOS PERMITIDOS El uso a que se destinará ésta zona será predominantemente de vivienda permanente o no, permitiéndose la existencia de edificios y locales de enseñanza, religiosos, cívicos, culturales, de oficinas, deportivos y de esparcimiento y recreo.

El uso de otras actividades diferentes a las enunciadas (instalaciones, establecimientos, industrias, almacenes, etc.) se reducirá a aquéllas que sean compatibles con la función de residencia por no producir incomodidades, no alterar las condiciones normales de salubridad e higiene, del medio ambiente, u ocasionar daños a la riqueza pública o privada, no implicar riesgos graves para las personas o los bienes y no alterar el equilibrio de la estructura e infraestructura urbana del casco.

Sin perjuicio de la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por decreto 2.414/1961 de 30 de Noviembre, y la Ley de Actividades calificadas 3/89 de 2 de Mayo de la Generalitat Valenciana, todas las actividades no residenciales que se desarrollen dentro del casco urbano estarán sometidas a las siguientes limitaciones.

