



ORDENANZAS MUNICIPALES DE POLICIA DE LA EDIFICACION

PREAMBULO

El artículo 35.3 de la LOTUP establece:

“3. Las ordenanzas municipales de policía de la edificación regularán los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones y, en general, aquellas condiciones de las obras de edificación que no sean definitivas de la edificabilidad o el destino del suelo. También pueden regular, en términos compatibles con el planeamiento, las actividades susceptibles de autorización en cada inmueble. Las ordenanzas deberán ser conformes con las disposiciones estatales o autonómicas relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad y calidad de las construcciones y, en ningún caso, menoscabarán las medidas establecidas para la protección del medio ambiente y del paisaje urbano o de los bienes catalogados de interés cultural o histórico.”

En la MEMORIA JUSTIFICATIVA de las NORMAS URBANISTICAS TRANSITORIAS DE URGENCIA para el Municipio de Castellón de la Plana aprobadas por acuerdo del Consell de 27 de febrero de 2015 (DOCV de 2 de marzo de 2015) se establece que se elimina de su contenido todo aquel que podría regularse mediante una ordenanza municipal, y se hace seguidamente mención expresa del artículo 35.3 de la LOTUP anteriormente citado.

Dichas NORMAS URBANISTICAS TRANSITORIAS DE URGENCIA, entre sus disposiciones comunes , establecen:

Artículo 9. Aplicación de las definiciones contenidas en el reglamento de zonas



Serán de aplicación las definiciones de los parámetros urbanísticos incluidas en el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, aprobado por Orden de 26 de abril de 1999, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, y publicado en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana de 5 y 13 de mayo de 1999.

Artículo 10. Ordenanzas municipales

El Ayuntamiento de Castellón de la Plana, de conformidad con lo previsto en el artículo 35.3 de la LOTUP, podrá aprobar ordenanzas municipales de policía de la edificación que regularán los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones y, en general, aquellas condiciones de las obras de edificación que no sean definitorias de la edificabilidad o el destino del suelo. También se podrá regular, en términos compatibles con estas normas transitorias, las actividades susceptibles de autorización en cada inmueble.

Las Ordenanzas que se proponen se articulan en 12 capítulos, tratando de forma sencilla, los diversos aspectos, conceptuales, dimensionales o estéticos que sirven de complemento y aclaración al articulado de las citadas NORMAS URBANISTICAS TRANSITORIAS DE URGENCIA.

Por otra parte inciden en aspectos relevantes en la actualidad, como es el caso de los solares vacantes debido a la crisis del sector de la construcción, a los que se les otorga una posibilidad de usos alternativos, dentro de los permitidos por la zonificación urbanística, con el fin de mantener la actividad, y evitar los efectos negativos que representa su presencia urbana. Así mismo también se facilitan las condiciones de los usos de equipamiento publico y privado en solares y locales existentes.



En lo relativo a los usos permitidos en cada ordenanza particular, también se realiza en el Capítulo 12 alguna puntualización, con el fin de actualizar o aclarar distintos aspectos. Tal es, entre otros, el caso singular de la Ciudad del Transporte que transcurridos más de 25 años con la exigencia de la vinculación al transporte de algunos usos, y considerando la realidad existente, ya no tiene sentido mantener dicha limitación.



ORDENANZAS MUNICIPALES DE POLICIA DE LA EDIFICACION

1. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN
- 2.- SOLAR Y PARCELA
- 3.- ALINEACIONES Y RASANTES
- 4.- ALTURAS
- 5.- EDIFICABILIDAD Y OCUPACION
- 6.- PATIOS Y ESPACIOS LIBRES
- 7.- PLANTAS EDIFICADAS
- 8.- ESPACIOS DEL EDIFICIO
- 9.- ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS
- 10.- CONDICIONES DE ESTETICA
- 11.- DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS SOBRE USOS
- 12.- PROCESO CONSTRUCTIVO



1. - OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Estas Ordenanzas tienen como finalidad regular, en los términos previstos por el artículo 35.3 de la LOTUP, las condiciones de las construcciones que no sean definitivas de la edificabilidad ni del uso del suelo, así como actividades autorizables en los inmuebles.

Por tanto, quedan incluidas en su ámbito de aplicación las personas físicas y jurídicas que realicen las construcciones o ejerzan las actividades citadas en el término municipal de Castellón de la Plana.

2.- SOLAR Y PARCELA

2.1 Parcela

A los efectos urbanísticos se denomina parcela, en suelo urbano y urbanizable, a cada una de las porciones de suelo en las que, en su caso, se subdivide una manzana.

2.2 Parcela edificable.

Se considera parcela edificable, aquella que cumple las condiciones dimensionales, formales y de ubicación que exija el planeamiento de aplicación en la zona, para poder autorizar la edificación de la misma.

2.3 Solar.

La condición jurídica de solar será la fijada en el artículo 177 de la LOTUP, o norma que la sustituya.

2.4 Parcela no edificable.

Tienen la condición de parcela inedificable:



- a) Las **porciones excedentes** de la alineación oficial, tanto de la fachada principal, como si la hubiere, la de patio de manzana u otra alineación posterior.
- b) Las **partes de parcela cuyo fondo** medido normalmente a la fachada sea **menor de cinco metros**¹, excepto si las parcelas o solares contiguos estuviesen ya edificados y no hay otra razón para mantener su inedificabilidad.
- c) Aquellas que tengan una **anchura y/o superficie inferior a la mínima** admitida por la ordenanza correspondiente, excepto si las parcelas o solares contiguos estuviesen ya edificados o en construcción, y no hay otra razón para mantener su inedificabilidad
- d) Las que **originen en el solar contiguo** una parte como las que se definen en b) (hasta la citada profundidad) y en c).

Queda excluido del concepto de parcela o solar edificado (a efectos de los apartados b) y c) de este artículo), aquel en que se halle una edificación ruinoso, o fuera de alineación o contraria a las determinaciones de uso.

2.5 Solares y fachadas a patio de manzana y espacios libres.

Para poder abrir luces a patio de manzana, la superficie de dicho patio en propiedad del promotor del edificio cumplirá las condiciones establecidas para los patios de parcela en las ordenanzas y normativa sectorial, o en su caso las condiciones establecidas para luces y vistas del Código Civil, (siempre que físicamente se den ya en la manzana, al menos las correspondientes al patio de parcela obligatorio).

Se podrán abrir luces y vistas en aquellos paramentos recayentes a calles o espacios públicos previstos por el planeamiento, aunque no estén todavía desarrollados² dichos espacios, sin perjuicio del derecho de terceros.

1 No se consideran como tal las pequeñas porciones cuyo fondo es menor debido al linde oblicuo con relación a la fachada.

2 Se trata de los casos en que una zona urbana es colindante con sectores o unidades de ejecución pendientes de desarrollo urbanístico.



2.6 Regularización de lindes.

Recibe el nombre de regulación de linderos la operación consistente en la redefinición de linderos por mutuo acuerdo entre propietarios colindantes con objeto de conseguir una forma de las parcelas más acorde con el uso a que se destinan. Bastará con la redacción de un documento notarial en el que los interesados reconocen como definitivos los nuevos linderos de sus respectivas propiedades. Debe inscribirse en el Registro de la Propiedad.

En cualquier caso, cuando entre los lindes laterales de un solar y una alineación se formen **ángulos inferiores a 45°**, y el inmueble colindante no se encuentre edificado o esté en estado ruinoso, el Ayuntamiento denegará las licencias de construcción correspondientes, si previamente los propietarios colindantes no han procedido a la regularización de sus solares. Todo ello salvo el caso de parcelaciones históricas que presenten esta tipología.

2.7 Cerramiento y vallado:

Vallado de solares :

Los solares no edificados, en zonas de edificación en alineación de calle (entre las que se incluyen las zonas Z-0, Z-1, Z-2, Z-3 y Z-4), deberán cerrarse con una cerca de material resistente, incombustible, de 2'5 m. de altura como mínimo, revocada, pintada o tratada, con un acabado similar al de las fachadas. Se deberá garantizar el adecuado drenaje del solar.

En zonas de edificación abierta, vivienda unifamiliar, o aquellas en que la edificación no ocupe el 100% del solar y deba retranquearse de los lindes, el vallado de los solares deberá ser ciego como lo indicado en el párrafo anterior en los lindes interiores, pero en el caso de la línea de fachada, únicamente hasta una altura de 1 m., siendo diáfano desde dicho metro hasta una altura máxima total de 2'5 m. (salvo excepción planteada en el párrafo siguiente para zonas en las que exista gran cantidad



de solares no edificados). En ambos casos, el cerramiento deberá situarse siguiendo la alineación y rasante oficial.

En el caso de zonas en las que exista gran cantidad de solares ineditados, y según el criterio de los servicios técnicos municipales, de forma provisional se podrán vallar los solares con tela metálica de simple torsión o similar de 2 a 2,50 m. de altura, realizada con la cimentación, postes y los tensores necesarios para resistir los esfuerzos mecánicos que deba soportar.

Vallado de terrenos:

Se podrán vallar los terrenos con tela metálica de simple torsión, mallazos enmarcados o similar hasta 2,50 m. de altura, pudiendo colocar un zócalo inferior de hasta 50 cm. de altura de bloques de hormigón o similar, realizada con la cimentación, postes y los tensores necesarios para resistir los esfuerzos mecánicos que deba soportar, en los siguientes casos:

- a) En parcelas situadas en suelos urbanizables o en ámbitos de urbanización sin desarrollar, se podrán vallar de forma provisional siguiendo los límites de la propiedad, sujetos al compromiso de demoler el vallado en el momento que se desarrollen urbanísticamente, con renuncia a toda indemnización.
- b) Las parcelas ubicadas en suelo no urbanizable común, inserto en zonas urbanas o periurbanas a juicio de los técnicos municipales, siguiendo los límites de la propiedad .
- c) En el suelo no urbanizable, no inserto en zonas urbanas o periurbanas en que sea de aplicación el Decreto 178/2005, de 18 de noviembre, del Consell, por el que se establecen las condiciones de los vallados en el medio natural



y de los cerramientos cinegéticos, o norma que lo sustituya, los cerramientos se ajustaran al mismo y deberán ser permeables a la fauna silvestre.

Para que el vallado sea permeable a la fauna, se separara 10 cm. del nivel del suelo, o en caso de realizar zócalo de bloques, se dejaran huecos a ras de suelo de 40x 20 cm. cada 2 m. de longitud de cerramiento.

Los vallados que discurran por zonas de protección , conforme a la normativa sectorial correspondiente, deberán contar con autorización del titular de la correspondiente infraestructura o dominio publico. En el caso de zonas de protección de viales de titularidad municipal, se estará a la solución más coherente para compatibilizar el interés público, la seguridad vial y los derechos privados, a la vista de la realidad existente, y cumpliendo en su caso la normativa sectorial aplicable.



3.- ALINEACIONES Y RASANTES

3.1 Alineación de vial o espacio público.

Se entiende por alineación de vial la línea que delimita los espacios parcelados respecto de los espacios públicos integrados por calles, plazas, zonas verdes o espacios libres.

3.2 Alineación Interior.

Es la que fija los límites de la edificación con espacios libres interiores a la manzana o parcela correspondiente.

3.3 Línea de protección.

Señala la distancia a la que, como mínimo, debe situarse la edificación respecto de un vial cuando ésta no coincide con la alineación.

3.4 Línea de edificación.

Constituyen las alineaciones de la edificación aquellas líneas, definidas por la intersección de los planos de fachadas y la parcela, que establecen el límite entre las superficies edificables y las no edificables, tanto de carácter público como privado. Sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes que se permita en función de la ordenanza de aplicación.

3.5 Fuera de alineación.

Es aquella situación en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales, quedando parte de la parcela inedificable de acuerdo con la ordenación urbanística.

3.6 Retranqueo.

Se entiende por retranqueo de la edificación el retiro de un tramo, o la totalidad del plano de fachada respecto de la alineación de vial o espacio público, medido sobre una recta perpendicular a dicha alineación.

3.7 Rasante.

Rasante actual



Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.

Rasante oficial

Se entiende por línea de rasante el perfil longitudinal en el eje de las vías públicas, definidos en los documentos oficiales vigentes, o en el acta correspondiente expedida por el Ayuntamiento.

3.8 Profundidad edificable.

Se denomina profundidad edificable a la máxima distancia, medida en perpendicular al eje de la calle, desde fachada, a que se puede situar la alineación interior.

Con carácter general, salvo diseño específico del planeamiento y lo dispuesto en el artículo 4.3, en las manzanas edificables, en que se pueda configurar el patio de manzana conforme al artículo 6.2 de estas ordenanzas, dicha profundidad será de 16 m. en plantas altas. En caso de no ser posible la configuración del patio de manzana, se calculará el fondo edificable de acuerdo con lo prescrito en el artículo 4.3 de estas ordenanzas.

3.9 Distancia a linde.

Se define distancia a linde, como la separación entre el linde de la parcela que se tome como referencia y el punto más próximo de la edificación -incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados-, medida sobre una recta perpendicular a dicho linde.



Ayuntamiento de Castellón de la Plana

ORDENANZAS DE POLICIA DE LA EDIFICACION



4. ALTURAS

4.1 Altura reguladora de la edificación.

Se denomina altura reguladora de la edificación a la dimensión vertical, medida en el plano de fachada a la que es posible elevar la edificación, de acuerdo con las ordenanzas, desde la rasante de la acera hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Si el Plan no establece otra regulación, en las calles con pendiente, la altura reguladora de un edificio se medirá en el punto medio de su longitud de fachada. Cuando la excesiva pendiente de la calle o la gran longitud de la fachada determinen diferencias de cota de rasante superiores a 1,5 m, la fachada se descompondrá en tramos que no superen esa condición, a efectos de la medición de este parámetro.

Si el Plan no establece otra regulación, en los supuestos en que la rasante natural del terreno³ no coincida con la rasante de la acera, la altura reguladora se medirá, en vertical, desde la rasante de la acera hasta una línea paralela a la rasante natural del terreno que pase por la intersección entre el plano de fachada y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

4.2 Edificios colindantes de diferente altura.

Cuando por aplicación de las ordenanzas correspondientes los edificios colindantes resulten de diferente altura, el edificio al que corresponda la mayor se retranqueará de aquel un mínimo de **tres metros**, a partir de la altura del menor, debiendo tratar el paramento retranqueado como fachada con materiales de análoga calidad a los empleados en la misma y enlazar, en esos tres metros, con las alturas que la ordenanza atribuya a la calle colindante.

³ Se trata de edificaciones no alineadas a fachada, de forma que en el lugar de implantación de la edificación la rasante natural del terreno es diferente a la rasante del vial. Caso típico de las edificaciones en ladera.



Edificios de altura más baja entre colindantes más altos.

Si alguno o varios edificios situados entre dos de mayor altura haciendo esquina, que estén en una calle comprendida entre dos adyacentes y corresponda a aquella altura menor que a éstas y si la longitud de fachada entre los edificios de esquina no sobrepasa la dimensión de ocho metros se permitirá en ese trozo igualar la altura de los edificios intermedios, a los de las esquinas.

Cuando a los edificios en esquina corresponda distinta altura, los intermedios podrán igualar, como máximo la altura del menor

Cuando un solar que forme esquina deba disminuir su altura en una dimensión inferior a ocho metros, y el solar adyacente que forma esquina a otra calle de mayor ancho tenga mayor altura, podrá igualarse la altura del menor de ambos en la zona de anchura inferior a ocho metros⁴.

Las excepciones contempladas en este artículo se hacen extensivas a aquellos casos en que existan edificios construidos con mayores altura de las permitidas en el plan y que, por su proximidad a la esquina, originen idénticas situaciones a las expresadas en este artículo.

4.3 Edificios con fachadas a calles opuestas en manzanas cerradas sin patio de manzana.

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

- En cada una de las fachadas se tomará la altura que corresponda a la calle. Se trazará una **horizontal desde la altura mayor y una línea inclinada a 45° desde la otra**. Desde el punto de encuentro de ambas líneas, o desde el punto correspondiente a la mitad del ancho entre fachada, (si éste se situase a menor distancia que aquel respecto a la fachada de mayor altura) se trazará una línea vertical hasta la altura

4 Se trata del caso de un frente de fachada (entre dos calles), de altura reguladora inferior a las calles que lo delimitan, de forma que se encuentra dicho frente flanqueado de edificios de mayor altura.



correspondiente a la edificación de mayor altura. El **fondo mínimo** garantizado será **12 m.** o la mitad de la manzana si fuera inferior.

- Será de aplicación el mismo criterio para definir la profundidad correspondiente a la edificación de mayor altura aunque el edificio no llegue hasta la calle de menor altura.
- Si las fachadas opuestas no son paralelas, se aplicará el criterio señalado respecto al punto medio de las fachadas con una solución global de la manzana. Si la forma del solar es irregular, se aplicará a tantas secciones como fuera necesario para definir el fondo.
- En los casos comprendidos en este artículo, en los que resulten paramentos verticales vistos, se tratarán como fachada.

4.4 Edificios con fachada a una plaza

La altura correspondiente será la aplicable a la de la calle de mayor ancho que confluye en la plaza.

4.5 Altura de planta.

Se entiende por altura de planta la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

4.6 Altura libre de planta.

Se entiende por altura libre de planta la distancia vertical entre el pavimento y la cara inferior del forjado de techo -o, en su caso, del falso techo- de una planta.

4.7 Medición de alturas

Para la **medición de las alturas** se establecen dos tipos de unidades: por **número de plantas** y por **distancia vertical**. Cuando las Ordenanzas señalen ambos tipos, deberán respetarse los dos.

1. **Altura de cornisa** es la medida efectiva existente entre la cota de referencia (según art. 4.1) y la cara inferior del forjado de techo de la última planta.

2. **Altura en número de plantas**, es el número de éstas permitidas por encima de la rasante, incluida la planta baja.



Sobre esta altura sólo se permitirá la cornisa y el antepecho de azotea, sin que la suma de altura de ambos exceda un metro ochenta centímetros (1,80 m.) sobre el total de la fijada, así como la caja de escalera y ascensor e instalaciones (no manifestables en fachada) y la formación de cubierta.

En el caso de cubiertas inclinadas la cumbrera del tejado no se elevará más de 3,70 m sobre la línea de altura del edificio antes definida. El alero podrá situarse hasta un máximo de 1,4 m sobre la citada altura, en el caso de que se trate de viviendas unifamiliares entre medianeras.

Las pendientes de las cubiertas inclinadas oscilarán entre el 25 y 45% y deberán resolverse con pendiente única y continua, dentro del mismo faldón.



5. EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN

El presente apartado regula la forma y modo de computar la edificabilidad, en ningún caso define el aprovechamiento urbanístico de los terrenos.

5.1 Superficie ocupable

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

Las construcciones subterráneas destinadas exclusivamente a aparcamientos, servicios comunes del inmueble o trasteros de superficie individual inferior a 10 m². y que no sobresalgan de la rasante se considerarán, a efectos de estas Ordenanzas, excluidas de la superficie ocupada, salvo ordenanza particular en contra.

5.2 Superficie construida total

Es la resultante de la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen el edificio.

5.3 Medición de la edificabilidad

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

- En el cómputo de la edificabilidad se incluirán:

- a) Las entreplantas.
- b) Los cuerpos volados cerrados; entendiéndose como tales los que tienen al menos dos de sus lados cerrados.



c) Los vuelos abiertos y las terrazas cubiertas a cualquier altura, que computarán en un 50% de su superficie construida.

d) Los huecos de ascensores y de servicio.

- Además serán computables las zonas bajo cubierta en las ordenanzas reguladas mediante coeficiente de edificabilidad, en la superficie cuya altura libre supere 1,5m.

- No serán computables a efectos de edificabilidad los sótanos, mientras que en el caso de semisótanos se computará como edificabilidad el porcentaje equivalente a la proporción de la altura que sobresale de la rasante señalada en el acerado a efectos de la medición de alturas.

- A efectos de edificabilidad no serán computables los soportales y las partes diáfanas en planta baja de libre acceso público, así como las destinadas a esparcimiento de los vecinos, en los edificios de tipología residencial múltiple en bloque exento, volumen específico o contenedor.

5.4 Entrantes, salientes y vuelos

1. Las aristas de los vuelos no podrán sobresalir de un plano vertical trazado por la intersección de la medianera con la fachada formando con éste un **ángulo de 45°**. Los cuerpos volados, tanto cerrados como abiertos, deberán distar del límite del solar un mínimo de 0,60 m. a una altura mínima de la rasante de **3,5 metros**.

2. Se permitirá un vuelo igual a **1/10** de ancho regulador de la calle a que dé frente la edificación con un máximo de **1,00 m**. En un máximo del 60% de la longitud de la fachada, o volumen equivalente. Salvo que la ordenanza particular exija de forma específica otras dimensiones.

A los efectos establecidos en este artículo, se considera vuelo cerrado

a).- Aquel recayente a viales o espacios públicos o visibles desde estos, cuyos paramentos frontal o lateral ciegos, superan los 30 cm de altura.



b).- Aquel recayente a patios de manzana, cuyos paramentos frontal, o lateral ciegos, superan los 105 cm de altura.

En cualquier caso para vuelos de menos de 40 cm no se considerarán cerrados por el hecho de que lo paramentos laterales del vuelo sean ciegos en toda su altura.

3. En el **casco histórico** (Z.0 / Z.1) no se permitirán vuelos cerrados en ninguna planta, si la altura máxima permitida fuese de dos, tres o cuatro plantas.

4. Los salientes, rótulos, motivos decorativos, anuncios o cualquier elemento similar que se instale en la fachada habrá de situarse, pegado a fachada (resalto máximo 10 cm), a una altura superior a 2,50 m. medido en la intersección de la fachada con la acera y no deberán exceder, en el caso de banderolas, del vuelo máximo autorizado, medido desde la alineación oficial.

Las cornisas situadas en vuelos no podrán sobresalir, en ningún punto, más de 40 cms. sobre el vuelo máximo autorizado.

5. En los **patios de manzana** se permitirán vuelos abiertos o acristalados de un máximo de **1,00** m. y nunca mayor de **1/10** de la anchura del patio en la dirección en que se mide el vuelo, cumpliendo lo dispuesto en el punto 1 .

6. Los entrantes a partir de la rasante de la acera o terreno y por debajo de éste (patio inglés) deberán reunir las condiciones que esta Ordenanza establece para patios abiertos. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

7. Se permitirá el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial siempre que no dejen medianerías al descubierto, adosándoles cuerpos de edificación pudiendo admitirse su conversión en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes. Dichos retranqueos no alterarán la altura de la edificación, fijada en relación con el ancho de la calle ni implicarán sobrepasar las alineaciones interiores.



8. Las jambas de portadas y huecos cumplirán la normativa vigente de accesibilidad en el medio urbano.
9. Queda prohibido que las puertas de planta baja abran hacia la calle. Cuando por normas de rango superior a esta Ordenanza sea obligatorio que no abran hacia el interior, deberán quedar remetidas en la fachada.
10. Las vitrinas, escaparates, zócalos, rejas y demás elementos ornamentales, en planta baja, cumplirán la normativa vigente de accesibilidad en el medio urbano.

6.- PATIOS Y ESPACIOS LIBRES

6.1 Espacio libre de parcela

Se entiende por superficie libre de una parcela la superficie de la misma que no tiene edificación sobre la rasante natural del terreno.

Su valor es complementario de la superficie ocupada respecto a la superficie de la parcela (superficie libre + superficie ocupada = superficie de parcela).

6.2 Patio de manzana



Espacio interior a la manzana que no tiene edificación, o sólo es edificable bajo rasante y/o en planta baja, resultado de la aplicación de una profundidad edificable máxima.

Se entiende por patio de manzana el espacio delimitado por las alineaciones interiores de la manzana cuando la distancia mínima entre dos alineaciones opuestas, medida en la forma indicada en estas ordenanzas fuera superior o igual a H, siendo H la media de las alturas máximas permitidas en las dos fachadas entre las que se mide la anchura del patio, y/o además sea inscribible en dicho patio un círculo de diámetro mínimo H.

Las dependencias que tengan fachada al citado patio se considerarán exteriores a todos los efectos.

En aquellos casos en que, debido a la configuración de las manzanas, las alineaciones interiores formen ángulos menores de 75°, se tomará una dimensión de 3 metros en la perpendicular a la bisectriz.

6.3 Patio de parcela para luces y ventilación.

Las dimensiones se ajustarán a lo prescrito por la normativa vigente que resulte de aplicación en el momento .

Patio abierto a fachada

Los patios abiertos a fachadas, tendrán un ancho mínimo **L**, que será mayor de **1/3 la altura** de la edificación más alta de las colindantes o la de la finca, si esta fuese mayor que aquellas, con un **mínimo de 6 m.**

Asimismo su profundidad será menor que $3/2 L$ si al patio dieran dormitorios, salón o comedor, y menor que $2 L$ si dieran otras piezas.



No se considerarán patios abiertos a fachada y se regirán por las normas de retranqueos aquellos entrantes en los que $P < L$. (P = profundidad medida normalmente a la alineación oficial).

En ningún caso se admitirán tendederos abiertos a fachadas.

Patio cerrado

Los que más del 75% de su perímetro está conformado por edificación.

Patio inglés

Es el patio en fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.



7. PLANTAS EDIFICADAS

7.1 Sótano.

Se denomina sótano a aquella planta, o aquella parte de la misma, en la que la cara inferior del forjado del techo se sitúa, en todos sus puntos por debajo de 0,60 metros a partir del plano horizontal que contiene la cota de referencia.

7.2 Semisótano.

Se entiende por **semisótano** la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación siempre y cuando su techo (cara inferior del forjado) se encuentre **entre 0'6 metros y 1'20 metros por encima** de la rasante (con relación a la cota de referencia).

En el caso de zonas por debajo de la cota +3 m. sobre el nivel del mar, y que no se trate de tipología en manzana compacta o cerrada se entiende por **semisótano** la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación siempre y cuando su techo (cara inferior del forjado) se encuentre **entre 0'6 metros y 1'90 metros por encima** de la rasante (con relación a la cota de referencia).

7.3 Planta baja.

1. Se considera planta baja aquella cuyo pavimento se encuentre situado entre dos planos horizontales, tales que el primero contenga la cota de referencia (conforme al artículo 4.1) y el segundo se sitúe, como máximo, a 1,50 m por encima de éste.

2. En los casos en que la rasante de la acera no sea horizontal, se contabilizará como planta baja cualquier espacio, tanto diáfano como edificado, cuyo plano inferior



del forjado de techo se encuentre a una altura igual o superior a 1,50 metros sobre la rasante de la acera en cualquier punto de la misma, o del terreno natural en el caso de edificaciones no alineadas con la fachada.

7.4 Entreplanta

1. En las plantas bajas cuya altura libre sea igual o superior a 5'3 metros, se permiten entreplantas.

2. Las entreplantas deberán quedar necesariamente vinculadas a las plantas bajas, de modo que en ningún caso se permitirá el acceso desde las zonas comunes del edificio⁵ (zaguán y escalera de acceso a las plantas superiores) salvo que el destino de la entreplanta sea el de servicios comunes del edificio como garaje-aparcamiento, trasteros vinculados a las viviendas o instalaciones de servicios del inmueble.

Se entenderá que existe vinculación entre planta baja y entreplanta, cuando la superficie de la entreplanta vinculada a un local en planta baja, no exceda del triple de la superficie de la planta baja a la que se vincula.

3. La altura libre por encima y por debajo del forjado que forma la entreplanta no podrá ser inferior a 2,50 metros.

4. En todo caso, se cumplirán los requisitos de accesibilidad recogidos en el DB-SUA-9 o normativa de accesibilidad vigente que lo sustituya.

5. Para el caso de entreplantas existentes realizadas de acuerdo con la normativa vigente en su momento, los usos existentes o asimilados podrán mantenerse. Serán

⁵ Se permite como excepción el uso del ascensor común, para que se permita la adecuada accesibilidad de los discapacitados a la entreplanta.



susceptibles de la implantación de nuevos usos o aprovechamientos, siempre que se cumplan las condiciones que imponga la actividad a que se destinen.

7.5 Planta Alta

Las plantas situadas por encima de la planta baja hasta la última, o en su caso hasta la anterior al espacio bajo cubierta.

7.6 Ático.

Es la última planta alta del edificio que además se encuentra retranqueada con relación a la fachada.

En aquellas Ordenanzas en que se permite la construcción de áticos, éstos cumplirán las siguientes condiciones:

1. La **fachada** deberá tratarse con igual calidad que el resto del edificio. Deberá estar **retranqueado** de la alineación de fachada como mínimo una distancia igual a la altura. Su **altura** se regirá por la misma norma que el resto de los pisos.
2. Quedan prohibidos por encima del ático, toda clase de construcciones como castilletes, cuartos trasteros, y otros similares que deberán quedar englobados en él. Se autorizarán sobre la cubierta del ático, exclusivamente chimeneas, antenas, depósitos e instalaciones y accesos (ascensores y escaleras).
3. Tanto el ático como su cubierta y cornisa deberán quedar completamente situados **bajo un plano inclinado a 45°** que parta de la arista superior de intersección de la fachada con el techo de la última planta normal.
4. Sobre el ático podrá realizarse el acabado con tejado, pero no se autoriza el aprovechamiento bajo cubierta.
5. Quedan prohibidas toda clase de construcciones en la terraza del ático o adosadas a la fachada del mismo. Para resguardarse del sol se permitirá solamente toldos de lona, tela y otro material flexible que pueda recogerse. Se deslizará mediante flejes metálicos ligeros, paralelogramos retráctiles en fachadas u otros medios similares, no



autorizándose construcciones metálicas o de otro tipo fijas en antepechos, cornisas o terrazas.

7.7 Planta bajo cubierta.

En el caso de **cubiertas inclinadas** podrá destinarse el espacio definido por ellas a trasteros, servicios del edificio, zonas comunes y en el caso de edificios para viviendas, piezas de la vivienda sita en la última planta, de acuerdo con los parámetros señalados en el artículo 4.7.

En el caso de la construcción de cubierta inclinada y aprovechamiento bajo cubierta, los elementos existentes sobre la altura reguladora, se integrarán en la misma de forma constructiva y tipológicamente coherente,

La manifestación en fachada de la cubierta inclinada podrá resolverse con alero o con cornisa y antepecho. De acuerdo con las soluciones propias del entorno urbano en que se encuentre.

8.- ESPACIOS DEL EDIFICIO

8.1 Pieza habitable

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

8.2 Portal



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

Deberá cumplir las dimensiones mínimas establecidas por las normativas de habitabilidad y de accesibilidad vigentes. En cualquier caso en los que den acceso más de 16 viviendas el ancho mínimo hasta el ascensor será de 2,5 m.

Será obligatoria la colocación de casilleros para la entrega de correspondencia en todos los edificios. Los casilleros se colocarán en los servicios comunes de entrada a la planta baja, y no supondrán en ningún caso disminución del ancho libre, ni de las condiciones de accesibilidad.

8.3 Escaleras

Se estará a lo prescrito en las normativas vigentes de aplicación.

8.4 Garaje-aparcamiento

8.4.1 Se incluirá en cada proyecto, en el caso de ser exigible, un estudio de los posibles aparcamientos para vehículos, con los planos que sean necesarios para definirlos totalmente.

8.4.2. Se computarán los aparcamientos necesarios de acuerdo con la dotación exigida en las condiciones generales de cada uso concreto y ordenanza correspondiente. Cuando no se especifique el uso se computará un mínimo de una plaza cada 100m² de superficie útil.

8.4.3 Con carácter general se consideran **exentos** de la reserva de aparcamiento los solares en que no sea inscribible un rectángulo de 13 x 25 m, así como aquellos que se encuentren en el ámbito del núcleo histórico tradicional (Ordenanza Z-0).

Tampoco será exigible la citada reserva en el caso de edificios existentes en que no existiese previamente aparcamiento. En el caso de existir aparcamiento pero



no alcanzar el mínimo de la reserva exigible se mantendrá la existente. Todo ello en coherencia con la licencia urbanística otorgada en su día.

8.4.4 En el caso de que siendo exigible, se justifique la inviabilidad técnica o económica de la ubicación de la preceptiva reserva de plazas de aparcamiento en el propio inmueble, se podrá admitir que la citada reserva se sitúe a una distancia máxima de 150 m. (recorrido peatonal medido desde el acceso al inmueble hasta el acceso al aparcamiento).

En este caso la reserva deberá hacerse constar fehacientemente y justificar que dichas plazas de aparcamiento excedan la reserva propia del edificio en que estén ubicadas.

8.4.5 Puertas de garaje

Podrán situarse en la fachada del edificio siempre y cuando su apertura no invada la vía pública, es decir, que no deberá sobresalir del plano de fachada. Se exigirá para su instalación que el sistema de apertura se manipule desde el interior del automóvil mediante un mando a distancia. La puerta contará con las medidas de seguridad exigibles por la normativa y se deberán cumplir los niveles de transmisión acústica y por vibración a las viviendas próximas.

En ningún caso originará molestias a los viandantes ni entorpecerá el tráfico rodado.

Se evitarán las puertas de garaje retranqueadas, salvo que se dé una solución, funcional y estética, adecuadamente integrada.

8.5 Carga y descarga

a) Los proyectos de edificios, de nueva construcción o de acondicionamiento integral de los existentes, para actividades en las que se precisa carga y descarga,



deberán consignar entre sus documentos un estudio y planos relativos a las zonas y maniobras precisas para ello, además de los aparcamientos para turismos.

b) Será preceptivo destinar zona interior de carga y descarga, suficientemente dimensionada en el caso de actividades comerciales e industriales, a partir de 1000 m2. de superficie útil.

De resultar necesaria la incorporación de un estudio acústico de la actividad, se incluirán en el mismo los trabajos de carga y descarga.



9.- ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS

9.1 Anuncios y rótulos

En la planta baja, cumplirán lo establecido en la normativa vigente en materia de accesibilidad en el medio urbano, y en plantas altas, el vuelo que esté autorizado para dichas plantas.

No podrán sobresalir, en ningún caso, más del 20 cm., los paralelos a fachada y del vuelo máximo permitido las banderolas perpendiculares a fachada. Deberá cumplirse que la distancia a la medianería sea al menos igual al vuelo.

Los anuncios luminosos que sobresalgan más de 20 cm. del plano de fachada (alineación oficial), para ser autorizados deberán ser aceptados por los vecinos colindantes (vecinos cuyas ventanas se encuentren a menos de 5 m. del rótulo), lo que se justificará en la solicitud.

9.2 Toldos

Cuando estén extendidos, no invadirán los itinerarios peatonales regulados en la normativa vigente de accesibilidad en el medio urbano y quedarán a 20 centímetros remetidos, de la vertical que pasa por el bordillo de la acera, o zona de rodadura en calles peatonales. Los faldones laterales, tirantes, refuerzos o cualquier otro elemento de su configuración cumplirán los mismos requisitos (la altura libre expedita será de al menos 2,2 m.).

En el caso de establecimientos que tengan mesas, sillas o sombrillas en vía pública, el toldo será del color establecido para las sombrillas en la normativa vigente .

No afectarán al arbolado existente.

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



A los efectos de licencia o Declaración Responsable, se considerarán como una obra menor y la solicitarán el propietario o comunidad de propietarios, describiendo en la instancia los extremos anteriores y compromiso firme de cumplir las condiciones al respecto.

No se considerarán toldos las marquesinas o elementos fijos que no se recojan en la fachada.

9.3 Evacuación de humos y ventilación.

1. En las instalaciones de evacuación de humos y ventilación para viviendas y para las instalaciones de calefacción y agua caliente sanitaria, será de aplicación la normativa de rango superior. En edificios de nueva planta, no se podrá evacuar humos ni gases a fachadas ni a patios de luces

En caso de salida de gases de calderas de los locales existentes a fachada, esta deberá situarse por encima de la altura mínima establecida para los recorridos peatonales por la normativa vigente de accesibilidad en el medio urbano.

2. Para autorizar actividades en locales que precisen la extracción de humos (cocinas, freidoras, planchas, asadores, etc.) éstos deberán poseer un conducto de evacuación vertical de al menos 30 cm de diámetro o sección equivalente, que sobrepase al menos 2 m. la cubierta del edificio, evitándose cualquier salida de humos a fachadas de calles o patios. Dicha instalación no producirá molestias a viviendas y locales colindantes por humos, olores, grasas o ruidos, en caso de constatarse dichas molestias, se exigirán medidas correctoras.

Estos conductos deberán ser independientes de cualquier otro conducto, incluidas las salidas de humos de las viviendas.

En el caso de instalación de hornos de tipo doméstico, no se requerirá instalación de salida de humos. En el caso contrario se exigirá en las mismas condiciones anteriores.



En edificios de nueva planta deberán quedar previstos en el proyecto salidas de humos en número suficiente para los locales de planta baja, en las condiciones indicadas anteriormente.

Previo informe favorable de los servicios técnicos municipales, se podrán admitir para locales existentes soluciones técnicas alternativas a la extracción de humos por cubierta.

3.- Los aseos de los locales deberán contar con conductos de ventilación, que verterán bien a cubierta del edificio, bien a fachadas. En este último caso, deberán dotarse de rejillas enrasadas con fachada y situadas por encima de la altura mínima establecida para los recorridos peatonales por la normativa vigente de accesibilidad en el medio urbano.

9.4 Cerramientos de terrazas

El cerramiento de terrazas sólo está permitido en el caso de que se presente proyecto unitario al que se atenderá el cierre de todas las terrazas del inmueble, aunque se vayan a realizar en distintas fases. En el mismo se justificará además el cumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación de las piezas habitables recayentes a la terraza, así como que la reforma no supone incremento de edificabilidad de acuerdo con la ordenanza aplicable.

9.5 Instalaciones de aire acondicionado

Las unidades exteriores se ubicarán preferentemente en las azoteas. En el caso de ubicarse en fachada o patio de manzana, se aportará un estudio detallado de la solución adoptada a nivel constructivo y estético, de forma que se dispongan enrasados con el paramento de fachada o bien en el interior de terrazas o balcones, siempre que se garantice su integración estética, y no se produzcan molestias a los transeúntes por aire, gotas, salientes, etc., no se cause perjuicios estéticos y cualquier otro efecto que pueda considerarse. Estarán situados por encima de la altura mínima establecida para los recorridos peatonales establecidos por la normativa vigente de accesibilidad en el medio urbano (2,2m.).



Excepcionalmente, garantizando que no se produzcan molestias por ruidos, vibraciones o variación térmica, podrán situarse en lugares alternativos, como patios de luces, etc.

Excepto en el uso industrial en todos los demás usos se preverá en proyecto, la solución (espacios, conductos, etc.) de climatización (frío, calor) posible, aunque esta no se instale, en consonancia con lo prescrito en el presente artículo.

9.6 Señalización y numeración.

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

9.7 Servidumbres

Con carácter general las instalaciones discurrirán subterráneas, salvo imposibilidad manifiesta, evitando la presencia de las mismas en fachada. Sin perjuicio de ello, el Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad. Los Servicios Técnicos Municipales procurarán evitar molestias y avisarán a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita. En cuanto a el ornato y estética se estará a lo dispuesto en el artículo 10.1h).

10.- CONDICIONES DE ESTÉTICA.

10.1. Condiciones Generales de Estética

- a) Todas las construcciones se adaptarán, en lo básico, a las características de la zona, procurando no desentonar del conjunto o entorno en que estuvieren situadas.
- b) Se tratarán como fachadas todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública.



Cuando se trate de edificios contiguos cuya diferencia de altura sea igual o superior a 6 metros, será obligatorio tratar como fachada el paramento que por ello queda visto desde la calle.

c) En los edificios ya construidos, se encuentren o no fuera de ordenación, en los que por las ordenanzas de edificación, vayan a quedar medianerías al descubierto visibles desde la calle, el Ayuntamiento podrá obligar a los propietarios al tratamiento de las mismas. El Ayuntamiento podrá proponer en cada caso obligar a su ejecución en forma de fachada o como simple paramento pintado o decorado.

d) Será libre la composición de las fachadas de los edificios salvo para aquellas calles, manzanas, sectores o plazas incluidas en la relación de edificios o entornos histórico-artísticos, o en los que convenga conservar o establecer un carácter arquitectónico o urbanístico acusado, en cuyo caso será obligatorio ceñirse al mismo, empleando además los materiales y sistemas constructivos que se determinen conforme a la normativa particular aplicable.

Deberán evitarse, en todo caso, efectos discordantes entre las fachadas de un mismo frente de fachada,

e) Los edificios se rematarán en planta baja con calidades análogas a las del resto de fachada, indicando qué partes pertenecen a la composición del edificio y por tanto inalterables por las actuaciones a realizar en los locales comerciales.

f) Para la realización de obras, se precisa que el plano de fachada a escala 1:50 especifique todos los materiales de la misma, y sea expresivo del resultado estético y cromático.

g) Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público y decoro, conforme a lo establecido en la legislación vigente.



- h) Todas las instalaciones, incluidos los cableados superficiales, se integrarán adecuadamente en la composición de la fachada.
- i) El Ayuntamiento podrá oponerse, previo informe técnico, a la ejecución de los proyectos que constituyan un atentado estético o resulten impropios de su emplazamiento, de acuerdo con los criterios establecidos en la normativa sectorial de aplicación, y en las presentes ordenanzas.
- j) El Ayuntamiento constituirá una Comisión encargada de supervisar e informar aquellas actuaciones que afecten a edificios catalogados o en proceso de catalogación, así como a los ubicados en el núcleo histórico tradicional. Así mismo informará sobre cualquier cuestión que se le plantee en el ámbito de la conservación del patrimonio arquitectónico o mejora del entorno urbano de las zonas Z-0 y Z-1.

10.2. Condiciones Particulares de Estética

10.2.1. Zonas Z-0 y Z-1

COMPOSICIÓN y VOLÚMENES

En la composición de los volúmenes de las nuevas edificaciones se tendrá en cuenta las **características singulares del entorno**, su modulación, variedad y movimiento de formas.

Cuando se actúe sobre **manzanas completas o grandes parcelas** se tendrá presente:

- a) Los elementos de interés monumental y ambiental existentes y sus conexiones.
- b) El módulo de estos elementos y el predominante en el entorno.
- c) La integración de la manzana en su entorno.

FACHADAS

La Instrucción General es que los edificios sean de **gran simplicidad y neutralidad**.

Se tenderá a la **proporción vertical de los huecos** salvo que se demuestre que el diseño relaciona coherentemente el edificio y su entorno en una solución de hueco diversa.



Las líneas maestras de la composición de las fachadas responderán a las que configuran las **fachadas del entorno**, tanto en sentido vertical como en horizontal, predominando el macizo sobre el vano.

En agrupaciones de más de dos parcelas, por tanto será preciso reflejar exteriormente la modulación de fachada que se desprenda del parcelario histórico.

Se prohíben los cuerpos volados cerrados de fábrica. **Se admiten** los balcones de cerrajería y los miradores acristalados con un vuelo según ancho de la calle no pudiendo ser este mayor de 0,60 m. La **superficie** en fachada **de los miradores** será como máximo del 60% de la misma libremente distribuido. A efectos de calcular este 60% no computa la planta baja.

En las **plantas bajas** de uso comercial se buscará una adecuada proporción de huecos y macizos en armonía con el resto de la fachada.

En edificios no catalogados podrán modificarse las características de la fachada existente, de acuerdo con un proyecto unitario del conjunto del edificio, que garantice un resultado homogéneo desde el punto de vista arquitectónico y justifique la relación adecuada con los edificios colindantes.

MATERIALES EN FACHADAS

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

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

Cuando se trata de la **restauración** de elementos antiguos de interés, se atenderá en su caso, al dictamen de la Consellería de Cultura.

En el **color** y **textura** de los materiales se tendrá presente la entonación y vibración generales en el ambiente en que se sitúa el edificio y los de los materiales tradicionalmente utilizados.

Se **recomienda** el empleo de revocos con colores utilizados tradicionalmente en la arquitectura de la zona (blanco, térreos, añil, etc.).

Se **pueden usar** materiales cerámicos que tienen gran tradición en la zona. Para su utilización será necesario presentar el proyecto de fachada coloreada con memoria explicativa del tipo de cerámica, características, etc.

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

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



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

No obstante se **autorizará** el empleo de aplacados, o piedra pulimentada y mármoles en las fachadas de las plantas bajas de uso comercial, siempre que la composición, color y materiales no produzcan un efecto disonante con el entorno.

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

En lugar del muro cortina pueden obtenerse **fachadas acristaladas** utilizando el modelo de los miradores.

Se **permite** el uso del **hormigón visto**, en elementos estructurales, cornisas, impostas, etc.; en superficies mayores siempre que responda a un diseño apropiado. El hormigón es susceptible de recibir pinturas y encalados, que pueden dar lugar a interesantes soluciones cromáticas y de textura.

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

La **azotea o terraza** de remate del edificio llevará antepecho de cerrajería o con un porcentaje de vanos no inferior al 50%.

El proyecto contendrá plano a escala 1/50 expresivo de la composición, materiales, color y textura de la fachada y su armonización con los edificios colindantes. Así como justificación gráfica y fotográfica de la integración en la zona. Figurando al menos los dos inmuebles colindantes.

FACHADAS SECUNDARIAS

Siempre que sean visibles desde espacios públicos o semipúblicos, se tratarán con el mismo criterio que la fachada principal.

MEDIANERAS

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

El Ayuntamiento podrá obligar a los propietarios de inmuebles que provoquen medianerías que no pueden ser cubiertas con la aplicación de esta Ordenanza, a su



tratamiento en un plazo a determinar, con materiales y colores a determinar en cada caso.

CARPINTERÍAS

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

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

CERRAJERÍAS

Los balcones tendrán balaustres exclusivamente verticales, prohibiéndose que los elementos se inclinen hacia dentro o hacia fuera o combinadamente.

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

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

ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS (CHIMENEAS, CASETAS DE ASCENSOR, CAJAS ESCALERAS, ETC.).

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

NOTA.

Las solicitudes de derribo de edificios deberán ser acompañadas de documentación fotográfica suficiente para el perfecto conocimiento del aspecto exterior de los mismos.

Dicha documentación será también obligatoria en casos de reforma o modificación de fachadas.

10.2.2 Zonas Z-T y ZI-1

Los proyectos justificarán la adecuación estética a su entorno, a tal fin se presentará:

- Fotomontaje de la implantación con indicación de colores, texturas y calidades de fachada.
- En el caso de conjuntos de naves, o edificaciones adosadas, se preverán elementos comunes que compongan estéticamente el conjunto, y sean inalterables por los propietarios individuales y así se haga constar fehacientemente.



- El informe técnico del proyecto a los efectos de la obtención de licencia de obras, comprobará la citada adecuación de las características estéticas de las edificaciones.

Los criterios básicos a tener en cuenta serán:

- Calidad de los materiales

No se permitirán fábricas para enfoscar sin enfoscar, ni meros enlucidos y pintados.

Se perseguirá la durabilidad de los materiales.

- Imagen

Se perseguirá una imagen sencilla y limpia, volúmenes puros.

- Acabados

Correcta ejecución, instalaciones bien protegidas e insertadas en el conjunto.

- Publicidad

Se adjuntará propuesta de rótulos, etc. en el proyecto.

11.-DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS SOBRE USOS

11.1.- Usos permitidos

Son los que se consideran adecuados o permitidos en las zonas que se señalan por la Normativa Urbanística. El hecho de no estar expresamente prohibidos



no significa que estén permitidos ya que puede tratarse de un uso no previsto, en estos casos se juzgará por criterio de analogía y similitud.

Con el fin de adecuarse a las circunstancias actuales de nuevos usos, solares vacantes etc. plantean las siguientes posibilidades.

11.1.1.- Con carácter general y preferente con relación a las ordenanzas particulares de cada zona, en las zonas de uso global característico residencial y/o terciario serán compatibles, en todos sus tipos, los usos de equipamiento público siguientes :

Asistencial-Benéfico

Deportivo

Docente

Sanitario

Socio-Cultural

Servicios administrativos .

Así mismo, con carácter general y preferente con relación a las ordenanzas particulares de cada zona, en las zonas de uso global característico residencial y/o terciario serán compatibles, en locales construidos, los usos Asistencial-Benéfico, Deportivo, Docente, Religioso, Sanitario y Socio-Cultural (tanto públicos como privados).

11.1.2.En lo relativo a condiciones generales de los usos (artículo 12 de las vigentes Normas Urbanísticas Transitorias de Urgencia), se establecen las siguientes puntualizaciones:

Se incluye en el uso comercial A las actividades destinadas a servicios a las personas tales como peluquerías, gabinetes de estética, tatuajes y similares.

Se considera permitida en el grupo A del uso Ocio y Recreo la amenización musical.



En uso industrial A se permite para cualquier anchura de vial en el caso de que se trate de industrias de carácter artesanal que requieran una superficie inferior a 100 m² y estén vinculadas a la comercialización del producto.

En el uso garaje aparcamiento, se incorpora un nuevo apartado relativo a aparcamientos existentes :

Los garajes aparcamiento existentes que dispongan de licencia urbanística otorgada conforme a la normativa urbanística vigente en su día y no se ajusten plenamente a la normativa exigible en la actualidad para la adaptación de las instalaciones existentes, podrán obtener autorización de vado y funcionamiento, siempre que presenten certificado suscrito por técnico competente en que se acredite el cumplimiento de las condiciones de seguridad y evacuación en el caso de incendios, así como contrato de mantenimiento de los elementos de protección.

Si alguna de las condiciones impuesta por la normativa actual fuese inviable se acreditara técnicamente la citada inviabilidad, así como las posibles alternativas razonables.

En los aparcamientos de nueva creación las dimensiones de las plazas de aparcamiento, calles de circulación, rampas, mesetas y demás condiciones técnicas para aparcamientos de cualquier uso serán las establecidas en el artículo 10 de las DC-09 o normativa que la sustituya.

11.1.3. En lo relativo a condiciones de los usos en determinadas ordenanzas particulares (artículos 13 en adelante ,de las vigentes Normas Urbanísticas Transitorias de Urgencia), se establecen las siguientes puntualizaciones:

Ordenanza Particular Z-0

11.- OCIO Y RECREO

Permitido en todas sus categorías, salvo discotecas y salas de fiestas.

Ordenanza Particular ZI-1



11.- OCIO Y RECREO

Permitido en sus tipos A, B y el tipo C si no es colindante a viviendas u otra actividad residencial.

Ordenanza particular Z8- PCT

El criterio aplicable en el apartado 11.4.2 de las Normas Urbanísticas Transitorias de Urgencia del uso ocio y recreo que establece la posibilidad de permitir los usos Ocio y Recreo A y B en ámbitos de uso característico industrial o terciario, es aplicable a todo el ámbito de esta ordenanza particular (ámbito Plan Parcial ciudad del transporte).

Los usos permitidos en esta ordenanza, no es exigible que estén vinculados necesariamente con el sector del transporte.

11.2 Usos prohibidos

Son aquellos no permitidos por estimarse inadecuados o incompatibles, en la normativa urbanística para las zonas correspondientes.

11.3 Edificio de uso exclusivo

Es aquel que en todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso. No dejará de ser de uso exclusivo un edificio por el hecho de contar entre sus dependencias con el garaje-aparcamiento exigido, si bien dicho recinto cumplirá las condiciones de sectorización y protección de la normativa aplicable.

11.4 Obras y usos provisionales permitidas en solares vacantes en Suelo Urbanizado

En los **solares vacantes** de edificación en Suelo Urbanizado, hasta que se materialice el aprovechamiento urbanístico que el planeamiento les otorgue, se permitirá cualquier actividad compatible con los usos permitidos por las Ordenanzas Particulares de aplicación, así como equipamientos públicos, siempre que pueda desarrollarse al aire libre o con instalaciones móviles o fácilmente desmontables, que en ningún caso superarán los 5 m de altura. Estos usos podrán ser, entre otros:



a.) En las zonas Z-0 y Z-1.

- Terrazas de bares o cafeterías colindantes o cercanos (distancia inferior a 30 m).
- Aparcamiento de vehículos vinculados a actividades instaladas en las inmediaciones (distancia máxima 150 m).
- Instalaciones al aire libre vinculadas al uso deportivo o docente de actividades establecidas en las inmediaciones (distancia máxima 100 m.)
- Resto de usos compatibles en la zona, vinculados a locales situados a una distancia inferior a 100 m.

b) En el resto de zonas:

Además de las instalaciones señaladas en el apartado anterior se permitirá :

Cualquier uso compatible en la zona o equipamiento público, con las siguientes condiciones:

b.1. La instalación construida cubierta no superará el 50% de la superficie de la parcela, ni en ningún caso el 20% de la edificabilidad máxima prevista para el solar por la normativa de aplicación.

b.2. La autorización se otorgará sujeta a las condiciones establecidas para las obras y usos provisionales en la legislación urbanística.

El ejercicio de estas actividades implicará el acondicionamiento de las medianeras y/o el vallado del solar, así como el cumplimiento de las normativas sectoriales de aplicación al uso o actividad que se desarrolle. En todo caso en el proyecto que se presente se definirán las características constructivas y estéticas de la instalación a autorizar. Así como, en su caso, el cumplimiento de la normativa acústica y sectorial correspondiente



12.- PROCESO CONSTRUCTIVO

- 1.- El Ayuntamiento podrá comprobar, en todo momento, las condiciones de estabilidad y solidez y ordenar cuantas medidas estime convenientes para su efectividad sin que ello represente obligación ni responsabilidad alguna para el mismo.
2. El frente de la casa o el solar en que se realicen obras se cerrará con una valla de protección. Igualmente los linderos no edificados.
3. Los materiales a emplear en las obras así como la maquinaria auxiliar, no ocuparán la vía pública ni aceras. En casos excepcionales podrá autorizarlo el Ayuntamiento con las condiciones que estime conveniente y previa petición del interesado y abono de los derechos correspondientes.
4. En las zonas afectadas por el paso de líneas de alta tensión o por otras conducciones no se permitirá construcción alguna hasta haberse realizado el desvío de las mismas en la forma reglamentaria, o , en su caso se obtenga informe favorable del organismo gestor de la infraestructura correspondiente.
5. Al derribar un edificio se procurará hacerlo en horas de poco tránsito de vehículos y personas, en el menor plazo de tiempo posible y tomando toda clase de precauciones. Especialmente se dispondrán medios que eviten la producción de polvo. Se tendrá muy en cuenta evitar daños a las propiedades colindantes cuya reparación o indemnización, en todo caso, serán a cargo del promotor del derribo.

En el caso de que no se prevea la reedificación inmediata se tendrá en cuenta que la solución de vallado y tendido provisional de instalaciones no disminuya el paso por la acera ni dificulte las condiciones de accesibilidad, evitando soluciones de postes en acera etc. En el caso de postes existentes el Ayuntamiento podrá ordenar, con cargo al propietario, la retirada de los mismos.

6. Obras de conservación y mantenimiento.



Se consideran obras de mera conservación o mantenimiento las obras necesarias para enmendar el menoscabo que se producen en las edificaciones por el natural uso del bien.

Así mismo, se consideran el conjunto de trabajos y obras a efectuar periódicamente para prevenir el deterioro de un edificio o reparaciones puntuales que se realicen en el mismo, con el objeto mantenerlo en buen estado para que, con una fiabilidad adecuada, cumpla con los requisitos básicos de la edificación establecidos por el Código Técnico de la Edificación o documento que lo sustituya.

En ningún caso se consideraran de este tipo las obras de reforma, las que se realicen en la totalidad del inmueble, o la completa reconstrucción. Tampoco la realización de unidades de obra que no existan previamente.

Se consideran dos grupos de obras de conservación y mantenimiento:

- A. Obras de escasa entidad y valor económico, destinadas a la reparación de humedades puntuales, pequeñas roturas y desperfectos, reparación de las instalaciones existentes y de la red de evacuación de aguas, en las que se incluyen la pintura interior y exterior de las mismas, sus carpinterías y cerrajerías, así como la impermeabilización exterior de elementos constructivos.
- B. Obras de mayor envergadura como renovación interior de baños y cocinas, sustitución parcial de elementos constructivos deteriorados, renovación de instalaciones, sustitución de carpinterías sin modificación de huecos, sustitución revestimientos e incluso sustitución de elementos estructurales deteriorados.

La autorización de obras de conservación en edificaciones fuera de ordenación, precisará que el propietario:

1. Justifique exhaustivamente y con reportaje fotográfico (tanto del elemento deteriorado como de toda la edificación) que las obras son las imprescindibles para enmendar los daños existentes causados por el uso.



2. En caso de obras del grupo B, presente memoria valorada o, en caso de afectar a la estructura, proyecto de ejecución visado, ambos firmados por técnico competente en los que se justifique la necesidad y alcance de dichas obras.
3. Renuncie previamente a cualquier indemnización por el incremento del valor expropiatorio que se produzca por la realización de dichas obras.

DISPOSICIONES ADICIONALES

PRIMERA

En todos aquellos aspectos no regulados en esta ordenanza, ni en la normativa legal aplicable, se tomará como referencia el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana (Orden de 26 de abril de 1999, DOCV de 5 de mayo de 1999).

SEGUNDA

a) Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras necesarios para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad, seguridad, funcionalidad o uso efectivo que permitirían obtener la licencia administrativa de ocupación para el destino que les sea propio. También tienen este deber los sujetos obligados conforme a la legislación estatal sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

b) Los propietarios de toda edificación catalogada o de antigüedad superior a cincuenta años y los de edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia



energética, con anterioridad a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda deberán promover, al menos cada diez años, la realización de un informe de evaluación, a cargo de facultativo competente, de acuerdo con la normativa vigente.

c) El Ayuntamiento aprobará una ordenanza reguladora de la Inspección Técnica de la Edificación y calendario de realización de los Informes de Evaluación de los Edificios

DISPOSICION TRANSITORIA

ÚNICA

Con el fin de interpretar adecuadamente la normativa vigente, dada la situación transitoria en que se encuentra el planeamiento urbanístico en la ciudad, así como el proceso de elaboración de un nuevo Plan General, el Ayuntamiento creará una comisión técnica con capacidad de estudio, análisis y propuesta, para los casos en que se susciten dudas razonables sobre el sentido de aplicación de la normativa vigente a un caso concreto, a la vista de los perjuicios o resultado material incoherente que propiciaría la misma. Dicha comisión se extinguirá con la aprobación definitiva del Plan General.

DISPOSICION FINAL

ÚNICA

1. De conformidad con lo que disponen los artículos 56.1, 65.2 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, la publicación y entrada en vigor de las Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación se producirá de la manera siguiente:

a) El acuerdo de aprobación definitiva de las presentes Ordenanzas se comunicará a la Administración del Estado y de la Generalitat.

b) Transcurrido el plazo de quince días desde la recepción de la comunicación, el acuerdo y las Ordenanzas se publicarán en el Boletín Oficial de la Provincia.



c) Las Ordenanzas entrarán en vigor al día siguiente de su completa publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

2. El acuerdo de aprobación definitiva y las Ordenanzas se publicarán, además, en el Boletín Informativo Municipal del Ayuntamiento de Castellón de la Plana.