

2 JUL. 1993 3 MAYO 1993



[Handwritten signature]

No se permiten más rebanqueos que los que vienen marcados en el plano 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.

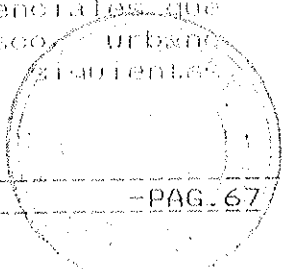
CAPITULO 2 RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD -ZU2-

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.



2 JUL 1993

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.

	<u>De 8 a 22 horas</u>	<u>de 22 a 8 horas</u>
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. 72. TIPO DE ORDENACION

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

Art. 73. OBRAS PERMITIDAS.

Las obras permitidas serán:

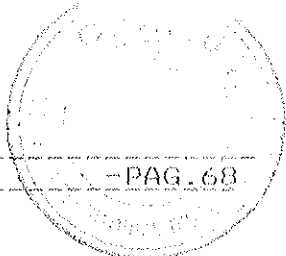
A).-De reforma, conservación o reparación sin modificar alturas ni volúmenes no permitidos por éstas Normas y que no queden afectados como fuera de ordenación.

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.



2 de JUL 1993 de 19

El Secretario,

- 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.

Se entenderán por obras menores aquéllas 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. 74. PARCELA
MINIMA

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

- SUPERFICIE MINIMA EDIFICABLE =500 m2.
- LONGITUD MINIMA DE FACHADA ≥ 8 ml.
- DIAMETRO DE CIRCULO INSCRITO = 10 ml.

B).-Cuando la parcela no reúna las condiciones estipuladas en el apartado anterior y tenga a sus lados construcciones permanentes y definitivas que cumplan con las alineaciones aprobadas, el Ayuntamiento podrá autorizar su construcción como caso especial y con las limitaciones que proceda.

C).-Cuando la parcela 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.

Aprobado por el Ayuntamiento
en sesión del día 31 MAYO 1993
2 JUL 1993 de 1.º

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

- SUPERFICIE MÍNIMA EDIFICABLE = 500 m².
- LONGITUD MÍNIMA DE FACHADA = 10 ml.
- DIAMETRO DE CÍRCULO INSCRITO = 10 ml.

Art.75. ALTURAS Y RASANTES.

Se fija como altura reguladora máxima la de siete metros (7 m.) para la zona con un máximo de dos plantas. La rasante vendrá determinada por el plano de alineaciones y rasantes.

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

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

Art.76
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA

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

a).-Vertiente de la cubierta si ésta es de tejado, sin que puedan existir buhardillas vivideras.

b).-Elevación de torretas de escalera y casetas de ascensor, así como los depósitos de agua, faldones de cubierta y chimenea.

c).-Queda prohibida la construcción de áticos.

Art.77 DETERMINACION DE LA ALTURA

-Determinación de la altura de cornisa. La altura máxima de la edificación se determinará desde la rasante natural del terreno y la cara inferior del último forjado, medida en cualquier punto de la parcela.

Art. 78. SALIENTES Y VUELOS.

Libres, siempre que los puntos más salientes guarden de los lindes del solar las distancias especificadas al efecto.

Art. 79.
EDIFICABILIDAD

La edificabilidad neta de cada parcela no superará en ningún caso los 0.3 m²/m²

Art. 80. OCUPACION

La ocupación de cada parcela no superará en ningún caso el 30% de la superficie total neta.

Art. 81. RETRANQUEOS DE LA EDIFICACION.

Cualquier edificación en ésta zona deberá de separarse de la alineación oficial y del linde de parcela según lo siguiente:
Separación a lindes o vecinos = 3 m.
Separación a alineación o fachada = 5 m.

Dichas separaciones se entienden como mínimas, siendo recomendables cualquier separación mayor de las especificadas.

Art. -82. CUBIERTAS

Será preceptivo el tejado árabe, con una inclinación entre el 25 y el 40%, cubriendo como mínimo el 60% de la superficie edificada en planta.

La dirección del tejado coincidirá sensiblemente con la máxima pendiente del terreno.

El sentido de vertido del terreno será el de máxima pendiente del terreno al menos en el 5% del tejado.

Los aleros volarán un mínimo de 30 cm.

Art. -83. 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.

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

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

Se recomienda la mampostería.

Aprobado por el Ayuntamiento
en sesión del día 21 JUN 1993
as. 2 JUL 1993 1.2

Art.-84.FACHADAS
SECUNDARIAS

Recibirán el mismo tratamiento que las fachadas principales.



CAPITULO 30.EQUIPAMIENTO DOTACIONAL.

Art.85.DELIMITACION La constituye la que así figura en los planos de zonificación.

Art.86. USOS PERMITIDOS. Se establece la clasificación en los usos especiales.

- A.-Edificios públicos.
- B.-De uso sanitario.
- C.-De uso cultural recreativo.
- D.-De uso cultural docente.
- E.-De uso deportivo.

Se admiten únicamente en esta zona las edificaciones necesarias para el cumplimiento de su finalidad, debiendo prohibirse los demás usos incompatibles con el propio de la zona.

Art.-87.CONDDIONES DE LA EDIFICACION Como norma general, éstas edificaciones podrán, dado su carácter, tratarse como edificaciones singulares y en el proyecto de obras correspondiente se justificará la solución adoptada, teniendo en cuenta siempre, el ambiente del sector donde se vaya a ubicar la construcción.

En el caso de que la obra esté conceptuada como edificación singular, previamente deberá de realizarse el correspondiente estudio de detalle.

CAPITULO 40. ESPACIOS LIBRES.

Art.-88 DELIMITACION La zona verde de uso público es la que con este carácter se delimita en el plano de zonificación.

Art.-89 USOS PERMITIDOS El uso será exclusivamente público su destino el de zona de recreo, paseo, barrera vegetal, etc., sin que se permita ningún tipo de edificación.

