

MODIFICACION PUNTUAL A LAS NN SS DE ALTURA DENOMINADA 1PG



Diligencia.- El Pleno de la Corporación, en la sesión extraordinaria celebrada el día 21 de Septiembre de 2010, acordó por unanimidad de todos sus miembros, la modificación del acuerdo adoptado el día 5 de Julio de 2010, por el que se aprobaba definitivamente la modificación puntual 1PG a las NNSS.
La modificación ha sido publicada en el Bop de Castellón número 131 de fecha 2 de Noviembre de 2010.
Altura, 18 de Noviembre de 2010.

MODIFICACION PUNTUAL A LAS NN SS DE ALTURA 1PG

INTRODUCCION:

Dada la lentitud con que se esta elaborando el plan general, y en consecuencia la caducidad de este, el Ayuntamiento de Altura, se ve en la necesidad de adecuar sus viejas normas subsidiarias, en lo referente al SUELO URBANO exclusivamente, a las directrices propuestas por el plan general que se esta elaborando, dicha modificación se realiza por los siguientes motivos:

- 1.- La no contradicción al plan general que esta en fase de elaboración. (Pero se ha estado considerando a la hora de otorgar licencias urbanísticas y en estos momentos se encuentra sin aplicación, al haber transcurrido los plazos legales)
- 2.- Modernización de las antiguas normas Subsidiarias.
- 3.- Adecuación a las nuevas normativas.

Todo ello entendiendo que la presente modificación es una ordenación pormenorizada, adecuándose al artículo 37 de la Ley 16/2005, de 30 de noviembre, Ley Urbanística Valenciana. Ya que no afecta a ninguno de los puntos del artículo 36 de dicha ley "ordenación estructural", como a continuación se detalla:

- a) No afecta a las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.
- b) No afecta a la clasificación del suelo.
- c) No afecta a la división del territorio en zonas de ordenación urbanística, determinando para cada una de ellas sus usos globales y tipos de edificación.
- d) No afecta a la ordenación del suelo no urbanizable.
- e) No afecta a la red primaria de reservas del suelo rotacional publico y equipamientos de titularidad privada cuya función o relevancia contribuyan a la articulación de la ciudad.
- f) No afecta al tratamiento de los bienes de dominio publico no municipal.
- g) No afecta a la ordenación de los centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar tránsito intenso.
- h) No afecta a la expresión de los objetivos, directrices y criterios de redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan general, delimitando los sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior, los usos o intensidades de cada sector, así como su aprovechamiento tipo.
- i) No afecta para sectores de suelo urbanizable de uso residencial, y, en su caso, urbanos: fijación del porcentaje mínimo de edificación con destino a vivienda de protección pública.

Por el contrario se entiende que esta modificación es una ordenación pormenorizada, ya que:

- a) No afecta a la delimitación de las unidades de ejecución.
- b) No afecta al establecimiento de la red secundaria de reservas de suelo rotacional publico.
- c) No afecta a la fijación de alineaciones y rasantes
- d) No afecta a la parcelación de terrenos o régimen para parcelarlos en fusión de los tipos edificatorios previstos.
- e) No afecta a la asignación de usos y tipos pormenorizados en desarrollo de las previstas por la ordenación estructural.
- f) Si afecta a la regulación de las condiciones de la edificación de cada zona de ordenación, sobre y bajo rasante, como edificabilidad, altura, numero de plantas, retranqueos, volúmenes y otras análogas.
- g) Si afecta a las ordenanzas generales de edificación.
- h) No afecta en suelo residencial, identificación de las parcelas que han de quedar afectadas a la promoción de viviendas sociales o criterios para concretarlas en la reparcelación, de conformidad con lo que determine la ordenación estructural.

Por lo tanto la presente modificación de las normas subsidiarias afecta únicamente a los puntos "f" y "g" del artículo 37 de la Ley Urbanística Valenciana. Y de acuerdo con el punto 2 del artículo 36, dice: "2.- Las decisiones sobre ordenación pormenorizada corresponden al Municipio. La competencia para la aprobación definitiva de los planes que solo se refieran a la ordenación pormenorizada corresponde al Ayuntamiento."

JUSTIFICACION:

A continuación se procede a la justificación de los artículos modificados:

CAPITULO 4.- NORMAS DE EDIFICACION

Artículo 152.- NO SE MODIFICA

Artículo 153.- NO SE MODIFICA

Artículo 154.- SE MODIFICA, este artículo que se refiera a las alturas reguladoras, se modifica, incrementando la magnitud de estas, justificando este incremento, en la necesidad de mayor altura libre de las viviendas, por el tema de instalaciones bajo forjado, cálculo de estructuras más estricto en cuanto a flechas de las estructuras, condicionantes acústicos de los forjados, etc....

El artículo 154 decía: "A efectos de cómputo de las alturas reguladoras correspondientes al número de plantas que constan en el plano, se tendrá en cuenta la siguiente tabla de equivalencia:

1 planta.....	4.00 m
2 plantas.....	7.00 m
3 plantas.....	10.00 m
4 plantas.....	13.00m"

El presente artículo queda de la siguiente manera:

ARTÍCULO 154.- A efectos de cómputo de las alturas reguladoras correspondientes al número de plantas que constan en el plano, se tendrá en cuenta la siguiente tabla de equivalencias.

Altura de cornisa o altura reguladora : Se denomina altura de cornisa o altura reguladora a la dimensión vertical, medida en cualquiera de los planos de fachada de la edificación que presten frente a vial público o espacio libre público, desde la rasante oficial hasta la intersección con el plano de la cara inferior del forjado que forma el techo más alto de la última planta (sin contar los elementos que se permiten por encima de esta altura, tales como cajas de escalera, áticos, etc.), independientemente de si la rasante natural del terreno coincide o no con la oficial. Se expresa en metros (m). La altura máxima de cornisa para las zonas de ordenación ZONA 1 y ZONA 2 (las zonas 3 y sector ampliación del casco se regirán por su normativa específica), a excepción únicamente de las zonas o edificaciones sometidas a algún tipo de protección estética o arquitectónica será, en función del número de plantas:

4,30 metros para una planta, es decir, planta baja. (I)

7'65 metros para dos plantas, es decir, planta baja y un piso. (II)

11,00 metros para tres plantas, es decir, planta baja y dos pisos. (III)

14'35 metros para cuatro plantas, es decir, planta baja y tres pisos. (IV)

Para edificios de más de 4 alturas, se procederá a sumar 3'35 m. para cada piso de más.

En el caso de cubiertas inclinadas, se medirá la altura de cornisa en la intersección del plano inferior del forjado o tablero de cubierta con cualquiera de las fachadas del edificio que preste frente a vía pública.

Artículo 155.- NO SE MODIFICA

Artículo 156.- NO SE MODIFICA

Artículo 157.- NO SE MODIFICA

Artículo 158.- NO SE MODIFICA

Artículo 159.- NO SE MODIFICA

Artículo 160.- NO SE MODIFICA

Artículo 161.- NO SE MODIFICA

Artículo 162.- NO SE MODIFICA

Artículo 163.- NO SE MODIFICA

Artículo 164.- SE MODIFICA, se especifica dichas construcciones en cada zona de ordenación, pudiendo optar por la modalidad de áticos, no generando mayor volumen que el hasta ahora permitido.

El artículo 164 decía: " Por encima de la altura reguladora, se podrá trazar un plano con una pendiente del 45% y hasta una altura máxima de cumbrera de 4 mts. Sobre esta altura reguladora. Dentro de este volumen así definido, podrán situarse las torres de ascensor, escaleras, cambras, trasteros y piezas habitables vinculadas a la vivienda inferior"

El presente artículo queda de la siguiente manera:

ARTÍCULO 164.- Construcciones por encima de la altura reguladora.

ZONA 1 a. Casco Histórico (corresponde a la zona de recinto amurallado del plan general) .Por encima de la altura máxima reguladora se podrá trazar un plano con una pendiente máxima de 45° (45 grados) y hasta una altura máxima de cumbrera de 4,00 m sobre esta altura de reguladora. Dentro de este volumen así definido podrán situarse las torres del ascensor, escaleras, cambras, trasteros y piezas habitables vinculadas a la vivienda inferior.

ZONA 1 b. Ampliación de centro Histórico (corresponde a la zona de casco histórico de las NN SS que esta fuera del recinto amurallado) Pudiendo en esta zona realizar el mismo aprovechamiento que en la zona anterior (ZONA 1 a).

ZONA 2 Pudiendo en esta zona realizar el mismo aprovechamiento que en la zona anterior (ZONA 1).

ZONA 3 y el sector Ampliación del Casco. Se regirán por sus normativas específicas.

Artículo 165.- NO MODIFICA

Artículo 166.- NO MODIFICA

Artículo 167.- NO MODIFICA

Artículo 168.- SE MODIFICA, Chaflanes (zonas 2 y 3).

El artículo 168 decía: " No se dispondrán, asimismo chaflanes, en las zonas 2 y 3"

El presente artículo queda de la siguiente manera:

ARTÍCULO 168.- Chaflanes.

En la zona 2, será obligatorio para las parcelas en esquina retranquear en este punto la línea de fachada realizando chaflanes que afectarán al menos a la planta baja en toda su altura. El chaflán mínimo quedará configurado en planta por un triángulo isósceles cuyos lados iguales se situarán en las líneas de fachada y no serán de longitud inferior a 1'20 metros. Estarán exentas de chaflán:

- a. Manzanas cuya longitud entre esquinas sea inferior a 10 metros
- b. Esquinas cuyo ángulo sea mayor a 135°.
- c. Calles con un ancho igual a superior a 8 metros.

En la zona 3 no se dispondrán chaflanes.

Artículo 169.- NO MODIFICA

Artículo 170.- NO MODIFICA

Artículo 171.- SE MODIFICA, como consecuencia de la declaración de BIC del recinto amurallado, el plan general subdivide la actual zona 1 de las normas

subsidiarias en dos, una el dicho recinto amurallado y otra el resto de la zona, esta misma idea se plasma en la corrección de las NNSS.

El artículo 171 decía: " Zona 1. Casco Histórico.

-uso principal.- residencial

-usos permitidos.- comerciales, despachos particulares, anexos a viviendas, pequeños talleres que no comporten circulación de vehículos pesados, hornos, rotacionales y culturales, recreativos, etc.

-Tipología de edificación.- edificación entre medianeras en manzana densa. No se permiten retranqueos, salvo los posibles chaflanes.

-Alturas.- las marcadas en los planos. No se contabilizara como altura edificada la definida en el artículo 164.

-vuelos.- solo se permiten balcones con un vuelo máximo de 40 cm. Y cerrajería metálica, y la longitud de estos sobre la longitud de cada forjado medido en fachada, será del 30% (el canto máximo será de 15 cm.)

-condiciones estéticas.- la cubierta será al menos en un 60% de teja curva, el resto podrá ser terraza plana, debiendo de dar obligatoriamente sobre fachada la cubierta, incluida en toda la longitud de esta y en un ancho mínimo de 2.00 m.

-carpintería.- se admite carpintería de madera, pvc, y de aluminio, siempre que este sea lacado o en bronce. Queda expresamente prohibido el aluminio anonizado en color natural en toda carpintería que de a vía pública. Todas la edificaciones deberán tener sus paramentos a fachada, debidamente terminados."

El presente artículo queda de la siguiente manera, modificando solo lo concerniente a; condiciones de altura y volumen, y condiciones estéticas de los edificios:

ARTÍCULO 171.- ZONA 1. Casco Histórico. Este se divide en dos sectores; ZONA

1.a. Casco Histórico (corresponde a la zona de recinto amurallado del plan general) y ZONA 1.

b. Ampliación de centro Histórico (corresponde a la zona de casco histórico de las NN SS que esta fuera del recinto amurallado).

ZONA 1.a. Casco Histórico (corresponde a la zona de recinto amurallado del plan general)

Condiciones de altura y volumen

1. En general no se admite ninguna variación respecto al número de plantas de los edificios existentes, ni por arriba ni por abajo, pero podrá permitirse menor altura, con una diferencia máxima de una planta, cuando esto suponga una clara mejora hacia la cornisa consolidada.
2. Por lo que respecta a la altura de cornisa, el criterio fundamental es el de unificación o integración con la cornisa existente, bien por continuidad de la cornisa de los edificios adyacentes, tomando la altura de cornisa de cualquiera de los edificios de toda la calle en la fachada que se encuentre el edificio a construir, bien por escalonamientos respecto a la línea de la cornisa existente en calle con pendiente, sin que ello suponga un número de plantas mayor a 3. En cualquier caso será necesario referenciar la cornisa de los edificios adyacentes en los alzados de los proyectos para los que se solicite licencia de edificación dentro de esta área.
3. Por encima de la altura máxima reguladora (altura de cornisa) se podrá trazar un plano con una pendiente máxima de 45° (45 grados) y hasta una altura máxima de cumbrera de 4,00 m sobre esta altura de reguladora. Dentro de este volumen así definido podrán situarse las torres del ascensor, escaleras, cambras, trasteros y piezas habitables vinculadas a la vivienda inferior.
4. También se permitirán chimeneas de ventilación y humos, antenas individuales, colectivas y parabólicas, de T.V. y F.M. y pararrayos, todos ellos retirados al menos 3,00 metros de la línea de fachada. En caso de disponerse placas solares, éstas se colocarán:

- a. En cubiertas inclinadas, sobre vertiente de tejado que dé al interior de la manzana o a patio interior de la vivienda, de modo que no puedan percibirse desde la vía pública.
 - b. En cubiertas inclinadas, en el caso de situarse en la vertiente de tejado que dé a fachada, deberán situarse a una distancia de 4,00 m medida desde la línea de fachada hacia el interior, de modo que se perciban lo menos posible desde la vía pública.
 - c. En cubiertas planas, deberán situarse a una distancia de 4,00 metros medida desde la línea de fachada al interior, de tal forma que se perciban lo menos posible desde la vía pública.
5. En obra nueva, la altura libre de los pisos nunca será inferior a los 2'50 metros libres en plantas altas, medida de suelo a cara inferior del forjado. En rehabilitación se estará a la edificación existente, siempre que se cumpla lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad o en las normas relativas a actividades que se encuentren vigentes en cada momento.

Condiciones estéticas de los edificios

1. Las nuevas edificaciones se proyectarán con un claro respeto hacia el entorno y su impacto en la escena urbana. Los edificios se realizarán siguiendo estrictamente las determinaciones urbanísticas del proyecto al que se concedió licencia. Cualquier alteración de las condiciones contenidas en el mismo deberá necesariamente gozar de la autorización municipal correspondiente.
2. En todo caso los acabados exteriores se realizarán con materiales propios de fachada y se establece como mínimo que los paramentos queden enlucidos y pintados o se les dé un tratamiento equivalente, así como a los huecos, que deberán tener los cerramientos previstos que aislen el interior del exterior como debe ser. No se permitirá en ningún caso las edificaciones inacabadas exteriormente.
3. Las medianeras vistas se tratarán como fachadas, y se entiende que esto supone como mínimo el enlucido y posterior pintado con colores no discordantes con los del área. En todas las medianeras existentes en la actualidad que no cumplan esta condición deberán llevarse a cabo las obras necesarias para cumplirla en el plazo de un año desde la entrada en vigor de las normas urbanísticas del Plan General. Para la autorización de cualquier otra obra en un edificio afectado por este punto, será necesario incluir las obras correspondientes al tratamiento de medianeras, y así lo deberá exigir el Ayuntamiento al peticionario de la licencia cuando éste no lo previera.
4. La planta baja tendrá una composición de acuerdo con el resto de la edificación. Los huecos y macizos de fachada deberán, sin perjuicio de poder colocar puertas de mayores dimensiones para la entrada de vehículos, seguir en lo posible el ritmo y la ordenación general de las plantas superiores. Esta condición se deberá cumplir incluso en reformas y acondicionamientos posteriores. Sobre las partes macizas de la fachada se prohíbe todo tipo de anuncio o rótulo que no esté autorizado expresamente por el ayuntamiento, así como se prohíbe cualquier tipo de material añadido que impida o menoscabe la percepción de la unidad compositiva del edificio.
5. Tanto la decoración de los locales comerciales situados en planta baja como en los portales y puertas de las viviendas se llevará a cabo con un claro respeto hacia el espacio público y la escena urbana.
6. En lo referente a la edificación existente, y en especial a los locales comerciales o de espectáculo, cualquier reparación o reforma que afecte de forma estructural a la fachada deberá necesariamente prever la composición de todo el conjunto.
7. La composición de las fachadas deberá tener en cuenta los elementos repetitivos de la edificación existente en la zona, elementos que en su reiteración llegan a conformar el ambiente característico del recinto. Para ello el proyecto deberá incluir un análisis gráfico que contemplará al menos las fachadas de las edificaciones existentes en la calle donde se encuentre el solar en cuestión, análisis que deberá adjuntarse a la solicitud de licencia y que al menos deberá referirse a :
 - Altura libre de los pisos
 - Tipo y distribución de los balcones
 - Proporciones de los huecos, medidas, distribución y ritmo
 - Ornamentación, cornisas e impostas
 - Vuelos y aleros
 - Materiales, colores y texturas

8. En fachada, el tratamiento deberá realizarse con enfoscados de mortero de cemento, cal o mixto y morteros monocapa (en la modalidad de finos) pintados en tonalidades ocres, tierras y blanco (los enfoscados de mortero mixto o cal no harán falta pintarlos) y se prohíbe el ladrillo caravista, salvo en elementos decorativos muy reducidos como impostas o recercos. También se prohíbe la utilización en fachada de pavés, aplacados de piedra natural (salvo en los zócalos, donde se utilizará una variedad de piedra caliza autóctona, y nunca granito pulido, mármol, travertino o piezas con una textura, colores o vetas llamativos), alicatados y los revestimientos prefabricados de placas de hormigón, de vidrio, aluminio (lacado o no), planchas metálicas o de madera, pendolones y viguerío visto de madera o cualquier otro elemento o material que no responda a los usos tradicionales del casco histórico de la población. Pudiendo, en obras de reforma y rehabilitación, quedar vista la mampostería si es original de la edificación, se encuentre en un buen estado de conservación, y no desentone de las fachadas colindantes.
9. Las barandillas deberán ser ligeras y diáfanas, de madera, hierro o acero, con acabado natural o pintura de color oscuro. Queda totalmente prohibida la utilización de vidrio, aluminio o plástico en estos elementos, así como los pretilos de obra o los balaustres y celosías prefabricados. Tampoco se permitirán ni en la cerrajería exterior ni en las carpinterías los acabados plateados, dorados o con efectos metalizados.
10. Las carpinterías exteriores de las fachadas que den frente a vía pública, así como las persianas para oscurecimiento, deberán ser de madera barnizada o pintada y aluminio lacado a su imitación o de forja imitación antigua y mate. No se permitirá la colocación de persianas de caja exterior de plástico, ni de persianas mallorquinas o cualquier otro sistema de oscurecimiento que se aparte de los modelos tradicionales. Se permite la colocación de persianas mallorquinas siempre y cuando estas se ubiquen retranqueadas en los huecos de fachada, no permitiéndose su colocación en el plano de fachada. El tratamiento de la cubierta será de teja árabe o similar con los colores tradicionales de la zona en una profundidad mínima de 2,00 metros desde la línea de fachada.
11. La cubierta será al menos en un 60% de teja curva, el resto podrá ser terraza plana, debiendo de dar obligatoriamente sobre fachada la cubierta, incluida de teja curva en toda la longitud de esta y en un ancho mínimo de 2,00 metros. Quedan prohibidas las cubiertas de chapa metálica, fibrocemento, plásticas o de fibra de vidrio que se vean desde vial público.
12. Los vallados tendrán una altura máxima de 2,50 m, siendo opacos hasta una altura mínima de 1,00 m y máxima de 2,00 m y calados (con malla, verja, celosía, cierre vegetal o similares) a partir de este zócalo hasta la altura total de 2,50.

ZONA 1 b. Ampliación de centro Histórico (corresponde a la zona de casco histórico de las NN SS que esta fuera del recinto amurallado)

Condiciones de altura y volumen

1. El número de plantas máximo permitido será el grafiado en los planos de ordenación.
2. En general no se admite ninguna variación por encima de este número de plantas, pero podrá permitirse menor altura, con una diferencia máxima de una planta.
3. Por lo que respecta a la altura de cornisa, podrá sobrepasarse la altura máxima establecida en las presentes normas únicamente si se justifica bajo el criterio de integración con la línea de cornisa existente, bien por continuidad con la cornisa de los edificios adyacentes, bien por escalonamientos respecto a dicha línea de la cornisa en las calles con pendiente. En cualquier caso, en los alzados de los proyectos para los que se solicite licencia de edificación dentro de estas zonas será necesario graficar también las fachadas de los edificios adyacentes.
4. Por encima de la altura máxima reguladora (altura de cornisa) se podrá trazar un plano con una pendiente máxima de 45° (45 grados) y hasta una altura máxima de cumbrera de 4,00 m sobre esta altura de reguladora. Dentro de este volumen así definido podrán situarse las torres del ascensor, escaleras, cambras, trasteros y piezas habitables vinculadas a la vivienda inferior.
5. La cubierta inclinada, de ser inclinada, se desarrollará en un único plano continuo desde la fachada hasta la cumbrera con una inclinación máxima del 45%, respecto de la horizontal y con una cota máxima de caballete, desde la altura de la cornisa del edificio, de 4'00 metros.

6. También se permitirán chimeneas de ventilación y humos, antenas individuales, colectivas y parabólicas, de T.V. y F.M. y pararrayos, todos ellos retirados al menos 3 metros de la línea de fachada. En caso de disponerse placas solares, éstas se colocarán:
 - a. En cubiertas inclinadas, sobre vertiente de tejado que dé al interior de la manzana o a patio interior de la vivienda, de modo que no puedan percibirse desde la vía pública.
 - b. En cubiertas inclinadas, en el caso de situarse en la vertiente de tejado que dé a fachada, deberán situarse a una distancia de 4,00 m medida desde la línea de fachada hacia el interior, de modo que se perciban lo menos posible desde la vía pública.
 - c. En cubiertas planas, deberán situarse a una distancia de 4,00 metros medida desde la línea de fachada al interior, de tal forma que se perciban lo menos posible desde la vía pública.
7. No se permitirá la apertura de huecos ni ventanas en cubierta, con la única excepción de los patios de luces o ventilación, que podrán abrirse únicamente en las vertientes de tejado que den patio.
8. En obra nueva, la altura libre de los pisos nunca será inferior a los 2'50 metros libres en plantas altas, medido de suelo a cara inferior del forjado de techo. En rehabilitación se estará a la edificación existente, siempre que se cumpla lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad o en las normas relativas a actividades que se encuentren vigentes en cada momento.

Condiciones estéticas de los edificios

1. Las nuevas edificaciones se proyectarán con un claro respeto hacia el entorno y su impacto en la escena urbana. Los edificios se realizarán siguiendo estrictamente las determinaciones urbanísticas del proyecto al que se concedió licencia. Cualquier alteración de las condiciones contenidas en el mismo deberá necesariamente gozar de la autorización municipal correspondiente.
2. En todo caso los acabados exteriores se realizarán con materiales propios de fachada y se establece como mínimo que los paramentos queden enlucidos y pintados o se les dé un tratamiento equivalente, así como a los huecos, que deberán tener los cerramientos previstos que aislen el interior del exterior como debe ser. No se permitirá en ningún caso las edificaciones inacabadas exteriormente.
3. Las medianeras vistas se tratarán como fachadas, y se entiende que esto supone como mínimo el enlucido y posterior pintado con colores no discordantes con los del área. En todas las medianeras existentes en la actualidad que no cumplan esta condición deberán llevarse a cabo las obras necesarias para cumplirla en el plazo de un año desde la entrada en vigor de las normas urbanísticas del Plan General. Para la autorización de cualquier otra obra en un edificio afectado por este punto, será necesario incluir las obras correspondientes al tratamiento de medianeras, y así lo deberá exigir el Ayuntamiento al petionario de la licencia cuando éste no lo previera.
4. Tanto la decoración de los locales comerciales situados en planta baja como en los portales y puertas de las viviendas se llevará a cabo con un claro respeto hacia el espacio público y la escena urbana.
5. En lo referente a la edificación existente, y en especial a los locales comerciales o de espectáculo, se prohíbe cualquier reforma de tipo estructural de la fachada. En todo caso, cualquier reparación o reforma que afecte a la misma deberá necesariamente prever la composición de todo el conjunto.
6. La composición de las fachadas deberá tener en cuenta los elementos repetitivos de la edificación existente en la zona, elementos que en su reiteración llegan a conformar el ambiente característico del recinto. Para ello el proyecto deberá incluir un análisis gráfico que contemplará al menos las fachadas de las edificaciones colindantes donde se encuentre el solar en cuestión, análisis que deberá adjuntarse a la solicitud de licencia y que al menos deberá referirse a :
 - Altura libre de los pisos
 - Tipo y distribución de los balcones
 - Proporciones de los huecos, medidas, distribución y ritmo
 - Ornamentación, cornisas e impostas
 - Vuelos y aleros
 - Materiales, colores y texturas

7. La fachada será tratada con enlucidos pintados o con morteros coloreados en tonalidades ocre, tierras y blanco y se prohíbe el ladrillo caravista, salvo en elementos decorativos muy reducidos como impostas o recercos. También se prohíbe la utilización en las fachadas de pavés, aplacados de piedra natural (salvo en los zócalos y elementos decorativos de reducida dimensión), los pendolones y viguería decorativa de madera, los alicatados y los revestimientos prefabricados de placas de hormigón, de metal, de madera, de vidrio o de PVC. Pudiendo, en obras de reforma y rehabilitación, quedar vista la mampostería si es original de la edificación, se encuentre en un buen estado de conservación, y no desentone de las fachadas colindantes. No se permitirá en ningún caso las edificaciones inacabadas exteriormente
8. La planta baja tendrá una composición de acuerdo con el resto de la edificación. Los huecos y macizos de fachada deberán seguir el ritmo y la ordenación general de las plantas superiores. Esta condición se deberá cumplir incluso en reformas y acondicionamientos posteriores. Sobre las partes macizas de la fachada se prohíbe todo tipo de anuncio o rótulo, salvo pequeños elementos de cerámica, madera o forja que no superen una envolvente rectangular de 60 x 40 centímetros, así como se prohíbe cualquier tipo de material añadido que impida o menoscabe la percepción de la unidad compositiva del edificio.
9. Las barandillas deberán ser ligeras y diáfanas, de madera, hierro o acero, con acabado natural o pintura de color oscuro. Queda totalmente prohibida la utilización de vidrio, aluminio o plástico en estos elementos, así como los pretilos de obra o los balaustres y celosías prefabricados. Tampoco se permitirán ni en la cerrajería exterior ni en las carpinterías los acabados plateados, dorados o con efectos metalizados.
10. Las carpinterías exteriores de las fachadas que den frente a vía pública podrán ser de madera, PVC o aluminio, siempre que éste sea lacado o de forja imitación antigua y mate. Queda expresamente prohibido el aluminio anodizado acabado natural, bronce o dorado en toda la carpintería que de a vía pública. No se permitirá la colocación de persianas de caja exterior vista.
11. La cubierta será al menos en un 60% de teja curva, el resto podrá ser terraza plana, debiendo de dar obligatoriamente sobre fachada la cubierta, incluida de teja curva en toda la longitud de esta y en un ancho mínimo de 2,00 metros. Quedan prohibidas las cubiertas de chapa metálica, fibrocemento, plásticas o de fibra de vidrio que se vean desde vial público.
12. Los vallados tendrán una altura máxima de 2,50 m, siendo opacos hasta una altura mínima de 1,00 m y máxima de 2,00 m y calados (con malla, verja, celosía, cierre vegetal o similares) a partir de este zócalo hasta la altura total de 2,50.

Artículo 172.- SE MODIFICA, adecuándose, a los nuevos chaflanes, y a la posibilidad de áticos, en vez de aprovechamiento bajo cubierta, sin alterar el volumen que este permitía.

El artículo 172 decía: " Zona 2. Zona de Ampliación del Casco.

-uso principal.- residencial

-usos permitidos.- todos los compatibles con vivienda, según el nomenclátor de actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas con índices bajos y demás condiciones de estas Normas.

-tipología de edificación.- se permiten edificaciones entre medianeras en manzanas densa, y retranqueos, siempre que queden bien tratados las medianeras vistas.

-alturas.- las marcadas en planos con sus tolerancias en menos. No se contabilizara como altura edificada la definida en el artículo 164

-vuelos.- se estará a lo dispuesto con carácter general en estas Normas.

-condiciones estéticas.- todas las edificaciones deberán de tener sus paramentos, tanto de cierra como de fachada, debidamente terminados.

Se recomienda la cubierta inclinada con un 30% de pendiente máxima y acabado en teja curva"

El presente artículo queda de la siguiente manera El presente artículo queda de la siguiente manera, modificando solo lo concerniente a; condiciones de alineación y ocupación de parcela, condiciones de altura y volumen, condiciones estéticas de los edificios, condiciones de uso y régimen transitorio:

ARTÍCULO 172.- ZONA 2. Zona de Ampliación de Casco

. Condiciones de alineación y ocupación de parcela

2. Las alineaciones a que deberá sujetarse la edificación de estas zonas son las grafiadas en el plano de ordenación del Plan General.
3. No será obligatorio mantener el plano de fachada en la planta baja, permitiéndose retranqueos respecto de la alineación oficial tanto en planta baja como en plantas superiores. No obstante, en esta zona, será obligatorio para las parcelas en esquina retranquear en este punto la línea de fachada realizando chaflanes que afectarán al menos a la planta baja en toda su altura. El chaflán mínimo quedará configurado en planta por un triángulo isósceles cuyos lados iguales se situarán en las líneas de fachada y no serán de longitud inferior a 1'20 metros. Estarán exentas de chaflán:
 - a. Manzanas cuya longitud entre esquinas sea inferior a 10 metros.
 - b. Esquinas cuyo ángulo sea mayor a 135°.
 - c. Calles con un ancho igual a superior a 8 metros.
4. Se permitirán retranqueos a fachada siempre que queden tratados como medianeras vistas.
5. Los vuelos permitidos serán los siguientes: Según la anchura libre de la calle, medida entre líneas de fachada opuestas en cualquier punto donde vaya a situarse el vuelo, se permitirán los siguientes:
 - En calles de anchura menor o igual a 6,00 metros: Sólo se permiten cuerpos volados abiertos con un vuelo máximo de 60 centímetros.
 - En calles de anchura superior a 6,00 metros: Se permiten cuerpos volados de cualquier tipo con un vuelo máximo de 1/10 del ancho de la calle en cualquier punto donde vaya a situarse el cuerpo volado, con un máximo de 1'20 metros de vuelo y con una superficie cerrada máxima del 60% sobre el total de la fachada.
 - En patio de manzana: Se permiten cuerpos volados de cualquier tipo únicamente sobre parcela propia, con un máximo de 1'20 metros de vuelo, con una superficie cerrada máxima del 60% sobre el total de la superficie volada y con una distancia mínima a cualquier linde vecino de dos metros, medida frontalmente, y de un metro, medida lateralmente, y siempre que se respeten las superficies y dimensiones mínimas de patios de luces o manzana establecidas en las Normas de Habitabilidad vigentes.
6. La altura libre mínima de cualquier cuerpo volado o elemento saliente sobre la rasante de la acera será de 3'50 metros en todos sus puntos, excepto en las calles San José, Clemente Serrano, Honda, San Francisco, Flores, Travesía Ignacio Marín, Cantavieja, donde se establece una altura libre mínima de 3'00 metros.
7. Se permitirán elementos salientes según la regla general establecida en las presentes normas.
8. La ocupación máxima permitida es del 100% de su superficie, en todas sus plantas, debiendo descontarse el espacio necesario para garantizar la ventilación e iluminación adecuada de las estancias habitables.
9. La ventilación e iluminación de las estancias deberá resolverse a través de vía pública o bien a través de patios propios. En caso de que se resuelva hacia patios mancomunados, deberá justificarse que se dispone de autorización del propietario o propietarios afectados, y tal mancomunidad deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Condiciones de altura y volumen

1. El número de plantas máximo permitido será el grafiado en los planos de ordenación del Plan General.
2. En general no se admite ninguna variación por encima de este número de plantas, pero podrá permitirse menor altura, con una diferencia máxima de dos plantas en menos, con respecto a las máximas autorizadas.
3. Por lo que respecta a la altura de cornisa, podrá sobrepasarse la altura máxima establecida en las presentes normas únicamente si se justifica bajo el criterio de integración con la línea de cornisa existente, bien por continuidad con la cornisa de los edificios adyacentes,

bien por escalonamientos respecto a dicha línea de la cornisa en las calles con pendiente. En cualquier caso, en los alzados de los proyectos para los que se solicite licencia de edificación dentro de estas zonas será necesario graficar también las fachadas de los edificios adyacentes.

4. Por encima de la altura máxima reguladora (altura de cornisa) se podrá trazar un plano con una pendiente máxima de 45° (45 grados) y hasta una altura máxima de cumbrera de 4,00 m sobre esta altura de reguladora. Dentro de este volumen así definido podrán situarse las torres del ascensor, escaleras, cambras, trasteros y piezas habitables vinculadas a la vivienda inferior.
5. La cubierta, de ser inclinada, tendrá una inclinación máxima del 45%, respecto de la horizontal y con una cota máxima de caballete, desde la altura de la cornisa del edificio, de 4'00 metros.
6. También se permitirán chimeneas de ventilación y humos, antenas individuales, colectivas y parabólicas de T.V. y F.M. y pararrayos, todos ellos retirados al menos 3 metros de la línea de fachada. En caso de disponerse placas solares, éstas se colocarán:
 - a. En cubiertas inclinadas, sobre vertiente de tejado que dé al interior de la manzana o a patio interior de la vivienda, de modo que no puedan percibirse desde la vía pública.
 - b. En cubiertas inclinadas, en el caso de situarse en la vertiente de tejado que dé a fachada, deberán situarse a una distancia de 4,00 m medida desde la línea de fachada hacia el interior, de modo que se perciban lo menos posible desde la vía pública.
 - c. En cubiertas planas, deberán situarse a una distancia de 4,00 metros medida desde la línea de fachada al interior, de tal forma que se perciban lo menos posible desde la vía pública.
7. No se permitirá la apertura de huecos ni ventanas en cubierta, con la única excepción de los patios de luces o ventilación, que podrán abrirse únicamente en las vertientes de tejado que no den a la fachada.
8. En obra nueva, la altura libre de los pisos nunca será inferior a los 2'50 metros libres en plantas altas, medidos de suelo a cara inferior del forjado. En rehabilitación se estará a la edificación existente, siempre que se cumpla lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad o en las normas relativas a actividades que se encuentren vigentes en cada momento.

Condiciones estéticas de los edificios

1. Las nuevas edificaciones se proyectarán con un claro respeto hacia el entorno y su impacto en la escena urbana. Los edificios se realizarán siguiendo estrictamente las determinaciones urbanísticas del proyecto al que se concedió licencia. Cualquier alteración de las condiciones contenidas en el mismo deberá necesariamente gozar de la autorización municipal correspondiente.
2. En todo caso los acabados exteriores se realizarán con materiales propios de fachada y se establece como mínimo que los paramentos queden enlucidos y pintados o se les dé un tratamiento equivalente, así como a los huecos, que deberán tener los cerramientos previstos que aislen el interior del exterior como debe ser. No se permitirá en ningún caso las edificaciones inacabadas exteriormente. Quedan prohibidas las cubiertas de chapa metálica, fibrocemento, plásticas o de fibra de vidrio que se vean desde vial público.
3. Las medianeras vistas se tratarán como fachadas, y se entiende que esto supone como mínimo el enlucido y posterior pintado con colores no discordantes con los del área. En todas las medianeras existentes en la actualidad que no cumplan esta condición deberán llevarse a cabo las obras necesarias para cumplirla en el plazo de un año desde la entrada en vigor de las normas urbanísticas del Plan General. Para la autorización de cualquier otra obra en un edificio afectado por este punto, será necesario incluir las obras correspondientes al tratamiento de medianeras, y así lo deberá exigir el Ayuntamiento al petionario de la licencia cuando éste no lo previera.
4. Tanto la decoración de los locales comerciales situados en planta baja como en los portales y puertas de las viviendas se llevará a cabo con un claro respeto hacia el espacio público y la escena urbana.
5. En lo referente a la edificación existente, y en especial a los locales comerciales o de espectáculo, se prohíbe cualquier reforma de tipo estructural de la fachada. En todo caso,

cualquier reparación o reforma que afecte a la misma deberá necesariamente prever la composición de todo el conjunto.

6. Los vallados tendrán una altura máxima de 2,50 m, siendo opacos hasta una altura mínima de 1,00 m y máxima de 2,00 m y calados (con malla, verja, celosía, cierre vegetal o similares) a partir de este zócalo opaco hasta la altura total de 2,50.

Condiciones de uso

1. El uso global de estas zonas es el residencial, con sus equipamientos y servicios.
2. Cualquier otro uso que se implante en las parcelas sujetas a la presente Ordenanza estará sujeto a las mismas condiciones estéticas, de edificabilidad y de aprovechamiento de la parcela que cuando se trate de desarrollar el uso global.

Régimen transitorio

En tanto en cuanto se mantengan las condiciones iniciales de las viviendas, en lo referente a planta, alturas y elementos originales, no será necesario realizar el chaflán especificado en estas Normas. En el caso de derribarse las edificaciones, sí será obligatoria la realización de dicho retranqueo.

Artículo 173.- NO SE MODIFICA, ES UNA ACLARACION únicamente el lo concerniente a la construcción de paelleros, trasteros o cuartos de calefacción y materiales a emplear en la zona. El presente artículo SE REALIZA LA ACLARACION de la siguiente manera:

ARTÍCULO 173 (Aclaración).- ZONA 3. Ciudad Jardín.

Aclaración que en la construcción de paelleros, trasteros o cuartos de calefacción, adosados a lindes vecinales, con una dimensiones máximas de 2,5 m. en el punto mas alto de la edificación 2,0 m. de largo y 1,5 m. de ancho, esta solamente podrá ser una única edificación de las anteriores dimensiones.

Quedan prohibidas las cubiertas de chapa metálica, fibrocemento, plásticas o de fibra de vidrio que se vean desde vial publico.

Por último y con carácter general se modifica los vallados de parcelas y solares, quedando como sigue:

VALLADOS

Con carácter general, en suelo urbano, los vallados tendrán una altura máxima de 2,50 m, siendo opacos hasta una altura mínima de 1,00 m y máxima de 2,00 m y calados (con malla, verja, celosía, cierre vegetal o similares) a partir de este zócalo opaco hasta la altura total de 2,50.

Como consecuencia de la modificación total o parcial de los artículos anteriores, el texto refundido (parte que no se modifica de las NNSS y parte modificada) de ellos queda de la siguiente manera:

ARTÍCULO 154.- A efectos de cómputo de las alturas reguladoras correspondientes al número de plantas que constan en el plano, se tendrá en cuenta la siguiente tabla de equivalencias.

Altura de cornisa o altura reguladora : Se denomina altura de cornisa o altura reguladora a la dimensión vertical, medida en cualquiera de los planos de fachada de la edificación que presten frente a vial público o espacio libre público, desde la rasante oficial hasta la intersección con el plano de la cara inferior del forjado que forma el techo más alto de la última planta (sin contar los elementos que se permiten por encima de esta altura, tales como cajas de escalera, áticos, etc.), independientemente de si la rasante natural del terreno

coincide o no con la oficial. Se expresa en metros (m). La altura máxima de cornisa para las zonas de ordenación ZONA 1 y ZONA 2 (las zonas 3 y sector ampliación del casco se regirán por su normativa específica), a excepción únicamente de las zonas o edificaciones sometidas a algún tipo de protección estética o arquitectónica será, en función del número de plantas:

- 4,30 metros para una planta, es decir, planta baja. (I)
- 7'650 metros para dos plantas, es decir, planta baja y un piso. (II)
- 11,00 metros para tres plantas, es decir, planta baja y dos pisos. (III)
- 14'35 metros para cuatro plantas, es decir, planta baja y tres pisos. (IV)

Para edificios de más de 4 alturas, se procederá a sumar 3'35 m. para cada piso de más.

En el caso de cubiertas inclinadas, se medirá la altura de cornisa en la intersección del plano inferior del forjado o tablero de cubierta con cualquiera de las fachadas del edificio que preste frente a vía pública.

ARTÍCULO 164.- Construcciones por encima de la altura reguladora.

ZONA 1 a. Casco Histórico (corresponde a la zona de recinto amurallado del plan general) .Por encima de la altura máxima reguladora se podrá trazar un plano con una pendiente máxima de 45° (45 grados) y hasta una altura máxima de cumbrera de 4,00 m sobre esta altura de reguladora. Dentro de este volumen así definido podrán situarse las torres del ascensor, escaleras, cambras, trasteros y piezas habitables vinculadas a la vivienda inferior.

ZONA 1 b. Ampliación de centro Histórico (corresponde a la zona de casco histórico de las NN SS que esta fuera del recinto amurallado) Pudiendo en esta zona realizar el mismo aprovechamiento que en la zona anterior (ZONA 1 a).

ZONA 2 Pudiendo en esta zona realizar el mismo aprovechamiento que en la zona anterior (ZONA 1).

ZONA 3 y el sector Ampliación del Casco. Se regirán por sus normativas específicas.

ARTÍCULO 168.- Chaflanes.

En la zona 2, será obligatorio para las parcelas en esquina retranquear en este punto la línea de fachada realizando chaflanes que afectarán al menos a la planta baja en toda su altura. El chaflán mínimo quedará configurado en planta por un triángulo isósceles cuyos lados iguales se situarán en las líneas de fachada y no serán de longitud inferior a 1'20 metros. Estarán exentas de chaflán:

- a. Manzanas cuya longitud entre esquinas sea inferior a 10 metros
- b. Esquinas cuyo ángulo sea mayor a 135°.
- c. Calles con un ancho igual a superior a 8 metros.

En la zona 3 no se dispondrán chaflanes.

ARTÍCULO 171.- ZONA 1. Casco Histórico. Este se divide en dos sectores; ZONA

- 1.a. Casco Histórico (corresponde a la zona de recinto amurallado del plan general) y ZONA 1.
- b. Ampliación de centro Histórico (corresponde a la zona de casco histórico de las NN SS que esta fuera del recinto amurallado).

ZONA 1.a. Casco Histórico (corresponde a la zona de recinto amurallado del plan general)

- uso principal.- residencial
- usos permitidos.- comerciales, despachos particulares, anexos a viviendas, pequeños talleres que no comporten circulación de vehículos pesados, hornos, rotacionales y culturales, recreativos, etc.
- Tipología de edificación.- edificación entre medianeras en manzana densa. No se permiten retranqueos, salvo los posibles chaflanes.

-Alturas.- las marcadas en los planos. No se contabilizara como altura edificada la definida en el artículo 164.

-vuelos.- solo se permiten balcones con un vuelo máximo de 40 cm. Y cerrajería metálica, y la longitud de estos sobre la longitud de cada forjado medido en fachada, será del 30% (el canto máximo será de 15 cm.)

Condiciones de altura y volumen

6. En general no se admite ninguna variación respecto al número de plantas de los edificios existentes, ni por arriba ni por abajo, pero podrá permitirse menor altura, con una diferencia máxima de una planta, cuando esto suponga una clara mejora hacia la cornisa consolidada.
7. Por lo que respecta a la altura de cornisa, el criterio fundamental es el de unificación o integración con la cornisa existente, bien por continuidad de la cornisa de los edificios adyacentes, tomando la altura de cornisa de cualquiera de los edificios de toda la calle en la fachada que se encuentre el edificio a construir, bien por escalonamientos respecto a la línea de la cornisa existente en calle con pendiente, sin que ello suponga un número de plantas mayor a 3. En cualquier caso será necesario referenciar la cornisa de los edificios adyacentes en los alzados de los proyectos para los que se solicite licencia de edificación dentro de esta área.
8. Por encima de la altura máxima reguladora (altura de cornisa) se podrá trazar un plano con una pendiente máxima de 45° (45 grados) y hasta una altura máxima de cumbrera de 4,00 m sobre esta altura de reguladora. Dentro de este volumen así definido podrán situarse las torres del ascensor, escaleras, cambras, trasteros y piezas habitables vinculadas a la vivienda inferior.
9. También se permitirán chimeneas de ventilación y humos, antenas individuales, colectivas y parabólicas, de T.V. y F.M. y pararrayos, todos ellos retirados al menos 3,00 metros de la línea de fachada. En caso de disponerse placas solares, éstas se colocarán:
 - a. En cubiertas inclinadas, sobre vertiente de tejado que dé al interior de la manzana o a patio interior de la vivienda, de modo que no puedan percibirse desde la vía pública.
 - b. En cubiertas inclinadas, en el caso de situarse en la vertiente de tejado que dé a fachada, deberán situarse a una distancia de 4,00 m medida desde la línea de fachada hacia el interior, de modo que se perciban lo menos posible desde la vía pública.
 - c. En cubiertas planas, deberán situarse a una distancia de 4,00 metros medida desde la línea de fachada al interior, de tal forma que se perciban lo menos posible desde la vía pública.
10. En obra nueva, la altura libre de los pisos nunca será inferior a los 2'50 metros libres en plantas altas, medida de suelo a cara inferior del forjado. En rehabilitación se estará a la edificación existente, siempre que se cumpla lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad o en las normas relativas a actividades que se encuentren vigentes en cada momento.

Condiciones estéticas de los edificios

13. Las nuevas edificaciones se proyectarán con un claro respeto hacia el entorno y su impacto en la escena urbana. Los edificios se realizarán siguiendo estrictamente las determinaciones urbanísticas del proyecto al que se concedió licencia. Cualquier alteración de las condiciones contenidas en el mismo deberá necesariamente gozar de la autorización municipal correspondiente.
14. En todo caso los acabados exteriores se realizarán con materiales propios de fachada y se establece como mínimo que los paramentos queden enlucidos y pintados o se les dé un tratamiento equivalente, así como a los huecos, que deberán tener los cerramientos previstos que aislen el interior del exterior como debe ser. No se permitirá en ningún caso las edificaciones inacabadas exteriormente.
15. Las medianeras vistas se tratarán como fachadas, y se entiende que esto supone como mínimo el enlucido y posterior pintado con colores no discordantes con los del área. En todas las medianeras existentes en la actualidad que no cumplan esta condición deberán llevarse a cabo las obras necesarias para cumplirla en el plazo de un año desde la entrada en vigor de las normas urbanísticas del Plan General. Para la autorización de cualquier otra

- obra en un edificio afectado por este punto, será necesario incluir las obras correspondientes al tratamiento de medianeras, y así lo deberá exigir el Ayuntamiento al peticionario de la licencia cuando éste no lo previera.
16. La planta baja tendrá una composición de acuerdo con el resto de la edificación. Los huecos y macizos de fachada deberán, sin perjuicio de poder colocar puertas de mayores dimensiones para la entrada de vehículos, seguir en lo posible el ritmo y la ordenación general de las plantas superiores. Esta condición se deberá cumplir incluso en reformas y acondicionamientos posteriores. Sobre las partes macizas de la fachada se prohíbe todo tipo de anuncio o rótulo que no esté autorizado expresamente por el ayuntamiento, así como se prohíbe cualquier tipo de material añadido que impida o menoscabe la percepción de la unidad compositiva del edificio.
 17. Tanto la decoración de los locales comerciales situados en planta baja como en los portales y puertas de las viviendas se llevará a cabo con un claro respeto hacia el espacio público y la escena urbana.
 18. En lo referente a la edificación existente, y en especial a los locales comerciales o de espectáculo, cualquier reparación o reforma que afecte de forma estructural a la fachada deberá necesariamente prever la composición de todo el conjunto.
 19. La composición de las fachadas deberá tener en cuenta los elementos repetitivos de la edificación existente en la zona, elementos que en su reiteración llegan a conformar el ambiente característico del recinto. Para ello el proyecto deberá incluir un análisis gráfico que contemplará al menos las fachadas de las edificaciones existentes en la calle donde se encuentre el solar en cuestión, análisis que deberá adjuntarse a la solicitud de licencia y que al menos deberá referirse a :
 - Altura libre de los pisos
 - Tipo y distribución de los balcones
 - Proporciones de los huecos, medidas, distribución y ritmo
 - Ornamentación, cornisas e impostas
 - Vuelos y aleros
 - Materiales, colores y texturas
 20. En fachada, el tratamiento deberá realizarse con enfoscados de mortero de cemento, cal o mixto y morteros monocapa (en la modalidad de finos) pintados en tonalidades ocre, tierras y blanco (los enfoscados de mortero mixto o cal no harán falta pintarlos) y se prohíbe el ladrillo caravista, salvo en elementos decorativos muy reducidos como impostas o recercos. También se prohíbe la utilización en fachada de pavés, aplacados de piedra natural (salvo en los zócalos, donde se utilizará una variedad de piedra caliza autóctona, y nunca granito pulido, mármol, travertino o piezas con una textura, colores o vetas llamativos), alicatados y los revestimientos prefabricados de placas de hormigón, de vidrio, aluminio (lacado o no), planchas metálicas o de madera, pendolones y viguerío visto de madera o cualquier otro elemento o material que no responda a los usos tradicionales del casco histórico de la población. Pudiendo, en obras de reforma y rehabilitación, quedar vista la mampostería si es original de la edificación, se encuentre en un buen estado de conservación, y no desentone de las fachadas colindantes
 21. Las barandillas deberán ser ligeras y diáfanas, de madera, hierro o acero, con acabado natural o pintura de color oscuro. Queda totalmente prohibida la utilización de vidrio, aluminio o plástico en estos elementos, así como los pretils de obra o los balaustres y celosías prefabricados. Tampoco se permitirán ni en la cerrajería exterior ni en las carpinterías los acabados plateados, dorados o con efectos metalizados.
 22. Las carpinterías exteriores de las fachadas que den frente a vía pública, así como las persianas para oscurecimiento, deberán ser de madera barnizada o pintada y aluminio lacado a su imitación o de forja imitación antigua y mate. No se permitirá la colocación de persianas de caja exterior de plástico, ni de persianas mallorquinas o cualquier otro sistema de oscurecimiento que se aparte de los modelos tradicionales. Se permite la colocación de persianas mallorquinas siempre y cuando estas se ubiquen retranqueadas en los huecos de fachada, no permitiéndose su colocación en el plano de fachada. El tratamiento de la cubierta será de teja árabe o similar con los colores tradicionales de la zona en una profundidad mínima de 2,00 metros desde la línea de fachada.
 23. La cubierta será al menos en un 60% de teja curva, el resto podrá ser terraza plana, debiendo de dar obligatoriamente sobre fachada la cubierta, incluida de teja curva en toda la longitud de esta y en un ancho mínimo de 2,00 metros. Quedan prohibidas las cubiertas

- de chapa metálica, fibrocemento, plásticas o de fibra de vidrio que se vean desde vial público.
24. Los vallados tendrán una altura máxima de 2,50 m, siendo opacos hasta una altura mínima de 1,00 m y máxima de 2,00 m y calados (con malla, verja, celosía, cierre vegetal o similares) a partir de este zócalo hasta la altura total de 2,50.

ZONA 1 b. Ampliación de centro Histórico (corresponde a la zona de casco histórico de las NN SS que esta fuera del recinto amurallado)

- uso principal.- residencial
- usos permitidos.- comerciales, despachos particulares, anexos a viviendas, pequeños talleres que no comporten circulación de vehículos pesados, hornos, rotacionales y culturales, recreativos, etc.
- Tipología de edificación.- edificación entre medianeras en manzana densa. No se permiten retranqueos, salvo los posibles chaflanes.
- Alturas.- las marcadas en los planos. No se contabilizara como altura edificada la definida en el artículo 164.
- vuelos.- solo se permiten balcones con un vuelo máximo de 40 cm. Y cerrajería metálica, y la longitud de estos sobre la longitud de cada forjado medido en fachada, será del 30% (el canto máximo será de 15 cm.)

Condiciones de altura y volumen

9. El número de plantas máximo permitido será el grafiado en los planos de ordenación.
10. En general no se admite ninguna variación por encima de este número de plantas, pero podrá permitirse menor altura, con una diferencia máxima de una planta.
11. Por lo que respecta a la altura de cornisa, podrá sobrepasarse la altura máxima establecida en las presentes normas únicamente si se justifica bajo el criterio de integración con la línea de cornisa existente, bien por continuidad con la cornisa de los edificios adyacentes, bien por escalonamientos respecto a dicha línea de la cornisa en las calles con pendiente. En cualquier caso, en los alzados de los proyectos para los que se solicite licencia de edificación dentro de estas zonas será necesario graficar también las fachadas de los edificios adyacentes.
12. Por encima de la altura máxima reguladora (altura de cornisa) se podrá trazar un plano con una pendiente máxima de 45° (45 grados) y hasta una altura máxima de cumbrera de 4,00 m sobre esta altura de reguladora. Dentro de este volumen así definido podrán situarse las torres del ascensor, escaleras, cambras, trasteros y piezas habitables vinculadas a la vivienda inferior.
13. La cubierta inclinada, de ser inclinada, se desarrollará en un único plano continuo desde la fachada hasta la cumbrera con una inclinación máxima del 45%, respecto de la horizontal y con una cota máxima de caballete, desde la altura de la cornisa del edificio, de 4'00 metros.
14. También se permitirán chimeneas de ventilación y humos, antenas individuales, colectivas y parabólicas, de T.V. y F.M. y pararrayos, todos ellos retirados al menos 3 metros de la línea de fachada. En caso de disponerse placas solares, éstas se colocarán:
 - a. En cubiertas inclinadas, sobre vertiente de tejado que dé al interior de la manzana o a patio interior de la vivienda, de modo que no puedan percibirse desde la vía pública.
 - b. En cubiertas inclinadas, en el caso de situarse en la vertiente de tejado que dé a fachada, deberán situarse a una distancia de 4,00 m medida desde la línea de fachada hacia el interior, de modo que se perciban lo menos posible desde la vía pública.
 - c. En cubiertas planas, deberán situarse a una distancia de 4,00 metros medida desde la línea de fachada al interior, de tal forma que se perciban lo menos posible desde la vía pública.
15. No se permitirá la apertura de huecos ni ventanas en cubierta, con la única excepción de los patios de luces o ventilación, que podrán abrirse únicamente en las vertientes de tejado que den patio.
16. En obra nueva, la altura libre de los pisos nunca será inferior a los 2'50 metros libres en plantas altas, medido de suelo a cara inferior del forjado de techo. En rehabilitación se

estará a la edificación existente, siempre que se cumpla lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad o en las normas relativas a actividades que se encuentren vigentes en cada momento.

Condiciones estéticas de los edificios

13. Las nuevas edificaciones se proyectarán con un claro respeto hacia el entorno y su impacto en la escena urbana. Los edificios se realizarán siguiendo estrictamente las determinaciones urbanísticas del proyecto al que se concedió licencia. Cualquier alteración de las condiciones contenidas en el mismo deberá necesariamente gozar de la autorización municipal correspondiente.
14. En todo caso los acabados exteriores se realizarán con materiales propios de fachada y se establece como mínimo que los paramentos queden enlucidos y pintados o se les dé un tratamiento equivalente, así como a los huecos, que deberán tener los cerramientos previstos que aislen el interior del exterior como debe ser. No se permitirá en ningún caso las edificaciones inacabadas exteriormente.
15. Las medianeras vistas se tratarán como fachadas, y se entiende que esto supone como mínimo el enlucido y posterior pintado con colores no discordantes con los del área. En todas las medianeras existentes en la actualidad que no cumplan esta condición deberán llevarse a cabo las obras necesarias para cumplirla en el plazo de un año desde la entrada en vigor de las normas urbanísticas del Plan General. Para la autorización de cualquier otra obra en un edificio afectado por este punto, será necesario incluir las obras correspondientes al tratamiento de medianeras, y así lo deberá exigir el Ayuntamiento al peticionario de la licencia cuando éste no lo previera.
16. Tanto la decoración de los locales comerciales situados en planta baja como en los portales y puertas de las viviendas se llevará a cabo con un claro respeto hacia el espacio público y la escena urbana.
17. En lo referente a la edificación existente, y en especial a los locales comerciales o de espectáculo, se prohíbe cualquier reforma de tipo estructural de la fachada. En todo caso, cualquier reparación o reforma que afecte a la misma deberá necesariamente prever la composición de todo el conjunto.
18. La composición de las fachadas deberá tener en cuenta los elementos repetitivos de la edificación existente en la zona, elementos que en su reiteración llegan a conformar el ambiente característico del recinto. Para ello el proyecto deberá incluir un análisis gráfico que contemplará al menos las fachadas de las edificaciones colindantes donde se encuentre el solar en cuestión, análisis que deberá adjuntarse a la solicitud de licencia y que al menos deberá referirse a :
 - Altura libre de los pisos
 - Tipo y distribución de los balcones
 - Proporciones de los huecos, medidas, distribución y ritmo
 - Ornamentación, cornisas e impostas
 - Vuelos y aleros
 - Materiales, colores y texturas
19. La fachada será tratada con enlucidos pintados o con morteros coloreados en tonalidades ocre, tierras y blanco y se prohíbe el ladrillo caravista, salvo en elementos decorativos muy reducidos como impostas o recercos. También se prohíbe la utilización en las fachadas de pavés, aplacados de piedra natural (salvo en los zócalos y elementos decorativos de reducida dimensión), los pendolones y viguería decorativa de madera, los alicatados y los revestimientos prefabricados de placas de hormigón, de metal, de madera, de vidrio o de PVC. Pudiendo, en obras de reforma y rehabilitación, quedar vista la mampostería si es original de la edificación, se encuentre en un buen estado de conservación, y no desentone de las fachadas colindantes. No se permitirá en ningún caso las edificaciones inacabadas exteriormente
20. La planta baja tendrá una composición de acuerdo con el resto de la edificación. Los huecos y macizos de fachada deberán seguir el ritmo y la ordenación general de las plantas superiores. Esta condición se deberá cumplir incluso en reformas y acondicionamientos posteriores. Sobre las partes macizas de la fachada se prohíbe todo tipo de anuncio o rótulo, salvo pequeños elementos de cerámica, madera o forja que no superen una envolvente rectangular de 60 x 40 centímetros, así como se prohíbe cualquier

- tipo de material añadido que impida o menoscabe la percepción de la unidad compositiva del edificio.
21. Las barandillas deberán ser ligeras y diáfanas, de madera, hierro o acero, con acabado natural o pintura de color oscuro. Queda totalmente prohibida la utilización de vidrio, aluminio o plástico en estos elementos, así como los pretiles de obra o los balaustres y celosías prefabricados. Tampoco se permitirán ni en la cerrajería exterior ni en las carpinterías los acabados plateados, dorados o con efectos metalizados.
 22. Las carpinterías exteriores de las fachadas que den frente a vía pública podrán ser de madera, PVC o aluminio, siempre que éste sea lacado o de forja imitación antigua y mate. Queda expresamente prohibido el aluminio anodizado acabado natural, bronce o dorado en toda la carpintería que de a vía pública. No se permitirá la colocación de persianas de caja exterior vista.
 23. La cubierta será al menos en un 60% de teja curva, el resto podrá ser terraza plana, debiendo de dar obligatoriamente sobre fachada la cubierta, incluida de teja curva en toda la longitud de esta y en un ancho mínimo de 2,00 metros. Quedan prohibidas las cubiertas de chapa metálica, fibrocemento, plásticas o de fibra de vidrio que se vean desde vial público.
 24. Los vallados tendrán una altura máxima de 2,50 m, siendo opacos hasta una altura mínima de 1,00 m y máxima de 2,00 m y calados (con malla, verja, celosía, cierre vegetal o similares) a partir de este zócalo hasta la altura total de 2,50.

ARTÍCULO 172.- ZONA 2. Zona de Ampliación de Casco

- uso principal.- residencial
- usos permitidos.- todos los compatibles con vivienda, según el nomenclátor de actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas con índices bajos y demás condiciones de estas Normas.
- tipología de edificación.- se permiten edificaciones entre medianeras en manzanas densa, y retranqueos, siempre que queden bien tratados las medianeras vistas.
- alturas.- las marcadas en planos con sus tolerancias en menos.No se contabilizara como altura edificada la definida en el artículo 164
- vuelos.- se estará a lo dispuesto con carácter general en estas Normas.

. Condiciones de alineación y ocupación de parcela

10. Las alineaciones a que deberá sujetarse la edificación de estas zonas son las grafiadas en el plano de ordenación del Plan General.
11. No será obligatorio mantener el plano de fachada en la planta baja, permitiéndose retranqueos respecto de la alineación oficial tanto en planta baja como en plantas superiores. No obstante, en esta zona, será obligatorio para las parcelas en esquina retranquear en este punto la línea de fachada realizando chaflanes que afectarán al menos a la planta baja en toda su altura. El chaflán mínimo quedará configurado en planta por un triángulo isósceles cuyos lados iguales se situarán en las líneas de fachada y no serán de longitud inferior a 1'20 metros. Estarán exentas de chaflán:
 - a. Manzanas cuya longitud entre esquinas sea inferior a 10 metros.
 - b. Esquinas cuyo ángulo sea mayor a 135°.
 - c. Calles con un ancho igual a superior a 8 metros.
12. Se permitirán retranqueos a fachada siempre que queden tratados como medianeras vistas.
13. Los vuelos permitidos serán los siguientes: Según la anchura libre de la calle, medida entre líneas de fachada opuestas en cualquier punto donde vaya a situarse el vuelo, se permitirán los siguientes:
 - En calles de anchura menor o igual a 6,00 metros: Sólo se permiten cuerpos volados abiertos con un vuelo máximo de 60 centímetros.
 - En calles de anchura superior a 6,00 metros: Se permiten cuerpos volados de cualquier tipo con un vuelo máximo de 1/10 del ancho de la calle en cualquier punto donde vaya a situarse el cuerpo volado, con un máximo de 1'20 metros de vuelo y con una superficie cerrada máxima del 60% sobre el total de la fachada.

- En patio de manzana: Se permiten cuerpos volados de cualquier tipo únicamente sobre parcela propia, con un máximo de 1'20 metros de vuelo, con una superficie cerrada máxima del 60% sobre el total de la superficie volada y con una distancia mínima a cualquier linde vecino de dos metros, medida frontalmente, y de un metro, medida lateralmente, y siempre que se respeten las superficies y dimensiones mínimas de patios de luces o manzana establecidas en las Normas de Habitabilidad vigentes.
14. La altura libre mínima de cualquier cuerpo volado o elemento saliente sobre la rasante de la acera será de 3'50 metros en todos sus puntos, excepto en las calles San José, Clemente Serrano, Honda, San Francisco, Flores, Travesía Ignacio Marín, Cantavieja, donde se establece una altura libre mínima de 3'00 metros.
 15. Se permitirán elementos salientes según la regla general establecida en las presentes normas.
 16. La ocupación máxima permitida es del 100% de su superficie, en todas sus plantas, debiendo descontarse el espacio necesario para garantizar la ventilación e iluminación adecuada de las estancias habitables.
 17. La ventilación e iluminación de las estancias deberá resolverse a través de vía pública o bien a través de patios propios. En caso de que se resuelva hacia patios mancomunados, deberá justificarse que se dispone de autorización del propietario o propietarios afectados, y tal mancomunidad deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Condiciones de altura y volumen

9. El número de plantas máximo permitido será el grafiado en los planos de ordenación del Plan General.
10. En general no se admite ninguna variación por encima de este número de plantas, pero podrá permitirse menor altura, con una diferencia máxima de dos plantas en menos, con respecto a las máximas autorizadas.
11. Por lo que respecta a la altura de cornisa, podrá sobrepasarse la altura máxima establecida en las presentes normas únicamente si se justifica bajo el criterio de integración con la línea de cornisa existente, bien por continuidad con la cornisa de los edificios adyacentes, bien por escalonamientos respecto a dicha línea de la cornisa en las calles con pendiente. En cualquier caso, en los alzados de los proyectos para los que se solicite licencia de edificación dentro de estas zonas será necesario graficar también las fachadas de los edificios adyacentes.
12. Por encima de la altura máxima reguladora (altura de cornisa) se podrá trazar un plano con una pendiente máxima de 45° (45 grados) y hasta una altura máxima de cumbrera de 4,00 m sobre esta altura de reguladora. Dentro de este volumen así definido podrán situarse las torres del ascensor, escaleras, cambras, trasteros y piezas habitables vinculadas a la vivienda inferior.
13. La cubierta, de ser inclinada, tendrá una inclinación máxima del 45%, respecto de la horizontal y con una cota máxima de caballete, desde la altura de la cornisa del edificio, de 4'00 metros.
14. También se permitirán chimeneas de ventilación y humos, antenas individuales, colectivas y parabólicas de T.V. y F.M. y pararrayos, todos ellos retirados al menos 3 metros de la línea de fachada. En caso de disponerse placas solares, éstas se colocarán:
 - a. En cubiertas inclinadas, sobre vertiente de tejado que dé al interior de la manzana o a patio interior de la vivienda, de modo que no puedan percibirse desde la vía pública.
 - b. En cubiertas inclinadas, en el caso de situarse en la vertiente de tejado que dé a fachada, deberán situarse a una distancia de 4,00 m medida desde la línea de fachada hacia el interior, de modo que se perciban lo menos posible desde la vía pública.
 - c. En cubiertas planas, deberán situarse a una distancia de 4,00 metros medida desde la línea de fachada al interior, de tal forma que se perciban lo menos posible desde la vía pública.
15. No se permitirá la apertura de huecos ni ventanas en cubierta, con la única excepción de los patios de luces o ventilación, que podrán abrirse únicamente en las vertientes de tejado que no den a la fachada.

16. En obra nueva, la altura libre de los pisos nunca será inferior a los 2'50 metros libres en plantas altas, medidos de suelo a cara inferior del forjado. En rehabilitación se estará a la edificación existente, siempre que se cumpla lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad o en las normas relativas a actividades que se encuentren vigentes en cada momento.

Condiciones estéticas de los edificios

7. Las nuevas edificaciones se proyectarán con un claro respeto hacia el entorno y su impacto en la escena urbana. Los edificios se realizarán siguiendo estrictamente las determinaciones urbanísticas del proyecto al que se concedió licencia. Cualquier alteración de las condiciones contenidas en el mismo deberá necesariamente gozar de la autorización municipal correspondiente.
8. En todo caso los acabados exteriores se realizarán con materiales propios de fachada y se establece como mínimo que los paramentos queden enlucidos y pintados o se les dé un tratamiento equivalente, así como a los huecos, que deberán tener los cerramientos previstos que aislen el interior del exterior como debe ser. No se permitirá en ningún caso las edificaciones inacabadas exteriormente. Quedan prohibidas las cubiertas de chapa metálica, fibrocemento, plásticas o de fibra de vidrio que se vean desde vial público.
9. Las medianeras vistas se tratarán como fachadas, y se entiende que esto supone como mínimo el enlucido y posterior pintado con colores no discordantes con los del área. En todas las medianeras existentes en la actualidad que no cumplan esta condición deberán llevarse a cabo las obras necesarias para cumplirla en el plazo de un año desde la entrada en vigor de las normas urbanísticas del Plan General. Para la autorización de cualquier otra obra en un edificio afectado por este punto, será necesario incluir las obras correspondientes al tratamiento de medianeras, y así lo deberá exigir el Ayuntamiento al peticionario de la licencia cuando éste no lo previera.
10. Tanto la decoración de los locales comerciales situados en planta baja como en los portales y puertas de las viviendas se llevará a cabo con un claro respeto hacia el espacio público y la escena urbana.
11. En lo referente a la edificación existente, y en especial a los locales comerciales o de espectáculo, se prohíbe cualquier reforma de tipo estructural de la fachada. En todo caso, cualquier reparación o reforma que afecte a la misma deberá necesariamente prever la composición de todo el conjunto.
12. Los vallados tendrán una altura máxima de 2,50 m, siendo opacos hasta una altura mínima de 1,00 m y máxima de 2,00 m y calados (con malla, verja, celosía, cierre vegetal o similares) a partir de este zócalo opaco hasta la altura total de 2,50.

Condiciones de uso

3. El uso global de estas zonas es el residencial, con sus equipamientos y servicios.
4. Cualquier otro uso que se implante en las parcelas sujetas a la presente Ordenanza estará sujeto a las mismas condiciones estéticas, de edificabilidad y de aprovechamiento de la parcela que cuando se trate de desarrollar el uso global.

Régimen transitorio

En tanto en cuanto se mantengan las condiciones iniciales de las viviendas, en lo referente a planta, alturas y elementos originales, no será necesario realizar el chaflán especificado en estas Normas. En el caso de derribarse las edificaciones, sí será obligatoria la realización de dicho retranqueo.

El Técnico Municipal



Fdo. Tomás Ors Carot.,