



COLEGIO TERRITORIAL ARQUITECTOS CASTELLON

SUERAS

Plan General de Ordenación Urbana

Fecha de aprobación 7 Marzo 2003

© **C.T.A. Castellón - Abril 2003**

Artículo 1º.- Ámbito de aplicación.

1. El objeto de este Plan General es la ordenación urbanística del término municipal de Sueras. Por tanto, se regirán obligatoriamente por estas Normas Urbanísticas, la utilización, uso y edificación del suelo en todo el término municipal de Sueras (Castellón).

2. En las presentes Normas se hace alusión o referencia a textos legales de forma abreviada. Estos **textos legales** son los siguientes:

- Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 26 de Junio de 1.992.
- Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley del Suelo de 23 de Junio de 1978, aprobado por Real Decreto 2159/78.
- Reglamento de Gestión Urbanística, para desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo, de 25 de Agosto de 1978 aprobado por Real Decreto 3288/78.
- Reglamento de Disciplina Urbanística para desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo de Junio de 1978, aprobado por Real Decreto 2187/78.
- Ley 6/1.994, de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.
- Ley 6/1.989, de 7 de julio de la Generalitat Valenciana de Ordenación del Territorio.
- Reglamento de actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 2414/78 de 30 de Noviembre.

3. Será de aplicación subsidiaria, en caso de conflicto o contradicción, sobre la normativa elaborada en este Plan General, el Plan de Ordenación de Recursos Naturales, aprobado mediante Decreto 218/1.997 de 30 de julio del Gobierno Valenciano.

Artículo 2º.- Vigencia.

El presente Plan General estará en vigor a los 15 días siguientes a la publicación de su aprobación definitiva (por Comisión Territorial de Urbanismo) en el Boletín Oficial de la Provincia y su vigencia será indefinida, hasta que se apruebe, en su caso, su revisión o su sustitución por otro Plan General.

Artículo 3º.- Revisión.

Podrá procederse a la revisión del Plan General cuando se alteren las circunstancias que se han tenido en cuenta para su elaboración o por decisión de la Corporación Municipal.

Artículo 4º.- Interpretación.

En los casos en que ofrezca dudas la interpretación del presente Plan General, prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de equipamientos comunitarios.

Artículo 5º.- Conceptos.

A los efectos de aplicación de estas Normas Urbanísticas, cuantas veces se empleen los conceptos que se relacionan a continuación, tendrá el significado que se indica:

- Parcela.

Una única unidad registral del suelo.

- Solar.

Superficie de suelo urbano apta para la edificación que cumple los requisitos del artículo 6 de la LRAU.

- Alineaciones Oficiales.

Líneas que se fijan como tales en los planos de alineaciones. Pueden ser alineaciones exteriores y alineaciones interiores.

1. Alineaciones exteriores: Fijan el límite de la parcela edificable con el espacio libre exterior.

2. Alineaciones interiores: Fijan el límite de la parcela edificable con el espacio libre interior.

- Rasantes Oficiales.

Son los perfiles longitudinales que se definen en los planos.

- Línea de edificación.

Línea que delimita la superficie ocupada.

- Alineaciones actuales.

Líneas que delimitan la parcela con los espacios existentes.

- Rasantes actuales.

Son los perfiles longitudinales que existen actualmente.

- Finca fuera de línea.

Aquella que su alineación oficial no coincide con la alineación existente.

- Retranqueado.

Es el ancho de la franja de terrenos comprendida entre la alineación oficial y la alineación existente.

- Parcela edificable.

Parte del solar comprendido dentro de las alineaciones oficiales.

- Altura de la edificación.

Distancia vertical entre la rasante de la acera, para los edificios con alineación a vial, o del terreno en contacto con la edificación para vivienda aislada, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta habitable.

- Altura de pisos.

Distancia entre las caras inferiores de forjados consecutivos.

- Altura libre de pisos.

Distancia entre la cara inferior del pavimento y la cara inferior del techo de la planta correspondiente.

- Superficie edificada.

Superficie comprendida entre los límites exteriores de la edificación.

- Superficie ocupada.

Superficie comprendida entre las proyecciones verticales sobre un plano horizontal de las líneas externas de la edificación. Se excluyen las superficies de construcciones subterráneas destinadas a aparcamientos.

- Superficie total edificada de techo a suelo.

Suma de las superficies edificadas de todas las plantas.

- Espacio libre.

Parte de la parcela que no es superficie ocupada.

- Patio de parcela.

Espacio libre dentro de la parcela edificable.

- Fondo de edificación.

Es la distancia medida en la perpendicular al eje de la calle a que puede situarse la alineación interior en plantas superiores a la baja.

- Pieza habitable.

La destinada a una permanencia continuada de las personas.

- Planta baja.

Planta inferior del edificio, al nivel de la calle, comprendida entre la cota $-1,20$ metros (en calles a distinto nivel).

- Portal.

Parte del edificio comprendido entre la puerta de acceso al mismo y las escaleras o ascensores.

- Sótanos y semisótanos.

Se entiende por **sótano** la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

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 de contacto con la edificación y su techo se encuentra entre la cota -0 y $1,20$ m.

- Edificio exento.

Edificio que esta aislado de las demás construcciones y rodeado por espacios libres.

- Obra mayor.

Obra de edificación que afecta a la estructura fundamental del edificio, y/o a las fachadas (tanto exterior como interior) y/o a las cubiertas, y/o a la cimentación del edificio.

- Obra menor.

Obra de edificación que no afecta a los elementos fundamentales del edificio y destinada a la reparación del mismo.

- Volumen edificable.

Volumen que resulta al multiplicar la superficie edificada por la altura de la edificación.

En terrazas y plantas diáfnas se contará el volumen como la mitad de su volumen real.

- Ancho de solares.

Distancia existente entre dos linderos, medida en dirección paralela al eje de la calle.

- Usos permitidos.

Usos que se consideran adecuados en las zonas que se señalan en estas Normas Urbanísticas.

- Usos prohibidos.

Usos que no se consideran adecuados en las zonas que se señalan en estas Normas Urbanísticas.

- Manzana.

Superficie edificable delimitada por las alineaciones oficiales de los viales señalados en los planos.

Artículo 6º.- Clasificación del suelo.

De conformidad con lo establecido en el artículo 8 de la LRAU, se **clasifica el suelo ordenado** en:

- Suelo urbano
- Suelo urbanizable
- Suelo no urbanizable.

Se distinguen las siguientes **zonas en suelo no urbanizable**:

- Suelo no urbanizable común.
- Suelo no urbanizable de protección medio ambiental y paisajista.
- Suelo no urbanizable de protección de cauces públicos.
- Suelo no urbanizable de protección viaria.

Artículo 7º.- Calificación del suelo.

El **suelo urbano** se califica según su destino en:

1. Viales y espacios libres de uso público.
2. Zona de uso residencial.
3. Equipamiento comunitario.
4. Zonas verdes públicas.

El **suelo urbanizable** se califica según su destino en:

1. Viales y espacios libres de uso público.
2. Zona de uso residencial.
3. Zona de uso industrial.
4. Equipamiento comunitario.
5. Zonas verdes públicas.

Artículo 8º.- Planes Parciales.

Se podrán redactar los Planes Parciales necesarios para el desarrollo de las determinaciones previstas en el presente documento en suelo urbanizable, en conformidad con lo establecido en el **art. 21 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana**, y los **art. 80 y siguientes del Reglamento de Planeamiento**.

Artículo 9º.- Estudios de detalle.

Cuando fuere preciso completar el señalamiento de alineaciones y rasantes o la ordenación de volúmenes, establecidos para el **suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente**, en el presente documento se aprobarán los estudios de detalle necesarios, de conformidad con lo dispuesto en el **artículo 26 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana**, y los **art. 21, 100 y 101 del Reglamento de Planeamiento**.

El planeamiento parcial que desarrolle los **sectores no ordenados pormenorizadamente** podrá prever la posibilidad de formular estudios de detalle en los términos y para los ámbitos que determine.

Artículo 10º.- Planes de Reforma Interior.

Se podrán redactar los Planes de Reforma Interior necesarios para el desarrollo de las determinaciones previstas en el presente documento en suelo urbano, en conformidad con lo establecido en el **art. 23 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana**, y los **art. 80 y siguientes del Reglamento de Planeamiento**.

Artículo 11º.- Programas de Actuación Integrada.

Para el desarrollo de actuaciones integradas será preceptiva la presentación de un Programa de Actuación Integrada con el objeto y determinaciones fijadas en el **artículo 29 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana**.

Artículo 12º.- Licencia Municipal.

Estarán **sujetos a previa licencia municipal** los actos de edificación y uso del suelo tales como:

- Parcelaciones y reparcelaciones urbanas.
- Movimientos de tierras.
- Obras e instalaciones de nueva planta.
- Modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes.
- Obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios o instalaciones existentes.

- Obras que modifiquen la disposición interior de los edificios.
- Primera utilización de los edificios.
- Modificación del uso de los edificios.
- Demolición de construcciones.
- Colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- Instalaciones de grúas-torre en las construcciones.
- Instalación de redes de servicios y su modificación.
- Instalación, apertura, modificación, ampliación o transformación de establecimientos comerciales o industriales y almacenes.
- Otras actuaciones indicadas en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Cuando los **actos de edificación y uso del suelo se realizaren por particulares en terrenos de dominio público**, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que considere pertinente otorgar el Ayuntamiento.

El **procedimiento para otorgar las licencias** se ajustará a lo que previene la legislación de Régimen Local.

Será **obligado comunicar cualquier variación que sufra la ejecución de las obras** respecto del proyecto técnico mediante certificado técnico y documentación gráfica firmados por técnico competente, solicitando la previa autorización municipal para llevarlas a cabo.

En ningún caso la necesidad de obtener autorizaciones de otras administraciones públicas, en virtud de la legislación aplicable, dejará sin efecto la exigencia de licencia municipal, de tal modo que sin ella no podrá iniciarse la obra o actividad aunque cuente con aquellas autorizaciones.

Artículo 13º.- Plazos y caducidad de las licencias.

1. Los **plazos** para el otorgamiento o denegación de las licencias serán los dispuestos en la **Disposición Adicional Cuarta de la LRAU**.

2. La **licencia caducará** por transcurso del plazo de validez en ella determinada. Se atenderá a lo dispuesto en el **art. 85.2 de la LRAU**.

Artículo 14º.- Necesidad de proyecto técnico.

Si la obra que se pretende realizar es una **obra mayor**, se acompañará a la solicitud de licencia el proyecto técnico redactado por técnico competente justificando este extremo.

Artículo 15º.- Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes aprobadas son obligatorias para todos los propietarios, que se ajustarán a ellas, dando el técnico municipal las alineaciones y rasantes sobre el terreno correspondientes a la obra que se va a realizar previamente a su comienzo.

Artículo 16º.- Solares no edificados.

Los solares no edificados deberán hallarse debidamente **vallados** hasta una altura de dos metros medidos desde el nivel de la acera o del terreno, manteniéndose dichos vallados en las condiciones de seguridad y ornato que se requieran.

Artículo 17º.- Definición de obra mayor.

Se considerarán **Obras Mayores**, a los efectos de concesión de licencia, las siguientes:

- a)** La construcción de nueva planta de edificaciones de cualquier tipo, de instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas o industriales; de las destinadas a entretenimiento y servicio de obras públicas, y de todas aquellas construcciones que se realicen en medio rural cuando proceda su autorización por concurrir los supuestos previstos en este Plan General.
- b)** La ampliación o complementación, así como la elevación en altura de los edificios o instalaciones existentes.
- c)** Las reformas o modificaciones que afecten a elementos estructurales (pilares, vigas, muros de carga, machones, cimentaciones,...), o a fachadas, cubiertas y medianeras, o a las características compositivas u ornamentales de los edificios e instalaciones existentes. (No se considerará obra mayor la reparación de cubiertas).
- d)** La demolición de las construcciones existentes.
- e)** Los movimientos de tierra que precisen la intervención de maquinaria y las obras de urbanización.

Artículo 18º.- Documentación para licencia de obra mayor.

Para solicitar licencia de Obra Mayor se presentarán los siguientes **documentos**:

1. Instancia o impreso oficial de solicitud, dirigido a la Alcaldía y suscrito por el interesado o por la persona que legalmente le represente, conteniendo las siguientes indicaciones:

- a)** Nombre , apellidos, domicilio y número del D.N.I. del solicitante, si es persona física; y denominación, razón social, domicilio y datos de la inscripción el correspondiente registro público o, en su caso, número de identificación fiscal, cuando es persona jurídica.
- b)** Nombre apellidos, domicilio, datos del D.N.I. y calidad en que obra el firmante, cuando se actúe por representación.

c) Emplazamiento, con expresión de las fases y los plazos previstos.

d) Nombre, apellidos y profesión de los técnicos encargados de la dirección de obra.

2. Proyecto por duplicado, firmado por el técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional, que constará como mínimo de los siguientes documentos:

a) Memoria.

b) Planos de emplazamiento y situación con escalas mínimas 1:1000 y 1:200 respectivamente, donde, además de identificarse y delimitarse claramente la parcela o solar y la actuación que pretende realizarse, se señale las dimensiones y superficies de ambas, las infraestructuras existentes, así como las cotas y cualquier otra referencia física de los terrenos significativa.

c) Planos a escala: 1:50 ó 1:100 de cimentación, estructura, alzados, secciones, distribuciones, cubiertas e instalaciones y detalles constructivos a la escala conveniente.

d) Mediciones y Presupuestos de Ejecución Material.

e) Ficha Urbanística y Pliegos estadísticos que para cada caso determine el M.O.P.U. o la C.O.P.U.T.

3. Si el proyecto se refiere a Viviendas de Protección Oficial (obra nueva o rehabilitación), se adjuntará copia de la calificación provisional o de la solicitud de expedición ante la C.O.P.U.T. debidamente sellada por este organismo.

4. Todos aquellos documentos que en cada momento exijan las disposiciones o normas de general aplicación y aquellas de carácter específico que correspondan.

Artículo 19º.- Documentación para obras de derribo.

Constará de los siguientes **documentos**:

1. Instancia con idéntico contenido al señalado en el **apartado 1 del artículo anterior**, haciéndose constar, además, el domicilio de la persona que podrá acompañar para abrir e inspeccionar el inmueble.

2. Proyecto de demolición firmado por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

3. Fotografías de todas las fachadas del edificio, tamaño 9x13 ó 13x18 cm.

Artículo 20º.- Definición de obra menor.

Se considerarán **Obras Menores** a los efectos de concesión de licencia, las siguientes:

1. Las de reforma o modificación que, no afectando de forma sustancial a

fachadas o elementos que reviertan a vía pública, tengan por finalidad: la sustitución o reparación de elementos constructivos, instalaciones higiénicas o de servicios, o la redistribución interna de las edificaciones, siempre que las obras no superen, ni en superficie ni en coste de ejecución el 50% del valor de la unidad de uso que se pretenda reformar o reparar, todo ello con independencia del terreno que ocupe o su ubicación.

2. Los pequeños movimientos de tierras que se efectúen sin necesidad de entibaciones ni medidas de seguridad y siempre que no constituyan un peligro para la vía pública.

3. Los vallados y cercas.

Artículo 21º.- Documentación para licencia de obra menor.

Para solicitar licencia de Obra Menor se presentarán los siguientes **documentos**:

1. Instancia o impreso oficial dirigido a la Alcaldía y firmado por el interesado o persona legal que le represente, en el que se hará constar:

a) Nombre, apellidos, domicilio y núm de D.N.I. del solicitante, haciendo constar, en caso de arrendamiento, el permiso explícito del propietario para la realización de las obras.

b) Nombre, apellidos y profesión de los técnicos encargados de la dirección de obras, si éstos fueran necesarios.

c) Nombre del constructor, maestro albañil o instalador encargado de las obras y núm. de carnet de empresa con responsabilidad, y último recibo de la licencia fiscal.

2. Planos de emplazamiento y situación de las obras, con escalas mínimas 1:1000 y 1:200 respectivamente donde se expresen las dimensiones del edificio o instalación donde se pretende efectuar la reforma, con expresión de superficies y cotas significativas.

3. Planos (o croquis) y descripción del estado actual a escala adecuada (mínimo 1:50), plantas y secciones.

4. Planos (o croquis) y descripción de las obras propuestas a escala adecuada (mínimo 1:50), plantas y secciones.

5. Medición aproximada de las obras y estimación del coste de las mismas, con expresión de las fases y plazo de ejecución previsto.

Artículo 22º.- Definición de edificio fuera de ordenación.

A los efectos del presente plan se consideran **Edificios Fuera de Ordenación** aquéllos que erigidos antes de la aprobación de este Plan General resultan disconformes con las determinaciones de las mismas relativas a usos, alineaciones, condiciones de parcela y número de alturas.

Se entenderá como **anterior a la aprobación del plan**, todo edificio cuyas obras

concluyeron antes de la aprobación inicial de este Plan General, o aquél que tuviera licencia municipal concedida con anterioridad a dicha fecha.

Artículo 23º.- Obras permitidas en los edificios fuera de ordenación.

De conformidad con lo dispuesto en artículo 58 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana, en los Edificios Fuera de Ordenación podrá autorizarse, exclusivamente las siguientes obras:

1. Las obras menores de mantenimiento y reforma que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble.
2. Las que tengan por finalidad eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación, cuando esta sea subsanable.
3. Las obras parciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas y siempre que el propietario renuncie expresamente, en la solicitud de licencia, al incremento de valor que la realización de tales obras pueda suponer para el valor de expropiación de la edificación.

No se autorizarán obras de modernización cuando el edificio se encuentre en terreno público determinado por el Plan General.

Artículo 24.- Condiciones de la edificación.

24.1. Condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Los propietarios de **terrenos, urbanizaciones, edificaciones, terrenos, jardines, instalaciones y carteles** deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato, debiendo realizar, a tal fin, las obras de mantenimiento, reparación o reposición que resulten necesarias.

Se deberán mantener las **fachadas** limpias y correctamente pintadas, reponiendo los materiales de revestimiento cuando sea preciso. En ningún caso se concederá el final de obras si las fachadas no están completamente acabadas y pintadas en su caso.

Los **solares** deberán ser mantenidos limpios y sin vegetación, vallados con cerramiento de 2 metros de altura mínima, cercando la alineación oficial con valla de resistencia adecuada que no desdiga la estética del vial.

Las **obras de nueva planta, derribo o reforma**, deberán ser valladas con las debidas condiciones de protección y seguridad.

24.2. Condiciones de habitabilidad y diseño.

Las condiciones establecidas en el presente apartado **no serán de aplicación en las construcciones protegidas**, salvo que el nivel de protección permita la reedificación de la

misma o bien obras de reforma que se aproximen a aquella.

En lo referente a las **condiciones que deben reunir las viviendas**, se regularán por las Normas de Habitabilidad y diseño en el ámbito de la Comunidad Valenciana (HD-91) o legislación que la complemente, modifique o sustituya. En casos de rehabilitación de edificios cuya configuración dificulte el cumplimiento de la anterior normativa, se eximirá del cumplimiento en aquellos aspectos en que resulte manifiestamente imposible seguir las disposiciones de la norma, o su carga económica resulte desproporcionada con respecto a la rehabilitación que se realiza.

En **edificios no residenciales** se cumplirán las siguientes condiciones:

- Las dimensiones mínimas de los patios de luces interiores serán las fijadas por la HD-91.
- Las dimensiones mínimas de los patios de ventilación interiores serán las fijadas por la HD-91.

24.3. Condiciones de seguridad ante el fuego.

Las construcciones deberán cumplir las medidas que establece la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI 96, o legislación que la complemente, modifique o sustituya.

Artículo 25º.- Del estado ruinoso de la edificación.

La situación legal de ruina se regirá según establece el **artículo 90 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana**.

Artículo 26º.- Medidas de protección y seguridad de las obras.

Las vallas, andamios, grúas y, en general, cualquier otro elemento auxiliar de la construcción o maquinaria, necesitarán de la correspondiente **licencia municipal**.

Todo el frente de la edificación, solar o parcela dónde se practiquen obras de nueva construcción, reforma exterior o derribo, se cerrará con una **valla** que, en ningún caso podrá adelantarse más de dos metros de la línea de fachada.

Si durante el derribo, edificación o reparación del inmueble existiera peligro o dificultad para el **tránsito de vehículos o peatones**, se tomarán las medidas necesarias de acondicionamiento y protección, previa autorización de la Alcaldía y pago de los correspondientes arbitrios.

Los **materiales de obra** que se descarguen deberán ser entrados en la obra o espacio vallado en un plazo no superior a las veinticuatro horas siguientes. Caso de no hacerlo, se considerará ocupación indebida de la vía pública, dando lugar a las correspondientes sanciones.

La **reparación de todo desperfecto que se cause** a la acera, calzada o servicios por la colocación de vallas o andamios deberá correr a cargo del solicitante de la licencia.

Artículo 27º.- Zonificación en suelo urbano.

A efectos de regular la edificación y usos del suelo urbano, se ha procedido a su división en **zonas** tal como figura en la documentación gráfica.

SU0. Suelo urbano núcleo histórico.

Corresponde a la ordenación antigua y tradicional del recinto original y del primer ensanche.

SU1. Suelo urbano alineación a vial.

El resto de suelo con tipología de manzana cerrada con alineación obligatoria a los viales.

SU2. Suelo urbano edificación aislada.

Zona con edificación aislada en los inicios de la Calle Benitandús.

SU3. Suelo urbano edificación aislada o adosada.

Es la correspondiente a la zona más alta de la población, donde se permiten las viviendas aisladas o adosadas de poca altura (Residencial Espadán y Nueva Sueras).

ZV. Zonas verdes.

Corresponde a los equipamientos de espacios libres y existen varias zonas.

ED. Equipamiento educativo-cultural.

Corresponde a las antiguas escuelas en la calle Portal, al nuevo Colegio Público "Rosa Soler" situado en la Avenida Jaime I y al centro Cultural y Recreativo de la Plaza Font Seca.

RD. Equipamiento deportivo-recreativo.

Corresponde a la piscina municipal situada en la parte norte de la población y una reserva de suelo en la A, Jaime I, colindante con el Colegio "Rosa Soler".

TD. Equipamiento asistencial.

Corresponde al conjunto de la ermita y el Calvario, y a la Iglesia de Nª Señora de la Asunción.

AD. Equipamiento servicio administrativo.

Incluye los edificios de uso administrativo (Ayuntamiento y Correos).

ID. Equipamiento servicio urbano-infraestructura.

Corresponde a las infraestructuras urbanas, (antigua depuradora, cementerio,..) y una reserva de suelo colindante con el Colegio "Rosa Soler".

Artículo 28º.- Zonificación en suelo urbanizable.

Este tipo de suelo se desarrollará mediante las figuras de Planeamiento que indica la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana.

Existen las siguientes **zonas**;

SA1. Suelo urbanizable de grado 1. Con ordenación pormenorizada.

Corresponde a la zona de conexión entre el casco antiguo y la franja dotacional de la Avenida Jaime I.

Tendrá el mismo carácter que el suelo urbano con alineación a vial.

SA2. Suelo urbanizable de grado 2.

Terrenos situados a ambos lados de la Avenida Jaime I, desde El Colegio "Rosa Soler" hasta la carretera.

Se desarrollará con edificación aislada o adosada.

SAI. Suelo urbanizable Industrial.

Corresponde a los terrenos situados en la margen izquierda de la carretera CV-205, antes de llegar al núcleo urbano, y tendrán carácter industrial.

Artículo 29º.- Zonificación en suelo no urbanizable.

El suelo no urbanizable se ha dividido en **zonas** en función del grado de protección:

SNC. Suelo no urbanizable común.

Comprende la parte del término municipal que hay que preservar de la urbanización, pero que al no contar con otros intereses de especial entidad, resulta innecesario establecer protecciones por encima de lo indicado en la Ley del Suelo No Urbanizable de la Comunidad Valenciana

SNU-pP. Suelo no urbanizable de protección medio ambiental y paisajista.

Comprende las zonas de valor ecológico, paisajístico, ambiental o forestal.

SNU-pC. Suelo no urbanizable de protección de cauces y barrancos.

Corresponde a los cauces y barrancos con una amplitud de 20

metros de anchura, desde su arista exterior.

SNU-pV. Suelo no urbanizable de protección viaria.

Corresponde a aquellas áreas o franjas territoriales que afectan a las infraestructuras de comunicaciones, transporte y viarias.

SNU-pA. Suelo no urbanizable de protección arqueológica.

Corresponde a las zonas con presencia de ruinas históricas y yacimientos arqueológicos.

Se establece un perímetro de protección circular con un radio de 100 metros, con centro en el asentamiento arqueológico.

ZPF. Zona de protección de fuentes.

Zonas de suelo no urbanizable circulares con un radio de protección de 100 metros y con centro en cada fuente o captación de agua del término municipal.

Artículo 30º.- Parcelación y reparcelación.

Los propietarios de terrenos comprendidos por las presentes normas, podrán formular proyectos de reparcelación con el fin de regularizar la configuración de los terrenos de su propiedad.

Al parcelar terrenos de suelo urbano no podrán quedar porciones residuales de terrenos que no cumplan las condiciones de parcela mínima establecida en cada caso. En las zonas consolidadas por la edificación en que se ponga de manifiesto la imposibilidad de cumplir los requisitos de parcela mínima por hallarse ésta entre construcciones, no será de aplicación este artículo, si no ofrece problemas sanitarios.

Artículo 31º.- Entrantes, salientes y vuelos.

31.1. Entrantes.

Se permiten las terrazas remetidas en la fachada con profundidad no superior a su altura y ancho. Esta profundidad se contará a partir de la línea exterior de la terraza.

Cumplirán en todo momento con lo reflejado en las normas de habitabilidad de la Comunidad Valenciana (HD-91).

31.2. Salientes y vuelos.

La construcción de **miradores** queda prohibida en calles inferiores a seis metros de ancho.

Se admiten voladizos destinados a **balcones o terrazas descubiertas** en todas las calles, con un vuelo inferior a 1/10 del ancho de la calle y sin rebasar la cara interior del bordillo de la acera, en caso de su existencia.

Se admite un **vuelo máximo** de 1,00 metro.

Las **aristas de los vuelos** no podrán sobresalir de un plano vertical trazado por la intersección de la medianera con la fachada, formando con ésta un ángulo de 45° y estarán a una altura mínima de rasante de la calle de 3,50 metros, separados 60 cm como mínimo, del límite de propiedad, no permitiéndose elementos estructurales de ninguna clase por debajo de esta altura.

La **longitud máxima de los vuelos** será igual o inferior al 60% de la longitud de fachada en cada planta.

Las **jambas de huecos** podrán sobresalir de la alineación oficial hasta 1/10 del vuelo máximo, sin exceder de diez centímetros.

Se prohíbe que las puertas de planta baja abran hacia la calle, y cuando por normas de rango superior a estas Normas Urbanísticas sea obligatorio que abran hacia el exterior del edificio, deberán quedar remetidas en la fachada.

Las **rejas en planta baja** no tendrán un vuelo superior a 1/5 del ancho de la acera sin exceder de 10 cm.

Se autorizan **marquesinas y toldos** con un saliente que no exceda del 50% del ancho de la acera ni de un máximo de 50 cm sobre la rasante de la acera.

Artículo 32º.- Medición de alturas.

Para la medición de alturas se establecen **dos tipos de unidades**:

por número de plantas y

por distancia vertical.

Cuando las Normas Urbanísticas señalen los dos tipos, se respetarán ambos.

La **altura de un edificio** vendrá determinada por la distancia vertical que exista entre la rasante natural del terreno, que coincidirá aproximadamente con el umbral de la puerta de acceso al edificio y el plano inferior del forjado del último piso, medida en el punto medio de la línea de fachada. Sobre ésta altura se permitirá la construcción de una cornisa y el antepecho de la azotea sin que la suma de estos elementos sobrepasen 1,50 metros.

Si la cubierta es inclinada, su pendiente no sobrepasará el 45% y la cumbrera no sobrepasará en más de 3 metros la altura del edificio. No se permiten buhardillas habitables.

En fachadas en calles en pendiente, ningún punto superará la altura máxima permitida en 1,20 metros. Si el desnivel de fachada fuera mayor a 1,20 m. se permite sobrepasar la altura máxima permitida en 60 cm.

Artículo 33º.- Altura de la edificación y número de plantas.

33.1. Altura de la edificación.

En suelo urbano con alineación a vial (SU1), la altura máxima de la

edificación se fija en 10,50 m.

En suelo urbano con edificación aislada (SU2), y edificación aislada o adosada (SU3) la altura máxima de la edificación se fija en 8,50 m.

33.2. Número de plantas.

En suelo urbano con alineación a vial (SU1), se permite un máximo de planta baja más dos plantas altas y un ático retranqueado 3 metros respecto a la alineación de la calle.

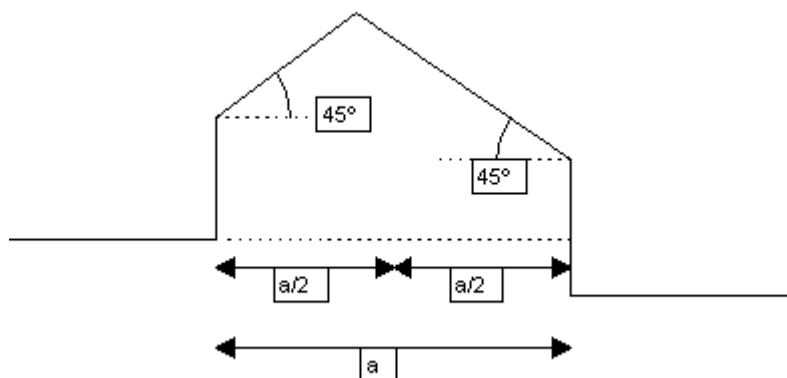
En suelo urbano con edificación aislada (SU2), y edificación aislada o adosada (SU3) se permite un máximo de planta baja más una planta alta y un ático retranqueado 3 metros respecto a las alineaciones de las fachadas del edificio.

En cualquier caso la **edificación con ático** quedará incluida en la envolvente de 45° trazada desde la línea de fachada (ver esquema punto siguiente).

33.3. Edificios que dan a calles situadas a distinto nivel y en parcelas en pendiente.

a) Todo el edificio, incluso las cubiertas, quedará comprendido dentro de una envolvente definida por las líneas trazadas con un ángulo de 45° por los puntos de intersección del plano de cada una de las fachadas con las cubiertas.

b) En el caso de que el solar entre calle y calle tenga menos de 10 metros se garantizará una anchura del ático de 4 metros, que en este caso quedará centrado entre las dos calles.



c) En parcelas con pendiente superior a 15%, en ningún punto se superarán 4 plantas de altura total (14 m) en **SU1**, ni tres plantas (12 m) en **SU2** y **SU3**, desde la rasante del terreno en la cota más baja, debiendo escalonarse el edificio para cumplir este precepto y las determinaciones establecidas en el apartado a).

Artículo 34º.- Sótanos y semisótanos.

No se permiten viviendas en sótanos ni en semisótanos.

Deberán tener **ventilación** suficiente.

La **altura libre en piezas no habitables** no podrá ser inferior a 2,20 metros.

Artículo 35º.- Atillos.

No se permiten.

Artículo 36º.- Edificabilidad.

En la **medición** de la edificabilidad se contabilizan también los cuerpos volados, y el 50% de las terrazas cerradas por dos de sus costados, además de la parte que sobrepase la rasante de la acera de los semisótanos cuando no estén destinados a aparcamientos o a instalaciones para el servicio exclusivo del edificio.

No serán computables a estos efectos los sótanos, los soportales ni tampoco las construcciones permitidas por encima de la altura máxima edificable.

Artículo 37º.- Patios interiores o de parcela.

En los patios interiores o de parcela, **en edificios cuyo uso sea vivienda** cumplirán las dimensiones mínimas reflejadas en las Normas de Habitabilidad de la Comunidad Valenciana (HD-91).

Artículo 38º.- Patios mancomunados.

Se permitirán estos patios cuando en ellos se pueda inscribir un círculo de diámetro igual o mayor a 1/6 de la altura del patio, con un mínimo de tres metros de diámetro.

La **medición de la altura del patio** contabilizará, a los efectos anteriores, como la distancia entre el suelo de la primera planta destinada a vivienda y el techo de la última planta del edificio.

En la primera planta de viviendas, se podrán dividir las propiedades contiguas mediante una pared medianera de 2,10 metros de altura como máximo.

Artículo 39º.- Patios de ventilación.

Con el fin de **ventilar exclusivamente los servicios higiénicos de los edificios** se permitirán patios de ventilación de dimensiones inferiores a las citadas en los artículos precedentes.

Artículo 40º.- Patios abiertos.

Los patios abiertos a patios de manzana u otros espacios libres tendrán un **ancho mínimo L**, que será mayor que $1/6$ de la altura de la edificación más alta de los colindantes o la de la finca, si esta fuera mayor que aquéllos con un mínimo de ancho de tres metros.

Su **profundidad** será menor que $3/2 L$ si al patio dieran dormitorios o estancias y menor que $2L$ si dieran otras piezas.

En todo caso cumplirán las Normas de Habitabilidad de la Comunidad Valenciana (**HD-91**).

Artículo 41º.- Iluminación y ventilación de la escalera.

Se permite la **iluminación cenital** de las escaleras, mediante lucernarios con las superficies de iluminación y ventilación mínimas que indican las Normas de Habitabilidad de la Comunidad Valenciana (**HD-91**).

Artículo 42º.- Condiciones de las viviendas.

Las **viviendas unifamiliares** se compondrán como mínimo de una cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un cuarto de aseo, con inodoro, lavabo y ducha.

Todos los locales habitables cumplirán las superficies mínimas y demás características indicadas en las Normas de Habitabilidad de la Comunidad Valenciana (**HD-91**).

Ningún local sin luz ni ventilación directas que esté destinado a **cuarto trastero, armario**, etc. podrá tener en planta lados mayores de 1,70 m ni superficie superior a los 4 metros cuadrados.

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total no inferior a un décimo de la que tenga la planta del local.

El **fondo del local** no estará separado del hueco de iluminación y ventilación una distancia superior a 10 metros.

Las **escaleras** tendrán un ancho mínimo de 0,80 m en viviendas unifamiliares.

Los **antepechos** de balcones, ventanas, barandillas de escalera y otros elementos protectores no tendrán menos de 0,90 metros de altura y los huecos que dejen los barrotes y demás elementos que los constituyen, no serán superiores a 0,12 metros. En caso contrario se dispondrá una red metálica.

Artículo 43º.- Agua potable.

Todo edificio de viviendas deberá disponer en su interior de agua corriente potable.

Las **viviendas** tendrán una **dotación mínima diaria** de 300 litros por habitante.

Artículo 44º.- Instalación eléctrica.

Todo edificio deberá disponer de instalación de energía eléctrica, que cumplirá la reglamentación vigente sobre esta materia.

Si existen **centros de transformación**, no se podrán instalar por debajo del segundo sótano y reunirán las debidas condiciones térmicas, de insonorización, de vibraciones y de seguridad. No se ocupará la vía pública con ninguna instalación auxiliar.

Artículo 45º.- Otras instalaciones

Las **instalaciones y accesorios de calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono y antenas de televisión**, cumplirán las disposiciones vigentes y no causarán peligro ni molestias a los vecinos.

Los **aparatos de aire acondicionado instalados en plantas bajas** ventilarán obligatoriamente a patios interiores o mediante chimeneas.

Quando no se pueda cumplir esto se presentará un estudio de la colocación de estos aparatos en la fachada, justificando que no se causarán perjuicios ni molestias a los transeúntes, ni perjuicios estéticos a la fachada del edificio. Su aprobación será potestad del Ayuntamiento.

Los **extractores de humos** deberán cumplir lo establecido en el Reglamento de Industrias Nocivas, Insalubres y Peligrosas y no se tolerarán a una distancia inferior a 2,5 metros sobre la rasante de la acera.

Artículo 46º.- Aguas residuales.

Las **aguas residuales de las viviendas**, deberán recogerse en tubos impermeables y ventilados y se conectarán a la red general de alcantarillado.

Queda prohibida la construcción de pozos ciegos.

Artículo 47º.- Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo, soportes, señales, o cualquier otro tipo de elemento al servicio de la ciudad en las fincas, y los propietarios estarán obligados a consentirlo.

Artículo 48º.- Solares inedificables.

En solares inedificables **no se concederá licencia** de obra nueva, consolidación, ampliación o reforma de la existente.

Artículo 49º.- Obras de consolidación.

Se entenderá que son **obras de consolidación** aquellas que afecten a elementos estructurales, cimientos, muros de carga, pilares, jácenas, forjados y estructuras de cubierta.

Artículo 50º.- Definición de usos permitidos.

En el municipio de Sueras se permiten los siguientes **usos**:

1. Almacenes.
2. Asistencial-benéfico.
3. Comercial.
4. Deportivo.
5. Docente.
6. Espectáculo-recreativo.
7. Estaciones de servicio.
8. Garaje-aparcamiento.
9. Hotelero.
10. Industrial.
11. Oficinas.
12. Religioso.
13. Hostelería.
14. Sanitario.
15. Servicios administrativos.
16. Socio-cultural.
17. Residencial.

Artículo 51º.- Uso: Almacén.

Se define como tal el uso de un local para acopio de materiales y mercancías.

Artículo 52º.- Uso: Asistencial- benéfico.

Se define como tal el uso de un local para servicio de aquellas personas que lo requieran, bien por sus condiciones físicas, psíquicas o por su situación.

Los edificios destinados a este uso cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

Artículo 53º.- Uso: Comercial.

Se define como tal el uso de un local para servicio al público destinado a la compra y venta de mercancías.

En el **caso de que en el mismo edificio existan viviendas**, deberán disponer de accesos, escaleras y ascensores independientes.

Los locales estarán dotados de **ventilación** natural o artificial.

La **natural** lo hará a través de huecos en fachada o patios.

La **artificial** conllevará la presentación de un proyecto detallado de la instalación que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

Dispondrán de las salidas de urgencia, medios de extinción, aparatos e instalaciones que marque la normativa vigente para la **prevención de incendios**.

Artículo 54º.- Uso: Deportivo.

Se define como tal el uso de locales, instalaciones o campos de deporte destinados a la practica de éste o para recreo del público.

Artículo 55º.- Uso: Docente.

Se define como uso educativo el de los locales y espacios para funciones docentes.

Las instalaciones y edificios con este uso cumplirán lo **dispuesto por la Conselleria de Cultura, Educaçió i Ciència**.

Artículo 56º.- Uso: Espectáculo-recreativo.

Se define como tal el uso de locales o instalaciones para recreo del público

Los locales e instalaciones cumplirán lo dispuesto por el **Reglamento General de espectáculos públicos y actividades recreativas**.

Artículo 57º.- Uso: Estaciones de Servicio.

Se entiende por tal el uso de una instalación construida al amparo de una concesión, para el suministro de carburantes de vehículos de motor.

Dispondrán de un **mínimo de dos plazas de aparcamiento por cada surtidor**, con objeto

de no entorpecer el tránsito.

No causarán molestias a los vecinos.

Artículo 58º.- Uso: Garaje-Aparcamiento.

Se define como tal el uso de un local destinado a la guarda de vehículos de motor.

La **superficie mínima por plaza** será de 20 metros cuadrados.

La **altura mínima del local** será de 2,20 metros.

Si no posee ventilación natural suficiente se instalará ventilación artificial presentando un proyecto al Ayuntamiento para su aprobación que justifique su suficiencia para eliminar los humos y gases del local.

Artículo 59º.- Uso: Hotelero.

Se define como tal el uso de un edificio para el servicio público de alojamiento temporal, y sus actividades complementarias como restaurantes, cafeterías, etc.

Los locales cumplirán las condiciones de la reglamentación vigente hotelera.

Se reservará una plaza de aparcamiento por cada tres habitaciones.

Artículo 60º.- Uso: Industrial.

Se define como tal el uso de los establecimientos destinados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención de materias primas, transformación de las mismas, o distribución de productos. Se estará a lo dispuesto en las Normas específicas para cada tipo de industria.

Se permitirán industrias o actividades no molestas tolerables para los vecinos colindantes en las plantas de edificios de viviendas, hasta un máximo de 50 cv de potencia. En edificios exclusivos para una industria se permitirá hasta una potencia de 100 cv siempre que estas industrias no sean contaminantes.

Medidas correctoras para industrias.

Será obligatorio para todas las industrias existentes en el núcleo urbano de la población, la adopción de las medidas correctoras necesarias para que los niveles de perturbación por ruidos y vibraciones y grado de contaminación en vertidos no excedan de los siguientes límites:

Nivel de ruido máximo perceptible desde el exterior de las industrias:

Entre las 8 y las 22 horas 65 dBA.

Entre las 22 horas y 8 horas 35 dBA.

Valores máximos tolerables de vibraciones.

75 Pals en el límite del recinto donde se ubique.

5 Pals en el exterior, en la vía pública.

Condiciones máximas tolerables que deben reunir las aguas residuales para su vertido al alcantarillado general.

- a) Materiales en suspensión menos de 30 miligramos por litro.
- b) Demanda bioquímica de oxígeno medida después de 5 días de incubación a 18 grados, no rebasará la cifra de 40 mg. por litro.
- c) Nitrógeno, expresado en nitrógeno libre y amoniaco, menos de 10 y 15 mg por litro respectivamente.
- d) No contendrán sustancias capaces de provocar intoxicaciones a personas o animales.
- e) No contendrán elementos que dañen el buen funcionamiento de la red de alcantarillado.
- f) El afluente tendrá un pH comprendido entre 5,5 y 8,5, y no tendrá una temperatura superior a 30 grados.
- g) Quedan prohibidos los vertidos de compuestos cíclicos e hidroxilados y sus derivados halogenados.

En cualquier caso será preceptiva la autorización del organismo de cuenca correspondiente.

Se seguirá la Reglamentación de Seguridad e Higiene en el Trabajo para la **eliminación** mediante instalaciones adecuadas **de gases, vapores, humos, etc.** que se produzcan en el interior de las industrias. La normativa de aplicación referente a la emisión de gases contaminantes a la atmósfera es el Decreto 833/75 que desarrolla la Ley 38/72 de Protección del Ambiente Atmosférico y modificaciones posteriores.

La **cantidad máxima de polvo** contenida en los gases o humos no sobrepasará de 50 Kg por hora.

Se dispondrá de las instalaciones que determine el Servicio Municipal de Incendios o Técnico Municipal para la **prevención y extinción de incendios.**

Para corregir la transmisión de vibraciones, se seguirán las siguientes reglas:

- 1- Los elementos con órganos móviles se mantendrán en perfecto estado de conservación.
- 2- No se permite el anclaje de maquinaria en elementos constructivos de separación de otros locales de cualquier clase o actividad.

- 3- El anclaje de la maquinaria u órganos móviles en el suelo dispondrá de elementos antivibratorios adecuados.
- 4- Las máquinas que estén dotadas de movimiento alternativo, produzcan golpes, etc. estarán anclados al suelo firme y estarán aislados de la estructura del edificio; poseerán elementos que absorban la vibración.
- 5- Las máquinas o partes de máquinas que se desplacen de algún modo por el interior del edificio deberán quedar a una distancia de 0,70 m. de los muros exteriores, aumentándose a 1 m. si estos muros son medianeros.
- 6- Los conductos por los que discurran gases o líquidos y estén conectados a máquinas con órganos en movimiento asegurarán la ausencia de transmisión de las vibraciones.
- 7- En circuitos de agua se procurará que no se produzca el "golpe de ariete".

Artículo 61º.- Uso: Oficinas.

Se define como tal el uso de un edificio para desarrollar actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado o en el que predominen dichas actividades, así como despachos profesionales, independientes de las viviendas.

Tendrán los siguientes **servicios**:

- a) Un inodoro y un lavabo cuando el local tenga hasta 100 metros cuadrados, y se aumentará un inodoro y un lavabo por cada 200 metros cuadrados más, o fracción.
- b) A partir de 100 metros cuadrados de superficie del local, los aseos se instalarán con independencia para señoras y caballeros.
- c) Los aseos dispondrán de un vestíbulo de acceso.

Si los **locales destinados a oficinas disponen de luz natural**, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no superior a 1/10 de la superficie en planta del local.

Si no disponen de suficiente luz natural o ventilación, se exigirá la presentación de los correspondientes proyectos de iluminación y acondicionamiento del aire que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento. Si las instalaciones no resultan satisfactorias, el Ayuntamiento podrá cerrar el local hasta su correcto funcionamiento.

En oficinas que ocupen la planta baja y primera planta las escaleras tendrán un ancho mínimo de un metro.

Artículo 62º.- Uso: Religioso.

Se define como tal el uso de un edificio destinado al culto religioso o de vida conventual.

Cumplirán lo establecido para los usos de vivienda y hotelero en lo que fuera de aplicación.

Artículo 63º.- Uso: Hostelería.

Se define como tal el uso de locales para albergar actividades de relación o vida social entre personas, es decir, restaurantes, cafeterías, salones de baile, etc.

Cumplirán las condiciones que se establecen para el uso de comercio y en cuanto a las instalaciones las que se determinan para el uso de industria. Se cumplirá lo establecido en los **Reglamentos de Espectáculos y Actividades Recreativas y el de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.**

Las **escaleras que hayan de ser utilizadas por el público** tendrán un ancho mínimo de 1,20 metros.

Artículo 64º.- Uso: Sanitario.

Se define como tal el uso de edificios destinados al tratamiento y alojamiento de enfermos.

Cumplirán las disposiciones vigentes de la normativa específica para este tipo de edificios e instalaciones.

Artículo 65º.- Uso: Servicios Administrativos.

Se define como tal el uso de edificios o locales destinados a:

- 1- Ayuntamientos.
- 2- Juzgados.
- 3- Comisarías y cuarteles de la Guardia Civil.
- 4- Policía Municipal y de tráfico.
- 5- Servicio de recogida y tratamiento de basuras.
- 6- Parque de bomberos.
- 7- Servicio de abastecimiento y mataderos.
- 8- Organismos de la Administración local, autonómica o del Estado.
- 9- Instalaciones militares.

Cumplirán las condiciones de las disposiciones vigentes que les sean de aplicación.

Artículo 66º.- Uso: Socio-Cultural.

Se define como tal el uso de un edificio destinados a dotaciones sociales y culturales, bibliotecas, casas de cultura, museos, etc.

Cumplirán las condiciones de las disposiciones vigentes que les sean específicas y además las establecidas para los usos de comercio, industrias, viviendas y espectáculos.

Artículo 67º.- Uso: Residencial.

Se define como tal el uso de un edificio destinado a residencia familiar.

a- Vivienda unifamiliar.

La situada en una parcela independiente con acceso desde la vía pública.

b- Vivienda colectiva.

Edificio que posee varias viviendas con accesos comunes.

c- Apartamentos.

Vivienda de superficie reducida, que cumple las condiciones de vivienda mínima.

No se admiten viviendas en sótanos y semisótanos.

Las viviendas cumplirán lo dispuesto en la legislación específica vigente y en particular las **Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana**.

Artículo 68º.- Usos actuales.

Podrán mantenerse los usos actuales en edificios existentes con anterioridad a la aprobación de estas Normas, pero queda prohibido realizar ampliaciones que rebasen lo establecido para el uso en concreto.

Artículo 69º.- Medidas de protección sobre contaminación.

Para mantener un nivel satisfactorio de protección del medio ambiente se cumplirán las ordenanzas de vertidos a la red Municipal de Alcantarillado del modelo realizado por la Federación Valenciana de Municipios y Provincias así como las Ordenanzas sobre Prevención de la Contaminación Acústica (Protección contra Ruidos y Vibraciones), del modelo realizado por el mismo organismo.

Se prohíbe el vertido de cualquier tipo de material inerte industrial o urbano, en lugares inadecuados y fuera de los ámbitos indicados para ello.

Artículo 70º.- Normas Generales.

70.1. Paramentos.

Todas las construcciones se adaptarán, en lo básico, al ámbito estético del sector,

procurando no desentonar del conjunto o medio en que estuviesen situadas.

Se tratarán como fachadas todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública.

El Ayuntamiento obligará a los propietarios al tratamiento de las **medianeras que queden a descubierto** en forma de fachada o como simple paramento pintado o decorado.

Deberán evitarse efectos discordantes entre las fachadas de una misma manzana o calle.

Todos los paramentos, tanto fachadas como medianeras y traseras de los edificios, **se encalarán** al menos una vez cada dos años. Únicamente quedan excluidos de esta obligación los muros realizados con piedra natural vista u otros materiales durables que no precisen este tipo de mantenimiento.

Composición de fachadas:

Las líneas de composición de la fachada responderán a las de las fachadas del entorno.

Predominará el macizo sobre el vacío.

Se prohíben cuerpos volados cerrados de fábrica.

En plantas bajas destinadas a uso comercial, se buscará la adecuada proporción entre macizos y huecos.

Materiales de fachadas:

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

El color y textura tendrán en cuenta los colores y texturas de las fachadas del entorno, recomendándose colores empleados tradicionalmente en la arquitectura, (blanco, térreos, añil, etc.).

Quedan prohibidos los muros cortina, donde predominan los elementos metálicos y el vidrio.

Todo paramento que recaiga a espacio público tendrá el carácter de fachada.

Medianeras:

Las medianeras se tratarán de igual manera que las fachadas durante el tiempo que queden descubiertas.

70.2. Cubiertas.

Todos los edificios tendrán una **cubierta de teja árabe** recayente a fachada, en al menos el 60% de su superficie, excepto dispensa por parte del Ayuntamiento al tratarse de algún edificio singular.

La **cubierta de los áticos** será toda de teja árabe.

En caso de edificios de esquina o que den a dos calles separadas menos de 10 metros se tolerará disminuir el porcentaje del 60% de teja árabe en el caso de que tengan ático, pero se deberá mantener toda la cubierta del ático de dicho material.

Artículo 71º.- Normas particulares zona SU0. Núcleo histórico.

Tipología de la edificación.

Edificación entre medianeras

Usos permitidos.

Residencial

Asistencial-benéfico

Almacenes

Socio-cultural

Deportivo

Docente

Espectáculo-recreativo

Hostelería

Comercial

Administrativo

Religioso

Sanitario

Oficinas

Industrial

Edificabilidad.

Vendrá marcada por las alturas y la ocupación de parcela.

Alturas.

Altura máxima = 10,50 m.....3 plantas

Altura mínima = 4,00 m..... 1 planta

Parcela mínima.

No se establece.

Separación a lindes.

0 metros.

Frente mínimo de fachada

3 metros.

Patios.

Se regirán por las condiciones de la norma HD-91 u otra que la sustituya.

Ocupación máxima parcela.

100%

Fondo de edificación.

Mínimo = 6 metros

Máximo = 20 metros

Áticos.

Se permiten según Normas Generales para el suelo urbano.

Cubiertas.

Será obligatorio el uso de cubierta de teja al menos en un 60 %.

Alero.

$0,50\text{ m} < A < 1,00\text{ m}$

en toda la longitud de fachada.

Observaciones.

Podrá sobrepasarse la altura máxima permitida, en función de las alturas de los edificios colindantes, previa licencia especial del Ayuntamiento.

Limitaciones a los usos permitidos:**Industrial:**

Se permite la industria compatible con vivienda bien sea en bajos, semisótanos o pisos intermedios, o bien la industria contigua a vivienda en edificio exclusivo.

Almacenes:

Se permiten los de comercios detallistas y otros situados en planta baja de edificios siempre que no se destinen a albergar materias insalubres, nocivas o peligrosas.

Comercial:

Se permiten los comercios que tengan una superficie inferior a 400 metros cuadrados.

Centros administrativos:

Se permiten todos excepto las instalaciones de los servicios de recogida y tratamiento de basuras, los servicios de abastecimiento, mataderos e instalaciones militares.

Limitaciones a las cubiertas:

Parte de su superficie se desarrollará en toda la longitud de fachada con un ancho mínimo de 1,50 m a contar desde la línea de fachada.

Condiciones estéticas:

- Quedan prohibidos cualquier tipo de miradores y cuerpos volados cerrados.
- Se prohíbe el acabado de fachadas con ladrillo visto.
- En la composición de fachada predominará el macizo sobre el hueco.
- Los huecos de las fachadas tendrán orientación vertical.
- Es obligatoria la construcción de cubiertas de teja árabe.
- Se cuidará especialmente la confección de las cornisas.
- Carpintería preferentemente de madera (incluso puertas de garaje). Se autoriza la carpintería en aluminio lacado o anodizado en colores oscuros.

Artículo 72º.- Normas particulares zona SU1. Alineación a vial.

Tipología de la edificación.

Edificación entre medianeras

Usos permitidos.

Residencial

Asistencial-benéfico

Almacenes

Socio-cultural

Deportivo

Docente

Espectáculo-recreativo

Hostelería

Comercial

Administrativo

Religioso

Sanitario

Oficinas

Industrial

Edificabilidad.

Vendrá marcada por las alturas y la ocupación de parcela.

Alturas.

Altura máxima = 10,50 m..... 3 plantas

Altura mínima = 4,00 m..... 1 planta

Parcela mínima.

60 m².

Separación a lindes.

0 metros

Frente mínimo de fachada.

4 metros (salvo imposibilidad material por hallarse entre dos edificios consolidados, o entre uno nuevo y un espacio público)

Patios.

Se regirán por las condiciones de la norma HD-91 u otra que la sustituya.

Ocupación máxima parcela.

100%

Fondo de edificación.

Mínimo = 6 metros

Máximo = 20 metros

Áticos.

Se permiten según Normas Generales para el suelo urbano.

Cubiertas.

Será obligatorio el uso de cubierta de teja al menos en un 60 %.

Alero.

$0,50\text{ m} < A < 1,00\text{ m}$

en toda la longitud de fachada.

Observaciones.

En caso de derribo de la edificación existente no se establece parcela mínima.

Podrá sobrepasarse la altura máxima permitida, en función de las alturas de los edificios colindantes, previa licencia especial del Ayuntamiento.

Las edificaciones situadas en las calles: Suera Alta, Plaza Mayor, Calle Església, Calle El Portal, Plaza Església, Carrer Nou, Carrer Calvari y calle Benitandús, cuya fachada de frente al Núcleo Histórico, tendrán como ordenanza de aplicación SU-0.

Limitaciones a los usos permitidos:

Industrial:

Se permite la industria compatible con vivienda bien sea en bajos, semisótanos o pisos intermedios, o bien la industria contigua a vivienda en edificio exclusivo.

Almacenes:

Se permiten los de comercios detallistas y otros situados en planta baja de edificios siempre que no se destinen a albergar materias insalubres, nocivas o peligrosas.

Comercial:

Se permiten los comercios que tengan una superficie inferior a 400 metros cuadrados.

Centros administrativos:

Se permiten todos excepto las instalaciones de los servicios de recogida y tratamiento de basuras, los servicios de abastecimiento, mataderos e instalaciones militares.

Limitaciones a las cubiertas:

Parte de su superficie se desarrollará en toda la longitud de fachada con un ancho mínimo de 1,50 m a contar desde la línea de fachada.

Patios privados:

En la calle L'Olivar se establece la profundidad máxima edificable, quedando de este modo en la parte posterior patios de uso privado. Se ha grafiado con las siglas ELP y queda prohibido en su interior cualquier tipo de edificación que encierre volumen.

Artículo 73º.- Normas particulares zona SU2. Edificación aislada.

Tipología de la edificación.

Vivienda unifamiliar aislada

Usos permitidos.

Residencial

Asistencial-benéfico

Almacenes

Socio-cultural

Deportivo

Docente

Espectáculo-recreativo

Hostelería

Comercial

Administrativo

Religioso

Sanitario

Oficinas

Industrial

Edificabilidad

Vendrá marcada por las alturas y la ocupación de parcela.

Alturas.

Altura máxima = 8,50 m.....2 plantas

Altura mínima = 4,00 m.....1 planta

Parcela mínima.

400 m²

Ocupación máxima.

40 %

Frente mínimo de parcela.

15 metros

Separación a frente de parcela.

5 metros

Separación a lindes.

3 metros

Patios.

Se regirán por las condiciones de la norma HD-91 u otra que la sustituya.

Áticos.

Se permiten según normas generales para el suelo urbano.

Cubiertas.

Será obligatorio el uso de cubierta de teja al menos en un 60 %.

Medidas protectoras de integración paisajística.

Son obligatorias las siguientes medidas correctoras:

- Realización de los mínimos movimientos de tierra posible evitando la formación de terraplenes.
- Obligación de conservar una parte de la vegetación natural existente.
- Formación de taludes con muros de piedra en seco.

Utilización preferente de materiales de construcción tradicionales, o en todo caso aquellos que no produzcan un efecto discordante con el entorno.

Limitaciones a los usos permitidos:**Industrial:**

Se permite la industria compatible con vivienda, bien sea en bajos, semisótanos o pisos intermedios, o bien la industria contigua a vivienda en edificio exclusivo.

Almacenes:

Se permiten los de comercios detallistas y otros situados en planta baja de edificios siempre que no se destinen a albergar materias insalubres, nocivas o peligrosas.

Comercial:

Se permiten los comercios que tengan una superficie inferior a 400 metros cuadrados.

Centros administrativos:

Se permiten todos excepto las instalaciones de los servicios de recogida y tratamiento de basuras, los servicios de abastecimiento, mataderos e instalaciones militares.

Artículo 74º.- Normas particulares zona SU3. Edificación aislada o adosada.

Tipología de la edificación.

Edificación aislada o adosada.

Usos permitidos.

Residencial

Asistencial-benéfico

Almacenes

Socio-cultural

Deportivo

Docente

Espectáculo-recreativo

Hostelería

Comercial

Administrativo

Religioso

Sanitario

Oficinas

Industrial

Edificabilidad.

Vendrá marcada por las alturas y la ocupación de parcela.

Alturas.

Altura máxima = 8,50 m.....2 plantas

Altura mínima = 4,00 m.....1 planta

Parcela mínima

300 m²

Ocupación máxima

40 %

Frente mínimo de parcela.

12 metros

Separación a frente de parcela.

5 metros

Separación a lindes.

3 metros

Patios.

Se regirán por las condiciones de la norma HD-91 u otra que la sustituya.

Cubiertas.

Será obligatorio el uso de cubierta de teja al menos en un 60 %.

Áticos.

Se permiten según normas generales para el suelo urbano.

Medidas protectoras de integración paisajística.

Son obligatorias las siguientes medidas correctoras:

- Realización de los mínimos movimientos de tierra posible evitando la formación de terraplenes.
- Obligación de conservar una parte de la vegetación natural existente.
- Formación de taludes con muros de piedra en seco.

Utilización preferente de materiales de construcción tradicionales, o en todo caso aquellos que no produzcan un efecto discordante con el entorno.

Observaciones.

Se podrán adosar las edificaciones, si se contempla como tal desde el proyecto en las viviendas a adosar, y sin dejar medianeras vistas. En este caso la separación a lindes en el lado que se adosa será de 0 metros.

Limitaciones a los usos permitidos:**Industrial:**

Se permite la industria compatible con vivienda bien sea en bajos, semisótanos o pisos intermedios, o bien la industria contigua a vivienda en edificio exclusivo.

Almacenes:

Se permiten los de comercios detallistas y otros situados en planta baja de edificios siempre que no se destinen a albergar materias insalubres, nocivas o peligrosas.

Comercial:

Se permiten los comercios que tengan una superficie inferior a 400 metros cuadrados.

Centros administrativos:

Se permiten todos excepto las instalaciones de los servicios de recogida y tratamiento de basuras, los servicios de abastecimiento, mataderos e instalaciones militares.

Artículo 75º.- Normas particulares zona ED.

Tipología de la edificación.

Edificación aislada.

Usos permitidos.

Docente

Socio-cultural

Residencial (vivienda del conserje)

Separación a lindes.

3 metros.

Nº máximo de plantas.

3.

Observaciones.

Se adaptará a la normativa vigente en Educación y a las directrices de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia.

Artículo 76º.- Normas particulares zona RD.

Tipología de la edificación.

Edificación aislada.

Usos permitidos.

Deportivo

Socio-cultural

Sanitario

Hotelero

Hostelería

Residencial (vivienda del conserje)

Edificabilidad

0.50 m²/m²s

Ocupación de parcela.

50%

Separación a lindes.

3 metros.

Alturas.

Altura máxima: 8.50 metros.....2 plantas.

En la zona deportiva junto a la piscina municipal, se permitirá la acampada, que deberá cumplir las condiciones expresadas en el decreto 233/1.994 de 8 de noviembre del Gobierno Valenciano, o norma que lo sustituya.

Artículo 77º.- Normas particulares zonas TD, AD, ID.

Tipología de la edificación.

Edificación aislada o entre medianeras.

Usos permitidos.

Asistencial

Administrativo

Servicio urbano-infraestructuras

Oficinas

Almacén

Deportivo

Socio-cultural

Sanitario

Hotelero

Hostelería

Residencial (vivienda del conserje)

Edificabilidad.

Vendrá marcada por la altura y ocupación de parcela.

Alturas.

Altura máxima: 10.50 metros.....3 plantas.

Ocupación de parcela.

100%

Artículo 78º.- Normas particulares zona ZV.

Tipología de la edificación.

Edificación aislada.

Usos permitidos.

Comercial (kiosko)

Socio-cultural

Espectáculo-recreativo

Aparcamiento al aire libre

Edificabilidad.

Vendrá marcada por la altura y ocupación de parcela.

Alturas.

Altura máxima: 3 metros.....1 planta.

Ocupación de parcela.

2%

Artículo 79º.- Normas particulares zona SA1. Con ordenación pormenorizada.

Tipología de la edificación.

Vivienda entre medianeras.

Usos permitidos.

Residencial

Industrial: Pequeño taller

Asistencial-benéfico

Socio-cultural

Docente

Hotelero

Hostelería

Deportivo

Garaje-aparcamiento

Comercial

Administrativo

Religioso

Sanitario

Espectáculos-recreativo

Oficinas

Edificabilidad.

0.44 m² t/m²s bruto

Alturas.

Altura máxima = 10,50 m.....3 plantas

Altura mínima = 4,00 m.....1 planta

Parcela mínima.

60 m²

Separación a lindes.

0 metros

Frente mínimo de fachada.

5 metros

Patios.

Se regirán por las condiciones de la norma HD-91 u otra que la sustituya.

Ocupación máxima parcela.

100%

Fondo de edificación.

Mínimo = 6 metros

Máximo = 20 metros

Áticos.

Se permiten según Normas Generales para el suelo urbano.

Cubiertas.

Será obligatorio el uso de cubierta de teja al menos en un 60 %.

Alero.

$0,50 \text{ m} < A < 1,00 \text{ m}$

Limitaciones a los usos permitidos:

Industrial:

Se permite la industria compatible con vivienda bien sea en bajos, semisótanos o pisos intermedios, o bien la industria contigua a vivienda en edificio exclusivo.

Almacenes:

Se permiten los de comercios detallistas y otros situados en planta baja de edificios siempre que no se destinen a albergar materias insalubres, nocivas o peligrosas.

Comercial:

Se permiten los comercios que tengan una superficie inferior a 400 metros cuadrados.

Centros administrativos:

Se permiten todos excepto las instalaciones de los servicios de recogida y tratamiento de basuras, los servicios de abastecimiento, mataderos e instalaciones militares.

Limitaciones a las cubiertas:

Parte de su superficie se desarrollará en toda la longitud de fachada con un ancho mínimo de 1,50 m. a contar desde la línea de fachada.

Artículo 80º.- Normas particulares zona SA2.

Tipología de la edificación.

Edificación aislada o adosada.

Usos permitidos.

Residencial

Asistencial-benéfico

Socio-cultural

Docente

Hotelero

Hostelería

Deportivo

Garaje-aparcamiento

Comercial

Administrativo

Religioso

Sanitario

Espectáculos-recreativo

Oficinas

Edificabilidad.

0.50 m² t/m²s bruto

Alturas.

Altura máxima = 8,50 m.....2 plantas

Altura mínima = 4,00 m.....1 planta

Parcela mínima.

300 m²

Ocupación máxima.

40 %

Separación a frente de parcela.

5 metros

Separación a lindes.

3 metros

Frente mínimo de parcela.

12 metros

Medidas protectoras de integración paisajística.

Son obligatorias las siguientes medidas correctoras:

- Realización de los mínimos movimientos de tierra posible evitando la formación de terraplenes.
- Obligación de conservar una parte de la vegetación natural existente.
- Formación de taludes con muros de piedra en seco.

Utilización preferente de materiales de construcción tradicionales, o en todo caso aquellos que no produzcan un efecto discordante con el entorno.

Observaciones.

Se podrán adosar las edificaciones, si se contempla como tal desde proyecto en las viviendas a adosar, y sin dejar medianeras vistas. En este caso la separación a lindes en el lado que se adosa será de 0 metros.

El Plan Parcial de desarrollo fijará el resto de condiciones.

Artículo 81º.- Normas particulares zona SAI.

Tipología de la edificación.

Naves industriales.

Usos permitidos.

Industrial

Comercial

Oficinas

Administrativo

Estaciones de servicio

Edificabilidad.

0.35 m² t/m²s bruto

Alturas.

Altura máxima = 8,00 m.....1 planta

Parcela mínima.

No se establece

Separación a lindes.

5 metros

Frente mínimo de fachada.

No se establece

Otras condiciones.

Se podrá aumentar particularmente la altura máxima en caso de necesidades técnicas al requerirlo la maquinaria o el uso al que se destina la industria y sólo en la zona estrictamente necesaria.

Medidas protectoras de integración paisajística.

Son obligatorias las siguientes medidas correctoras:

- Realización de los mínimos movimientos de tierra posible evitando la formación de terraplenes.
- Obligación de conservar una parte de la vegetación natural existente.
- Formación de taludes con muros de piedra en seco.

Utilización preferente de materiales de construcción tradicionales, o en todo caso aquellos que no produzcan un efecto discordante con el entorno.

Condiciones de desarrollo.

El Plan Parcial fijará un único y adecuado acceso desde la carretera CV-205 y garantizará que las parcelas no dispondrán de acceso directo desde la carretera.

Se autorizan los **altillos** con una superficie de ocupación en planta del 40% de la superficie en planta baja del local.

Artículo 82º.- Definición. (Suelo No Urbanizable)

Constituyen **Suelo No Urbanizable** las áreas del territorio municipal que, ya sea por sus valores naturales, agrícolas, forestales, paisajísticos o ecológicos, o en razón del modelo territorial adoptado, son así clasificadas al objeto de permanecer al margen del proceso de urbanización y preservar sus características naturales.

Artículo 83º.- Régimen urbanístico. (Suelo No Urbanizable)

El régimen básico de este suelo se establece en la **Ley 4/92 de 5 de junio , de la Generalitat Valenciana, sobre Suelo No Urbanizable (DOGV 17 de junio de 1.992) y su modificación según la Ley 4/97 de 13 de junio (DOGV de 16 de junio de 1.997).**

El **Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico**, cualquiera que sea

su categoría. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones no darán lugar a indemnización alguna, excepto si conlleva una pérdida del valor inicial del terreno derivado del rendimiento rústico del que sea naturalmente susceptible.

En ningún caso cabrá reconocer expectativas urbanísticas a este tipo de suelo.

Las **obras e instalaciones permitidas** en Suelo no urbanizable son las contempladas en los art. 7 y 8 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana:

- Al amparo del Planeamiento Urbanístico.
- Mediante declaración de interés comunitario.

Artículo 84º.- División en zonas. (Suelo No Urbanizable)

De acuerdo con el **art. 1.3 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana**, el suelo no urbanizable queda parcelado en las siguientes zonas de ordenación, cuya delimitación viene reflejada en los planos de clasificación.

A. SNC. Suelo no urbanizable común.

Comprende aquellos suelos no urbanizables que carecen de protección.

B. Suelo no urbanizable de especial protección.

B.1. SNU-pP. Suelo no urbanizable de protección medio ambiental y paisajista.

Comprende las zonas de valor ecológico, paisajístico, ambiental o forestal.

B.2. SNU-pC. Suelo no urbanizable de protección de cauces y barrancos.

Corresponde a la protección del dominio público hidráulico.

B.3. SNU-pV. Suelo no urbanizable de protección viaria.

Corresponde a aquellas áreas o franjas territoriales que afectan a las infraestructuras de comunicaciones, transporte y viarias.

B.4. SNU-pA. Suelo no urbanizable de protección arqueológica.

Zonas de suelo no urbanizable correspondientes a los yacimientos arqueológicos y ruinas históricas.

B.5. ZPF. Zona de protección de fuentes.

Zonas de suelo no urbanizable circulares con un radio de protección de 100 metros y con centro en cada fuente o captación de agua del término municipal.

Artículo 85º.- Obras e instalaciones permitidas. (Suelo No Urbanizable)

En el suelo no urbanizable sólo **se admitirán las obras e instalaciones** a que se hace referencia en los apartados siguientes del presente artículo.

1. Se admitirá la **construcción de edificios destinados a vivienda** en las zonas de SNC, en las condiciones que se establecen al regularla específicamente en el [artículo 87.1 del capítulo segundo](#) del presente título.

2. En el suelo no urbanizable se permitirán **las obras de restauración, acondicionamiento y reforma de edificios existentes destinados a vivienda unifamiliar** cuando su tipología responda a la tradicional del lugar y tengan carácter aislado, ajustándose a las limitaciones siguientes:

- La ocupación del suelo se ajustará a la de la edificación actual, permitiéndose un aumento de volumen menor al 20% del existente, justificando esta circunstancia por su adaptación a las Normas de Habitabilidad y Diseño vigentes.
- No se producirá aumento de la altura total, salvo en las condiciones del párrafo anterior.
- Los tratamientos de fachada se destinarán exclusivamente para la restitución de su carácter tradicional o para su integración en el ambiente paisajístico.

3. Las **obras, instalaciones y servicios públicos** que deban ejecutarse o instalarse en SNC, se ajustarán a lo previsto en el art. 7 de la LSNU.

4. **Almacenes o instalaciones anexas vinculadas a explotación agrícola, ganadera o forestal**, en SNC con las condiciones que se establecen al regularla específicamente en el [artículo 87.2 del capítulo segundo](#) del presente título

5. **Construcciones que obtengan la declaración de interés comunitario**, y al amparo del art. 8.2 de la Ley del Suelo No urbanizable de la Comunidad Valenciana, podrán establecerse en el Suelo No urbanizable Común las siguientes construcciones, usos o aprovechamientos.

a) Actividades industriales y productivas:

- **Usos:** Los previstos en el art. 18.2 de la Ley 4/92.
- **Servicios urbanísticos:** Acceso rodado con pavimentación de calzada, abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica, depuración y vertido de aguas residuales, tratamiento y eliminación de residuos de todo tipo.
- **Superficie mínima:** 10.000 m².
- **Coeficiente de edificabilidad:** 0.1 m²/m².

- **Altura de cornisa:** 7.00 metros. Se admitirán elementos singulares que sobrepasen esta altura con un adecuado tratamiento paisajístico.

- **Distancia a lindes de parcela y camino o vial:** 5 metros.

b) Actividades turísticas, recreativas, deportivas, de ocio y esparcimiento y terciarias en general.

- **Usos:** Los previstos en el art. 19.2 de la Ley 4/92.

- **Servicios urbanísticos:** Acceso rodado con pavimentación de calzada, abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica, depuración y vertido de aguas residuales, tratamiento y eliminación de residuos de todo tipo.

- **Superficie mínima:** 10.000 m².

- **Coeficiente de edificabilidad:** 0.1 m²/m².

- **Altura de cornisa:** 7.00 metros. Se admitirán elementos singulares que sobrepasen esta altura con un tratamiento paisajístico adecuado.

- **Distancia a lindes de parcela y camino o vial:** 5 metros.

c) Actividades terciarias e industriales de especial importancia.

- Se estará a lo dispuesto por el artículo 20.1 de la Ley 4/92.

d) Actividades mineras y extractivas.

- Se estará a lo dispuesto por los artículos 13 y 17 de la Ley 4/92.

Artículo 86º.- Granjas. (Suelo No Urbanizable)

Las granjas se situarán a una **distancia mínima del límite del suelo urbano** de 1.000 metros.

Podrán mantenerse los usos actuales en edificios existentes con anterioridad a la aprobación de estas Normas, siempre que tengan legalizada su situación.

También cumplirán toda la legislación sanitaria y demás normativa vigente que les sea de aplicación.

Artículo 87º.- Normas particulares zona SNC.

Comprende la parte del término municipal que hay que preservar de la urbanización, pero que al no contar con otros intereses de especial entidad, resulta innecesario establecer protecciones por encima de lo indicado en la Ley del Suelo No Urbanizable de la Comunidad Valenciana.

Este tipo de suelo se registrará por lo indicado en la Ley 4/1.992 de 5 de junio y la Ley 2/97 de

13 de junio, sobre suelo no urbanizable o cualquier disposición posterior que la modifique o sustituya.

El **uso principal** se corresponde con el agrícola, no obstante **se permiten los siguientes usos**:

1. Residencial: se permitirá la construcción de edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar con las siguientes condiciones:

- **superficie mínima de parcela:** 10.000 m².
- **ocupación de parcela:** 2%.
- **altura máxima edificable:** 7 metros.
- **coeficiente de edificabilidad:** 0,04 m²/m².
- **separación a linderos:** 5 metros.
- **separación a eje de camino público:** 20 metros.
- **separación a eje de camino privado:** 15 metros.
- **no formarán núcleo de población.**

Deberá ajustarse a las condiciones establecidas en el art. 10 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, (conforme a la redacción de la ley 2/1997), tramitándose la solicitud de acuerdo con las determinaciones establecidas el art. 8 de la Ley, (y su modificación por la ley 2/1997) y en la Ordenanza Municipal correspondiente que, en su caso, se promulgue.

No obstante y en virtud de la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 2/1997 de 13 de junio de la Generalitat Valenciana se podrán delimitar áreas ordenadas mediante un Plan Especial, donde la superficie de la finca sea inferior a la mínima exigida.

2. Almacenes o instalaciones anexas destinadas a explotaciones agrícolas, forestales, cinegéticas, invernaderos y viveros, siempre relacionados con la naturaleza y el destino de la finca y cumplirán las siguientes condiciones:

- **Altura máxima de cornisa:** 4 m.
- **Parcela mínima:** 10.000 m².
- **Coeficiente de edificabilidad:** 0.04 m²/m².

De acuerdo con el art. 11 de la LSNU, podrá eximirse el cumplimiento de estas limitaciones urbanísticas previo informe favorable del Organo de la Generalitat competente en materia de agricultura.

La solicitud se tramitará de acuerdo con las determinaciones establecidas el art. 8 de la Ley, (y su modificación por la ley 2/1997).

3. Casetas o pequeñas construcciones para guardar aperos de labranza con una

superficie construida máxima de 40 m² y una altura máxima de 3 metros, siempre que la finca sobre la que se construya supere 1.000 m² de superficie.

4. Obras sometidas a la declaración de interés comunitario, y al amparo del artículo 8.2 de la LSNU, podrán establecerse las construcciones expuestas en el [artículo 85.5](#).

Núcleo de población: Se define como tal el conjunto de tres o más edificaciones que quedan en el interior de un círculo de 100 metros de radio, con centro en una de las edificaciones. Por lo tanto, cuando se solicite licencia en el suelo no urbanizable, se comprobará que trazando un círculo de 100 metros de radio, con centro en la edificación a construir, no existen dentro del círculo dos edificaciones además de la que se pretende construir.

Artículo 88º.- Normas particulares zona SNU-pP.

Son zonas establecidas para la protección del medio ambiente y el paisaje natural.

Edificabilidad: No se permiten edificaciones, salvo pequeños refugios de poca superficie (menos de 30 m² construidos) compatibles con el carácter protegido de este suelo.

Los **aprovechamientos, usos, obras e instalaciones permitidos** se regulan por el art. 9 de la Ley 4/92 de 5 de junio de la Generalitat Valenciana sobre suelo no urbanizable.

Asimismo el **art. 48.f de la Ley 3/1.993, Forestal de la Comunidad Valenciana**, establece que las obras, instalaciones e infraestructuras, directa o indirectamente relacionadas con las masas forestales, se ajustará a las previsiones de la citada Ley. Por este motivo, y en virtud del **art. 62**, la administración forestal emitirá preceptivo informe previo a cualquier actuación que afecte a terrenos forestales, excepto las actuaciones que por normativa vigente estén sometidas al trámite de evaluación de impacto ambiental.

Artículo 89º.- Normas particulares zona SNU-pC.

Los **cauces públicos** deberán mantenerse expeditos y se prohíbe toda edificación sobre terrenos provenientes de cauces y hasta 20 m. de su arista exterior, (**Art. 68 y 69 de la Ley de Ordenación del Territorio de la Generalitat Valenciana, 6/1.989**).

Las condiciones específicas aplicables a este tipo de suelo son las que determina la **Ley 29/1.985 de Aguas y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1.986)**. Los usos y actividades permitidos será, los regulados en esta legislación.

Artículo 90º.- Normas particulares zona SNU-pV.

Comprende aquellas áreas o franjas territoriales que afectan a las infraestructuras de comunicaciones, transportes y viarias fundamentalmente y que se señala en los planos

correspondientes con la clave SNU-pV, o con las líneas de delimitación de protección de viales.

La Normativa legal está constituida por la **Ley de Carreteras del Estado de 29 de julio de 1.988 y su Reglamento aprobado por R. D. 1812/94 de 2 de septiembre**, así como por la **Ley 6/91 de Carreteras de la Comunidad Valenciana de 27 de marzo**.

Asimismo las **Vías Pecuarias** se regulan por la **Ley 22/74 de 27 de junio, por su Reglamento, aprobado por Real Decreto 2876/78 de 3 de noviembre** y por la **Ley 3/95 de 23 de marzo de Vías Pecuarias**, publicada en el BOE de 24 de marzo de 1.995, y quedan adscritas a la Red Primaria.

Artículo 91º.- Normas particulares zona ZPF.

Son los terrenos situados alrededor de las fuentes existentes en el término.

Será preceptiva la protección del agua exterior y subterránea, así como la vegetación.

Se permiten crear **zonas de sombra y un chiringuito en cada fuente de carácter rústico** e integrado en el entorno, que cumplirá las siguientes condiciones:

Superficie máxima: 30 m2.

Altura máxima: 3 metros.

Los **materiales a utilizar** serán los típicos de la zona y fácilmente desmontables.

Se adoptarán las medidas necesarias que eviten el **vertido directo de las aguas residuales** que pudieran ocasionar estas actividades. Será preceptiva la presentación de un proyecto de recogida y tratamiento de los vertidos junto con la documentación necesaria para la obtención de la preceptiva licencia.

Su ubicación, cuando se realice en terrenos forestales, vendrá regulada por los art. 48.f y 62 de la Ley 3/1993, Forestal de la Comunidad Valenciana.

Para evitar el riesgo de contaminación de las aguas subterráneas y en tanto no se determine el perímetro de protección por el Organismo de Cuenca correspondiente y en cumplimiento del art.53.4 de la Ley 29/1.985 de 2 de agosto de Aguas, y el art. 173 del Reglamento del dominio Público Hidráulico (RD 849/1.986 de 11 de abril) se establece un perímetro de protección de 100 metros de radio para las fuentes y manantiales donde no podrá instalarse ningún tipo de actividad incluida en el art. 173.6 del RD 849/1.986.

Cuando esta zona se superponga con el SNU-pP, será aplicable también esta normativa particular, de modo que las construcciones propuestas en las inmediaciones de las fuentes serán las estrictamente necesarias para su uso público, estando reguladas igualmente por el artículo 9 de la Ley 4/92, y en virtud de su Disposición Adicional 5ª, será preceptiva por tanto la formulación previa de una Declaración de Impacto Ambiental.

Estas zonas corresponden a todas las fuentes existentes en el término:

- Font dels Ullals

- Font de Montecastro

- Font de la Bocamina
- Font del Avellaner
- Font del Castell
- Font del Cantal
- Font de la Foradà
- Font del Riu
- Font de la Paloma
- Font de la Figuera
- Font del Tosal
- La Font Seca

Artículo 92º.- Normas particulares zona SNU-pA.

Son los terrenos situados alrededor de los yacimientos arqueológicos existentes en el término.

En los yacimientos conocidos y en los que pudiera aparecer será de aplicación el **título III de la Ley 4/98 del Patrimonio Cultural Valenciano.**

Los **yacimientos existentes** en el término son:

- Castillo de Mauz.
- Asentamiento de Castro.
- Asentamiento de Suera Alta.

Para todos ellos se establece un **radio de protección** de 100 metros, con centro en el yacimiento.

Los **yacimientos el Castillo y Castro**, aún cuando no tienen una declaración expresa son Bienes de Interés Cultural, en virtud de la Disposición Adicional Primera de la Ley 4/98 del Patrimonio Cultural Valenciano.

El **yacimiento de Suera Alta** tiene el carácter de Bien de Relevancia Local.

Las determinaciones específicas que afectan a estos yacimientos se regulan en el **Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos.**

Artículo 93º.- Edificios y espacios a proteger.

Son los que se han señalado en los planos correspondientes.

Se incluyen espacios o edificios que han adquirido una especial relevancia en el entorno

urbano y por tanto deben conservarse como memoria histórica y en aras de preservar el ambiente urbano, y los yacimientos arqueológicos existentes en el término.

Yacimientos arqueológicos:

- Castillo de Mauz
- Asentamiento de Castro
- Asentamiento de Suera Alta

Edificios a proteger:

- Iglesia Parroquial
- Ayuntamiento
- Ermita del Calvario
- Antiguo molino en C. Calvario 2

Elementos a proteger:

- Fachada del Cementerio Municipal
- Arco de piedra y huecos de la fachada en la calle Rosario nº 84
- Arco de piedra, calle Rosario nº 74
- Arco de piedra, Plaza Iglesia nº 5
- Arco de piedra y huecos de la fachada en la calle Mayor nº 21
- Arco de piedra, calle Mayor nº 42
- Arco de piedra, calle Suera Alta nº 27
- Arco de piedra, calle la Pelota nº 8
- Arco de piedra, calle del Horno nº 9
- Azulejos de la fachada, calle del Retor nº 3
- Azulejos de la fachada, calle del Raval nº 8

Artículo 94º.- Niveles de protección.

Se establecen tres niveles de protección:

Nivel de protección integral.

Incluye las construcciones y espacios que deben ser conservados íntegros por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, preservando sus características arquitectónicas originarias.

Obras permitidas:

Se admiten las obras de restauración y conservación que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales, así como la mejora de las instalaciones del inmueble.

La demolición de aquellos cuerpos de obra que, por ser añadidos, desvirtúen la unidad arquitectónica original.

Las obras de redistribución del espacio interior sin alterar las características estructurales o exteriores del edificio.

Se incluyen en este nivel de protección:**En suelo no urbanizable:**

- Castillo de Mauz
- Asentamiento de Suera Alta
- Asentamiento de Castro

En suelo urbano:

- Iglesia Parroquial
- Ayuntamiento
- Ermita del Calvario
- Fachada del Cementerio Municipal

Nivel de protección parcial.

Incluye las construcciones que deben ser conservados, al menos en parte íntegras por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, preservando sus características arquitectónicas originarias.

Obras permitidas:

Se autoriza la demolición de aquellos elementos que sean de escaso valor definitorio del conjunto, o cuando su preservación comporte graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación del inmueble.

Se adscribe a este nivel de protección:

- Antiguo molino en C. Calvario 2

Nivel de protección ambiental.

Incluye aquellas construcciones o parte de ellas que deben ser conservados por su tipismo o carácter tradicional.

Obras permitidas:

Se permitirán las obras de demolición o reforma de la fachada siempre que se acometa la reposición del elemento protegido.

Quedan incluidos en este nivel de protección:

- Arco de piedra y huecos de la fachada en la calle Rosario nº 84
- Arco de piedra, calle Rosario nº 74
- Arco de piedra, Plaza Iglesia nº 5
- Arco de piedra y huecos de la fachada en la calle Mayor nº 21
- Arco de piedra, calle Mayor nº 42
- Arco de piedra, calle Suera Alta nº 27
- Arco de piedra, calle la Pelota nº 8
- Arco de piedra, calle del Horno nº 9
- Azulejos de la fachada, calle del Retor nº 3
- Azulejos de la fachada, calle del Raval nº 8

La protección no afecta a la totalidad de la parcela donde se asienta el edificio, sino que únicamente se protege al elemento catalogado.

Artículo 95º.- Bienes de Interés Cultural.

Los yacimientos del Castillo de Mauz y el Asentamiento de Castro, aún cuando no tienen una declaración expresa son Bienes de Interés Cultural, en virtud de la Disposición Adicional Primera de la Ley 4/98 del Patrimonio Cultural Valenciano.

- Castillo de Mauz.

Hay restos de una torre, lienzos de muralla, recintos,... Se trata de un asentamiento medieval del siglo XII y posteriores.

Cerámica islámica y bajo medieval.

- Asentamiento de Castro.

Asentamiento de montaña, medieval con intervenciones hasta finales del siglo XVII; del poblado se conservan ruinas enmascaradas por dos construcciones recientes (dos casas-corral) y por la abundante vegetación de la zona.

Cerámica medieval.

Autorización de intervenciones. Se estará a lo dispuesto en el artículo 35 y 62 de la Ley 4/98.

De acuerdo con el artículo 39.4 de la Ley 4/98, hasta la elaboración del Plan Especial de Protección de los Bienes de Interés Cultural, se establece un **radio de protección** de 100 metros en ellos.

Artículo 96º.- Bienes de Relevancia Local.

En virtud del **artículo 50.3 de la Ley 4/98**, se incluye como bien de relevancia local:

- Asentamiento de Suera Alta.

Poblado de montaña que aún conserva parte de su estructura urbana, molinos, casas y calles.

Situado bajo el Castillo de Mauz en la cara de Levante. Cerámica medieval.

Para este yacimiento se establece un radio de protección de 100 metros.

De acuerdo con el artículo 46 de la Ley 4/98 se propone como bien de relevancia local la **Iglesia Parroquial Nuestra Señora de la Asunción (plaza de la Iglesia)** por sus valores artísticos y de memoria histórica.

Es un edificio compuesto por una nave central y dos laterales separadas por columnas cuadradas de estilo corintio. En la fachada principal destaca un mural cerámico de Manuel Safont con la imagen de la Virgen de la Asunción y campanario lateral rematado por un templete, en el interior aparecen pinturas de Oliet en las pechinas.

No se juzga necesario el establecimiento de un entono de afección para este bien, considerándose suficiente garantía su ubicación dentro del núcleo histórico tradicional del casco urbano.

De acuerdo con el **art. 50.5 de la ley 4/98**, los proyectos de intervención en los bienes de relevancia local cumplirán las determinaciones establecidas en el **art. 35.3** de la citada ley.

Artículo 97º.- Normas generales de protección ambiental.

En el término municipal:

- Para la conservación del bosque mediterráneo, protección del suelo y la lucha contra los incendios, será preferente, previo informe técnico, la reintroducción de especies vegetales autóctonas en cualquier programa de reforestación dentro del término municipal.

- Se recomienda la redacción de un Plan Especial de Protección Paisajística en virtud de los artículos 24 y 12.E) de la LRAU.

En toda la población:

- Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y estética. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueado siempre que lo disponga la autoridad municipal. Todos los paramentos deberán tratarse con igual tratamiento y calidad que la fachada principal.
- Queda totalmente prohibida la colocación de aparatos de aire acondicionado en el frente de la fachada de los edificios.
- Se procurará en lo posible evitar la aparición de conducciones aéreas o adosadas a las fachadas. En todo caso se procurará que queden ocultos los cables de las fachadas o se colocará un guarda cables.
- No se dará la cédula de habitabilidad en tanto no esté acabada o pintada la terminación de la fachada.
- Se prohíbe la instalación de chimeneas provisionales.
- Será obligatoria la instalación de chimeneas por el interior de los edificios, prohibiéndose expresamente colocarlas por las fachadas de los edificios. Esto último será preceptivo tanto para los edificios de nueva construcción como para los actualmente existentes.
- Las bajantes de aguas pluviales deberán quedar ocultas en el interior de la fachada desde una altura de 2,50 metros contados desde la rasante de la calle.

LISTADO DE FICHAS

YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS		
Nº	DENOMINACIÓN	NIVEL DE PROTECCIÓN
A-01	CASTILLO DE MAUZ	INTEGRAL
A-02	ASENTAMIENTO DE CASTRO	INTEGRAL
A-03	ASENTAMIENTO DE SUERA ALTA	INTEGRAL

EDIFICIOS PROTEGIDOS			
Nº	DENOMINACIÓN	SITUACIÓN	NIVEL DE PROTECCIÓN
01	IGLESIA PARROQUIAL	P. IGLESIA	INTEGRAL
02	AYUNTAMIENTO	P. MAYOR 1	INTEGRAL
03	ERMITA DEL CALVARIO	CALVARIO	INTEGRAL
04	FACHADA	CAMINO	INTEGRAL

	CEMENTERIO MUNICIPAL	CEMENTERIO	
05	ANTIGUO MOLINO	C. CALVARIO 2	PARCIAL
06	ARCO DE PIEDRA	C. ROSARIO 84	AMBIENTAL
07	ARCO DE PIEDRA	C. ROSARIO 74	AMBIENTAL
08	ARCO DE PIEDRA	P. IGLESIA 5	AMBIENTAL
09	ARCO DE PIEDRA	C. MAYOR 21	AMBIENTAL
10	ARCO DE PIEDRA	C. MAYOR 42	AMBIENTAL
11	ARCO DE PIEDRA	C. SUERA ALTA 27	AMBIENTAL
12	ARCO DE PIEDRA	C. LA PELOTA 8	AMBIENTAL
13	ARCO DE PIEDRA	C. DEL HORNO 9	AMBIENTAL
14	AZULEJOS	C. DEL RETOR 3	AMBIENTAL
15	AZULEJOS	C. RAVAL 8	AMBIENTAL

CASTILLO DE MAUZ**A01**

BIEN DE INTERÉS CULTURAL

NIVEL DE PROTECCIÓN INTEGRAL

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Castillo medieval que incluye recintos fortificados.



ESTADO DE CONSERVACIÓN Se trata de ruinas históricas.

USO ACTUAL-

USO PROPUESTO-

ACTUACIONES

Cualquier actuación se registrará por el Título III de la Ley 4/98.

No obstante como medida preventiva, se autoriza la limpieza y acondicionamiento de la zona en aras de evitar los posibles derrumbes por el estado de abandono que presenta.

Incluido en el Suelo No Urbanizable de Protección

Arqueológica (SNU-pA), que establecen un radio de protección de 100 metros hasta la elaboración del Plan Especial de Protección.

ASENTAMIENTO DE CASTRO

A02



BIEN DE INTERÉS CULTURAL

NIVEL DE PROTECCIÓN INTEGRAL

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Asentamiento de montaña, medieval. Restos de cerámica.

ESTADO DE CONSERVACIÓN

Ruinas históricas.

USO ACTUAL-

USO PROPUESTO-

ACTUACIONES

Cualquier actuación se registrará por el Título III de la Ley 4/98.

No obstante como medida preventiva, se autoriza la limpieza y acondicionamiento de la zona en aras de evitar los posibles derrumbes por el estado de abandono que presenta.

Incluido en el Suelo No Urbanizable de Protección Arqueológica (SNU-pA), que establecen un radio de protección de 100 metros hasta la elaboración del Plan Especial de Protección.

ASENTAMIENTO DE SUERAS ALTA

A03



BIEN DE RELEVANCIA LOCAL

NIVEL DE PROTECCIÓN INTEGRAL

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Poblado de montaña, conserva parte de su estructura urbana. Restos de cerámica medieval.

ESTADO DE CONSERVACIÓN

Ruinas históricas.

USO ACTUAL-

USO PROPUESTO-

ACTUACIONES

Cualquier actuación se registrará por el Título III de la Ley 4/98.

No obstante como medida preventiva, se autoriza la limpieza y acondicionamiento de la zona en aras de evitar los posibles derrumbes por el estado de abandono que presenta.

Incluido en el Suelo No Urbanizable de Protección Arqueológica (SNU-pA), que establecen un radio de protección de 100 metros hasta la elaboración del Plan Especial de Protección.

IGLESIA PARROQUIAL NUESTRA SEÑORA DE LA ASUNCIÓN **01**

PLAZA DE LA IGLESIA



BIEN DE INTERÉS CULTURAL

**NIVEL DE PROTECCIÓN
INTEGRAL**

**CARACTERÍSTICAS
CONSTRUCTIVAS** Nave central y dos laterales separadas por columnas cuadradas de estilo corintio.



Campanario rematado por templete y mural cerámico en fachada principal.

ESTADO DE CONSERVACIÓN
Aceptable. Reciente acondicionamiento de la fachada principal y campanario.

USO ACTUAL

Público (religioso)

USO PROPUESTO

Público (religioso)

ACTUACIONES

Se autorizan labores de conservación, reparación, limpieza y mantenimiento.

AYUNTAMIENTO

02

CALLE MAYOR nº 1



NIVEL DE PROTECCIÓN INTEGRAL

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS: Mampostería y enfoscado de mortero de cemento.

ESTADO DE CONSERVACIÓN: Aceptable. Rehabilitado recientemente.

USO ACTUAL: Público (propiedad municipal)

USO PROPUESTO: Público (propiedad municipal)

ACTUACIONES: Restauración y mejora de las instalaciones.

ERMITA DEL CALVARIO

03

CALVARIO



NIVEL DE PROTECCIÓN INTEGRAL

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS: Edificio de una nave, presenta azulejos decorativos en el interior.

ESTADO DE CONSERVACIÓN: Aceptable.

USO ACTUAL: Público (religioso)

USO PROPUESTO: Público (religioso)

ACTUACIONES: Sólo se admiten obras de restauración, conservación y mejora de las instalaciones.

FACHADA DEL CEMENTERIO MUNICIPAL **04**

CAMINO DEL CEMENTERIO



NIVEL DE PROTECCIÓN INTEGRAL

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Composición en tres cuerpos, enfoscado de mortero de cemento y fábrica de mampostería.

ESTADO DE CONSERVACIÓN: Aceptable.

USO ACTUAL: Público (propiedad municipal)

USO PROPUESTO: Público (propiedad municipal)

ACTUACIONES: Sólo se admiten obras de restauración y conservación.

ANTIGUO MOLINO **05**

CALLE CALVARIO nº 2



NIVEL DE PROTECCIÓN PARCIAL

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Muro de mampostería, arcos de sillería en el interior y forjados de viguería de madera y revoltón de ladrillo.

ESTADO DE CONSERVACIÓN Deficiente. Estado ruinoso. Derruidos parcialmente forjados y cubierta.

USO ACTUAL

Privado (sin uso)

USO PROPUESTO



Privado (uso terciario)

ACTUACIONES

- Dado el precario estado de conservación, se permite la demolición parcial (total si fuera estrictamente necesario), con recuperación del volumen actual, y de las características constructivas, (forjados de madera y revoltón, cubierta de teja, fachada de mampostería vista,...)
- Redistribución del espacio interior con recuperación estructural de los arcos interiores.
- Respetar en la medida de lo posible la implantación del edificio sobre la roca natural.
- Se autoriza la apertura de nuevos huecos.
- Se aplicará la Ordenanza SU-0, Núcleo Histórico.
- Carpintería exterior de madera.
- Se podrá superar el volumen existente, si se justifica su necesidad en función del uso al que se destine.

Será preceptiva la supervisión del proyecto por los servicios técnicos del Ayuntamiento con carácter previo a la solicitud de la licencia de obras.

ARCO DE PIEDRA Y HUECOS

06

CALLE ROSARIO nº 84



NIVEL DE PROTECCIÓN
AMBIENTAL

CARACTERÍSTICAS
CONSTRUCTIVAS Arco de
medio punto de sillería. Muros de
mampostería con huecos
propocionados.

ESTADO DE CONSERVACIÓN
Aceptable.

USO ACTUAL

Privado (vivienda)

USO PROPUESTO

Privado (vivienda)

ACTUACIONES

Se permite la demolición de la fachada siempre que se

acometa la reposición del elemento protegido que deberá mantener la composición actual.

Será de aplicación la ordenanza SU-0, Núcleo Histórico.

ARCO DE PIEDRA

07

CALLE ROSARIO nº 74



NIVEL DE PROTECCIÓN
AMBIENTAL

CARACTERÍSTICAS
CONSTRUCTIVAS Arco de
medio punto de sillería.

ESTADO DE CONSERVACIÓN
Aceptable.

USO ACTUAL : Privado (vivienda)

USO PROPUESTO: Privado (vivienda)

ACTUACIONES

Se permite la demolición de la fachada siempre que se acometa la reposición del elemento protegido que deberá mantener la composición actual.

Será de aplicación la ordenanza SU-0, Núcleo Histórico.

ARCO DE PIEDRA

08

PLAZA DE LA IGLESIA nº 5



NIVEL DE PROTECCIÓN
AMBIENTAL

CARACTERÍSTICAS
CONSTRUCTIVAS Arco de
medio punto de sillería.

ESTADO DE CONSERVACIÓN
Aceptable.

USO ACTUAL : Privado (vivienda)

USO PROPUESTO: Privado (vivienda)

ACTUACIONES

Se permite la demolición de la fachada siempre que se acometa la reposición y recuperación del elemento protegido.

Será de aplicación la ordenanza SU-0, Núcleo Histórico.

ARCO DE PIEDRA Y HUECOS **09**

CALLE MAYOR nº 21



NIVEL DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Arco adintelado de sillería. Muros de mampostería con huecos proporcionados.

ESTADO DE CONSERVACIÓN
Aceptable.

USO ACTUAL : Privado (vivienda)

USO PROPUESTO: Privado (vivienda)

ACTUACIONES

Se permite la demolición de la fachada siempre que se acometa la reposición del elemento protegido que deberá mantener la composición actual.

Será de aplicación la ordenanza SU-0, Núcleo Histórico.

ARCO DE PIEDRA **10**

CALLE MAYOR nº 42



NIVEL DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Arco de medio punto de sillería.

ESTADO DE CONSERVACIÓN
Aceptable.

USO ACTUAL : Privado (vivienda)

USO PROPUESTO: Privado (vivienda)

ACTUACIONES

Se permite la demolición de la fachada siempre que se acometa la reposición del elemento protegido que deberá mantener la composición actual.

Será de aplicación la ordenanza SU-0, Núcleo Histórico.

ARCO DE PIEDRA

11

CALLE SUERA ALTA nº 27



**NIVEL DE PROTECCIÓN
AMBIENTAL**

**CARACTERÍSTICAS
CONSTRUCTIVAS** Arco de
medio punto de sillería.

ESTADO DE CONSERVACIÓN
Aceptable.

USO ACTUAL : Privado (sin uso)

USO PROPUESTO: Privado

ACTUACIONES

Se permite la demolición de la fachada siempre que se acometa la reposición y recuperación del elemento protegido.

Será de aplicación la ordenanza SU-0, Núcleo Histórico.

ARCO DE PIEDRA

12

CALLE LA PELOTA nº 8



**NIVEL DE PROTECCIÓN
AMBIENTAL**

**CARACTERÍSTICAS
CONSTRUCTIVAS** Arco de
medio punto de sillería.

ESTADO DE CONSERVACIÓN
Aceptable.

USO ACTUAL : Privado
(vivienda)

USO PROPUESTO: Privado (vivienda)

ACTUACIONES

Se permite la demolición de la fachada siempre que se acometa la reposición del elemento protegido que deberá mantener la composición actual.

Será de aplicación la ordenanza SU-0, Núcleo Histórico.

ARCO DE PIEDRA**13****CALLE DEL HORNO nº 9**

NIVEL DE PROTECCIÓN
AMBIENTAL

CARACTERÍSTICAS
CONSTRUCTIVAS Arco de
medio punto de sillería.

ESTADO DE CONSERVACIÓN
Aceptable.

USO ACTUAL : Privado
(vivienda)

USO PROPUESTO: Privado (vivienda)

ACTUACIONES

Se permite la demolición de la fachada siempre que se acometa la reposición del elemento protegido que deberá mantener la composición actual.

Será de aplicación la ordenanza SU-0, Núcleo Histórico.

AZULEJOS DECORATIVOS**14****CALLE RAVAL nº 8**

NIVEL DE PROTECCIÓN
AMBIENTAL

CARACTERÍSTICAS
CONSTRUCTIVAS Cerámica
(finales del siglo XIX), con la
imagen de San Francisco de
Asís.

ESTADO DE CONSERVACIÓN
Aceptable.

USO ACTUAL : Privado (vivienda)

USO PROPUESTO: Privado (vivienda)

ACTUACIONES

Sólo se admiten obras de restauración y conservación.

AZULEJOS DECORATIVOS**15**

CALLE DEL RETOR nº 3



**NIVEL DE PROTECCIÓN
AMBIENTAL**

**CARACTERÍSTICAS
CONSTRUCTIVAS** Cerámica del
siglo XIX representando a San
Roque.

ESTADO DE CONSERVACIÓN
Aceptable.

USO ACTUAL : Privado (vivienda)

USO PROPUESTO: Privado (vivienda)

ACTUACIONES

Sólo se admiten obras de restauración y conservación.