

**MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 4  
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO  
DE VISTABELLA DEL MAESTRAZGO  
(Castellón)**

**PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VISTABELLA DEL MAESTRAGO**

## **PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA**

### **1. MEMORIA DE INFORMACIÓN**

- 1.1 ANTECEDENTES.
- 1.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.
- 1.3. NORMATIVA y LEGISLACIÓN APLICABLES.
- 1.4. CONDICIONES GEOGRÁFICAS DEL TERRITORIO.
  - 1.4.1. Características naturales del territorio.
  - 1.4.2. Usos presentes en el suelo.
  - 1.4.3. Infraestructuras existentes.
  - 1.4.4. Aprovechamientos potenciales del territorio.
- 1.5. CONDICIONES INSTITUCIONALES DEL TERRITORIO.
  - 1.5.1. Planeamiento Vigente.
  - 1.5.2. Afecciones impuestas por la legislación sectorial.

# 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

## 1.1. ANTECEDENTES

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento fueron definitivamente aprobado el 11 de Abril de 1995. Las Normas Subsidiarias fueron redactadas conforme a las prescripciones del artículo 75 y siguientes de la Ley del Suelo de 6/92.

Posteriormente, bajo la potestad determinada por la legislación vigente y por las propias Normas Subsidiarias, se tramitan tres modificaciones puntuales redactadas conforme a la Ley 6/1994 de 24 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, reguladora de la actividad urbanística (en adelante la LRAU).

El Ayuntamiento de Vistabella plantea la Modificación Puntual con el fin de regularizar la altura de las edificaciones, para lo cual presenta la documentación necesaria para la completa tramitación del instrumento de planeamiento objeto.

El efecto de la presente **Modificación Puntual nº 4** es la modificación de los siguientes artículos:

Art.100.- **Zona Casco Antiguo (CA). (Titulo IV. Normas específicas de zonas.)**

## 1.2. OBJETO DE LA MODIFICACION PUNTUAL.

La presente propuesta de Modificación Puntual nº 4 de las Normas Subsidiarias de Vistabella del Maestrazgo, instrumento que únicamente incide sobre el Suelo Urbano, contiene la información y la justificación de las características urbanísticas modificadas.

El ámbito de la Modificación Puntual nº 4 es la totalidad del Suelo Urbano (SU), tanto la zona de Casco Antiguo (CA) como la zona de Ensanche (EN).

Responde a los siguientes condicionantes urbanísticos:

Redefinir el apartado de CUBIERTAS, en el artículo 100 de las Normas Subsidiarias.

### 1.3. NORMATIVA Y LEGISLACION APLICABLES.

La normativa básica aplicable está constituida por:

1.- *Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, Urbanística Valenciana (en adelante LUV).*

2.- *Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (en adelante LOTPP).*

3.- *Ley 10/2004, de 30 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, del Suelo no Urbanizable (en adelante LSNU).*

4.- *Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante ROGTU).*

5.- *Ley 6/1.998, de 13 de Abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones LRSV).*

6.- *Orden de 8 de Marzo de 1.999, por la que se declaran de necesaria observancia en la redacción de los planes Urbanísticos o Territoriales que se formulen en el ámbito de la Comunidad Valenciana, respecto de la cartografía temática y estudios integrantes del Sistema de Información Territorial.*

7.- *Orden de 15 de febrero de 2000, del Conseller de Obras Públicas y Transportes, por la que se amplían las cartografías temáticas declaradas de necesaria observancia en la redacción de planes urbanísticos o territoriales que se formulen en la Comunidad Valenciana, por la Orden de 8 de marzo de 1999 de esta Consellería..*

8.- *Normas Subsidiarias de Vistabella del Maestrazgo, aprobado definitivamente el 11 de Abril de 1995 (en adelante NS).*

Se contempla la observancia de la normativa vigente en el periodo de la redacción y aprobación de las Modificaciones Puntuales más próximas y durante la redacción de la presente Modificación Puntual. Esta Normativa está constituida por:

9.- *Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, Urbanística Valenciana (en adelante LUV).*

10.- *Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante ROGTU).*

11.- *Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, aprobado por Orden de 26 de Abril de 1.999 (RZOU).*

#### 1.4. NORMATIVA Y LEGISLACION APLICABLES.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento fueron definitivamente aprobado el 11 de Abril de 1995. Las Normas Subsidiarias fueron redactadas conforme a las prescripciones del artículo 75 y siguientes de la Ley del Suelo de 6/92 (Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana).

No obstante, a título informativo, se definen brevemente las características naturales y la información más reseñable del ámbito de la presente Modificación Puntual nº 4.

##### 1.4.1. Características naturales del territorio.

Esta población del interior de Castellón reúne una serie de rasgos rurales que la hacen idónea para el turismo de interior y la contemplación del entorno natural. Si realizamos un recorrido por el termino municipal estaremos inmersos en unos entornos rurales y forestales de gran valor cultural y ambiental.

##### 1.4.2. Usos presentes en el suelo.

Hoy en día, la economía de Vistabella se basa en la agricultura, la ganadería, los trabajos forestales y un incipiente sector servicios con el turismo a la cabeza. Las actividades de artesanía como las telas pintadas a mano, la madera, herrería, mimbre, ganchillo, flores secas, punto, carpintería, cantería, apenas tienen ya importancia en la actual economía del municipio.

En cuanto a la estructura de la propiedad en el municipio, es el minifundio, con una red de caminos privados o públicos que permiten llegar a cada una de las fincas ubicadas en el Suelo No Urbanizable.

##### 1.4.3. Infraestructuras existentes.

En relación a las infraestructuras de servicios, el Suelo Urbano se encuentra dotado de todas las infraestructuras de servicios urbanos. No así en el Suelo No Urbanizable, donde no es posible plantear conexiones directas a las redes existentes

##### 1.4.4. Aprovechamientos potenciales del territorio.

En cuanto a la fijación de los objetivos y estrategias para la revitalización del patrimonio rural se procurará la identificación de éste con el fin de procurar su preservación, debiéndose ésta hacer también extensiva a aquellos elementos etnológicos siempre y cuando éstos presenten interés público de forma objetiva.

Para poner en valor los enclaves rurales será aconsejable la posibilidad de poder materializar usos hotelero/hostelero que sean compatibles con los propios de la naturaleza, debiendo respetar la morfología constructiva característica y tradicional del entorno donde se emplazan, respetando el entorno circundante a tales usos complementarios debiendo inferir, cualquier actuación que sobre los mismos se efectúe, una puesta en valor en tales enclaves.

## 1.5. CONDICIONES INSTITUCIONALES DEL TERRITORIO ORDENADO.

### 1.5.1 Planeamiento Urbanístico vigente.

En lo relativo a las bases de planeamiento de carácter general, nos debemos remitir a lo expuesto en la documentación constitutiva de las Normas Subsidiarias de Vistabella, aprobadas definitivamente el 11 de Abril de 1.995.

1.- Las Normas Subsidiarias de Vistabella establecen tres tipos de suelo: Suelo urbano, Suelo Apto para Urbanizar y Suelo No Urbanizable. La adscripción de los terrenos a cada una de estas clases de suelo se efectúa en los planos de Clasificación del Suelo y Red Primaria.

Los terrenos incluidos en cada una de las clases de suelo antes expresadas participan de un mismo régimen normativo básico y diferenciado únicamente a efectos del desarrollo y ejecución del planeamiento.

## MEMORIA DE JUSTIFICACION

- 2.1 ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.
- 2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN.
- 2.3. JUSTIFICACIÓN DE LA INTEGRACIÓN EN EL ENTORNO.
- 2.4. JUSTIFICACIÓN DE SU ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.
  - 2.4.1. Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio. (Art. 36.1.A de la LUV).
  - 2.4.2. Clasificación del suelo. (Art. 36.1. B de la LUV).
  - 2.4.3. División del territorio en zonas de ordenación urbanística. (Art. 36.1.C de la LUV)
  - 2.4.4. Ordenación del Suelo No Urbanizable. (Art. 36.1.0 de la LUV)
  - 2.4.5. Red Primaria de reservas de suelo dotacional público y equipamientos de titularidad privada. (Art. 36.1.E de la LUV)
  - 2.4.6. Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal. (Art. 36.1.F de la LUV)
  - 11.4.7. Ordenación de los centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar tránsito intenso. (Art. 36.1.G de la LUV)
  - 2.4.8. 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. (Art. 36.1.H de la LUV)
  - 2.4.9. Fijación del porcentaje mínimo de edificación con destino a vivienda de protección pública. (Art. 36.1.1 de la LUV)
  - 2.4.10. Condiciones de conexión e integración de la obra de urbanización.
  - 2.4.11. Régimen urbanístico.
- 2.5. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACION.
- 2.6. ORDENANZAS ACTUALES.
- 2.7. ORDENANZAS MODIFICADAS.
- 2.8. SÍNTESIS DE LA MODIFICACIÓN.
- 2.9. ESTUDIO DE SU INCIDENCIA SOBRE LA POBLACION AFECTADA

## 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 2.1. ALCANCE DE LA MODIFICACION PUNTUAL N° 14.

El objeto de la presente Modificación Puntual n° 4 es el de regularizar la altura de los aleros de las cubiertas en las edificaciones del casco urbano, y preservar las “falsas” o espacios ubicados bajo la cubierta inclinada en la mayoría de las viviendas del municipio, permitiendo que las mismas tengan un uso adecuado al momento actual.

El ámbito físico de la Modificación Puntual n° 4 es coincidente con el señalado en el Plan General como Suelo Urbano. El presente documento únicamente asume la definición de conceptos para la construcción de las cubiertas en las edificaciones del Suelo Urbano, sin incluir entre sus determinaciones la modificación de la ordenación estructural.

Se transcriben a continuación, los objetivos de la Modificación Puntual n° 4 que, como premisas, aseguran la correcta integración territorial.

- Redefinir las pendientes de la cubierta.
- Redefinir los parámetros urbanísticos que permita regular de una manera adecuada la altura de los aleros de las edificaciones.

Por último, indicar que el procedimiento al que debe atenderse la presente Modificación Puntual n° 4 es coincidente con la figura a la que modifica. No obstante, en caso de tramitarse una Modificación Puntual del planeamiento general que no afecte a la ordenación estructural del ámbito delimitado se tramitará de idéntica manera que los planes parciales. Por tanto, se someterá el presente instrumento de planeamiento a un mes de exposición pública y a la aprobación definitiva municipal. De esta forma se pronuncia el artículo 223.5 del ROGTU que expone lo siguiente:

**Artículo 223. Procedimiento para la modificación de los instrumentos de planeamiento (en referencia al artículo 94 de la Ley Urbanística Valenciana).**

*5. Las modificaciones de planes generales referidas únicamente a los elementos de ordenación pormenorizada se tramitarán conforme 'al procedimiento previsto para la aprobación de planes parciales.*

Es innecesaria la petición de cédula territorial de urbanización ya que este documento certifica la viabilidad de las iniciativas de planeamiento de desarrollo que supongan modificación de la ordenación estructural o se proponga incorporar nuevos suelos urbanizables a la estructura territorial y la presente Modificación Puntual n° 4 solamente modifica las pendientes, alturas y formas de las cubiertas.

## 2.2. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION.

El Ayuntamiento de Vistabella del Maestrazgo, de acuerdo con el artículo 81.1.de la LUV, tramita y aprueba la presente Modificación Puntual nº 4 de las Normas Subsidiarias de Vistabella, para lo cual presenta la documentación necesaria para la completa tramitación del instrumento de planeamiento objeto.

El presente documento adquiere la potestad establecida por la legislación vigente que indica la posibilidad de redactar modificaciones. La nula incidencia de la modificación sobre la ordenación estructural posibilita una tramitación cuya aprobación definitiva corresponderá a la administración municipal.

### **Art. 1.1.5.- Modificación y revisión.**

*Modificación: La formulación de modificaciones dependerá de las circunstancias que así lo aconsejaren, pasando esta a formar parte de este Plan como anexos, una vez aprobada.*

El efecto de la presente Modificación Puntual nº 4 es la redefinición de parámetros urbanísticos de carácter estético en el Suelo Urbano.

La figura de planeamiento acometerá una definición de los parámetros urbanístico, no implica nuevas clasificaciones y calificaciones del suelo, y no incrementa la edificabilidad asignada por las Normas Subsidiarias. El presente instrumento de planeamiento recoge las posibilidades modificativas que la Ley Urbanística Valenciana le asigna. Por tanto se considera innecesaria la redacción del Documento de Justificación de Integración Territorial descrito en el artículo 74 de la LUV.

La nueva definición de los parámetros urbanísticos, no supone un aumento de la edificabilidad ni de la superficie construida de las edificaciones, pues en todo momento las Normas Subsidiarias del Planeamiento vigente en el municipio de Vistabella permiten la construcción y aprovechamiento del espacio existente bajo la cubierta inclinada.

Tampoco la nueva definición de los parámetros urbanísticos supone un aumento del número de viviendas, pues el espacio aprovechable bajo cubierta inclinada quedará vinculado a las plantas inferiores, sin uso posible como vivienda autónoma, tal y como se señala en la normativa actual.

### 2.3. JUSTIFICACION DE LA INTEGRACION EN EL ENTORNO.

Reiteramos que el alcance de la presente modificación de planeamiento afecta únicamente a la definición de la pendiente de la cubierta y a la altura del alero de la misma. La inexistencia, por otra parte, de previsión de actuación supramunicipal alguna, en el ámbito propuesto, concluye en una absoluta coherencia entre la modificación de planeamiento que se plantea y el planeamiento existente de carácter municipal.

## 2.4. JUSTIFICACION SU ADECUACION A LA ORDENACION ESTRUCTURAL.

Las determinaciones que forman parte de la ordenación estructural vienen enumeradas en el artículo número 36 de la Ley Urbanística Valenciana. La presente modificación puntual no altera ni incluye determinaciones de carácter estructural correspondiendo, por tanto, su aprobación a la administración municipal. A continuación se reproduce el artículo 38 de la LUV, detallándose en los epígrafes posteriores sus características:

### *La ordenación*

#### *Artículo 36. Ordenación estructural.*

*1. Constituyen la ordenación estructural del planeamiento las determinaciones que sirven para dar coherencia a la ordenación urbanística del territorio en su conjunto, y, en particular, las siguientes:*

- a) Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.*
- b) Clasificación del suelo.*
- c) División del territorio en zonas de ordenación urbanística, determinando para cada una de ellas sus usos globales y tipos básicos de edificación.*
- d) Ordenación del Suelo No Urbanizable.*
- e) Red Primaria de reservas de suelo dotacional público y equipamientos de titularidad privada cuya función o relevancia contribuyan a la articulación de la ciudad.*
- f) Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal.*
- g) Ordenación de los centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar tránsito intenso.*
- h) 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 intensidad de cada sector, así como su aprovechamiento tipo.*
- i) 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.*

*2. Los Planes Generales establecerán la ordenación estructural para todo el territorio municipal.*

*3. La competencia para la aprobación definitiva de la ordenación estructural corresponde a La Generalitat.*

#### 2.4.1. Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio. (Art. 36.a de la LUV).

No existiendo un Plan de Acción Territorial, las directrices, a las que hace referencia el artículo 43.1, son coincidentes con las que inspiran las Normas Subsidiarias vigentes ya que nos situamos sobre Suelo Urbano.

#### 2.4.2. Clasificación del suelo. (Art. 36.1.b de la LUV)

"Las Normas Subsidiarias clasifican el suelo afectado por la modificación en Suelo Urbano (SU) y dicha Modificación Puntual nº 4 respeta la clasificación del suelo, establecida por Las Normas Subsidiarias.

#### 2.4.3. División del territorio en zonas de ordenación urbanística. (Art. 36.1.c de la LUV).

La Zona de Ordenación Urbanística es la establecida por Las Normas Subsidiarias, Suelo Urbano Casco Antiguo (CA) y Suelo Urbano Ensanche (EN). La Normativa de la Zona viene recogida por las Normas Subsidiarias. La presente Modificación Puntual no altera su ordenación ni el uso global y tipo básico de la edificación.

#### 2.4.4. Ordenación del Suelo No Urbanizable. (Art. 36.1.d de la LUV)

No procede la ordenación del suelo no urbanizable, puesto que el planeamiento propuesto no afecta a la normativa específica que, para esta clase de suelo establece Las Normas Subsidiarias vigentes en el municipio. No es necesaria la redacción de estudio de impacto ambiental (artículo 73.3. b) de la LUV), puesto que no incorporan al proceso de urbanización ningún tipo de suelo y por tanto terrenos que no tuviesen la clasificación formal de Suelo Urbanizable.

#### 2.4.5. Red Primaria de reservas de suelo dotacional público y equipamientos de titularidad privada. (Art. 36.1.E de la LUV)

Los Sistemas Generales son definidos en las Normas Subsidiarias de Vistabella como aquellos suelos sobre los que se orientan actividades o instalaciones que permiten el funcionamiento del término municipal de forma integrada estableciendo interrelaciones o procurando servicios de interés general.

Las Normas Subsidiarias incluyen en la red de Sistemas Generales los siguientes elementos:

- a) Viario
- b) Espacios libres y zonas verdes
- c) Dotaciones y equipamientos

No se incluyen elementos de la Red Primaria en el ámbito de Modificación.

Por otro lado, el artículo 207.2 del Reglamento de Ordenación y Gestión territorial y Urbanística prevé la reserva de parque público de red primaria con los incrementos poblacionales de las modificaciones. No es de aplicación al no producirse incremento de edificabilidad y población deducido del presente instrumento.

2.4.6. Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal. (Art. 36.1.F de la LUV)

No se presentan bienes de dominio público no municipal en el ámbito de la Modificación Puntual.

2.4.7. Ordenación de los centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar tránsito intenso. (Art. 36.1.G de la LUV)

No procede en la presente Modificación Puntual nº 4.

2.4.8. Sector definitorio, usos e intensidades y aprovechamiento tipo. (Art. 36.1.H de la LUV).

La presente Modificación Puntual no delimita sectores ni, por consiguiente, incluye la expresión, de los objetivos, directrices y criterios de redacción de los instrumentos de desarrollo. Se propone una modificación lógica y coherente que incluye condiciones estéticas en el suelo urbano.

2.4.9. Fijación del porcentaje mínimo de edificación con destino a vivienda de protección pública.

No se prevé desde las Normas Subsidiarias la reserva de viviendas con destino a protección pública, no es el objetivo de la Modificación.

2.4.10. Condiciones de conexión e integración de la obra de urbanización.

No se establecen condiciones de conexión e integración al margen de las definidas por las Normas Subsidiarias y de las ya existentes.

## 2.5. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION PUNTUAL.

El objeto de la presente Modificación Puntual nº 4 es:

1.- Permitir el uso y disfrute adecuado de los espacios existentes bajo las cubiertas inclinadas en el Suelo Urbano.

2.- Construir unas edificaciones acordes con la estética tradicional del municipio de Vistabella, para ello se modificaran los siguientes conceptos:

- Se limitara la pendiente de la cubierta hasta un 40 %, y no hasta 40°, que parece más propio de la zona de Pirineos.

- Se permitirá que el espacio ubicado bajo la cubierta pueda tener mayor altura en fachada, sin sobrepasar la altura de cornisa establecida en las normas subsidiarias. Esto permitirá la rehabilitación de un gran número de cubiertas existentes y que no se adaptan a la ordenanza actual, y la construcción de edificaciones nuevas, que puedan tener el alero de la cubierta, a la misma altura que las edificaciones colindantes existentes. Así eliminaremos la incoherencia actual, que permite realizar edificios con el alero situado a 11,00 m. de altura sobre la rasante, y no permite otras edificaciones que tengan el alero a 9,00 m de altura.

Los problemas se dan en todo el casco urbano, donde existen muchas edificaciones características de una arquitectura autóctona que en su momento han cumplido con su puesta en valor a través de la utilización de la falsa como zona de granero y secadero, usos que ya no son necesarios, pero espacios que si son necesarios para preservar el entorno y la arquitectura tradicional.

## 2.6. ORDENANZAS ACTUALES.

### **Art. 100.- Zona Casco Antiguo (CA).**

#### **Ámbito**

La presente regulación afecta a las áreas que así se califican en el correspondiente plano.

#### **Tipo de ordenación.**

Manzana cerrada (entre medianeras).

#### **Parcela mínima.**

Caracteriza a la parcela mínima aquella superficie que tenga la extensión necesaria que permita la edificación sobre ella, con los requisitos mínimos exigidos por estas Normas.

#### **Alineaciones oficiales.**

Son las que figuran en el correspondiente plano.

#### **Alineaciones de la edificación.**

Coinciden con las alineaciones oficiales y por tanto no se permiten retranqueos.

#### **Numero máximo y mínimo de plantas.**

El **número máximo** de plantas en esta zona es de planta baja más dos plantas piso, permitiéndose el aprovechamiento bajo cubierta.

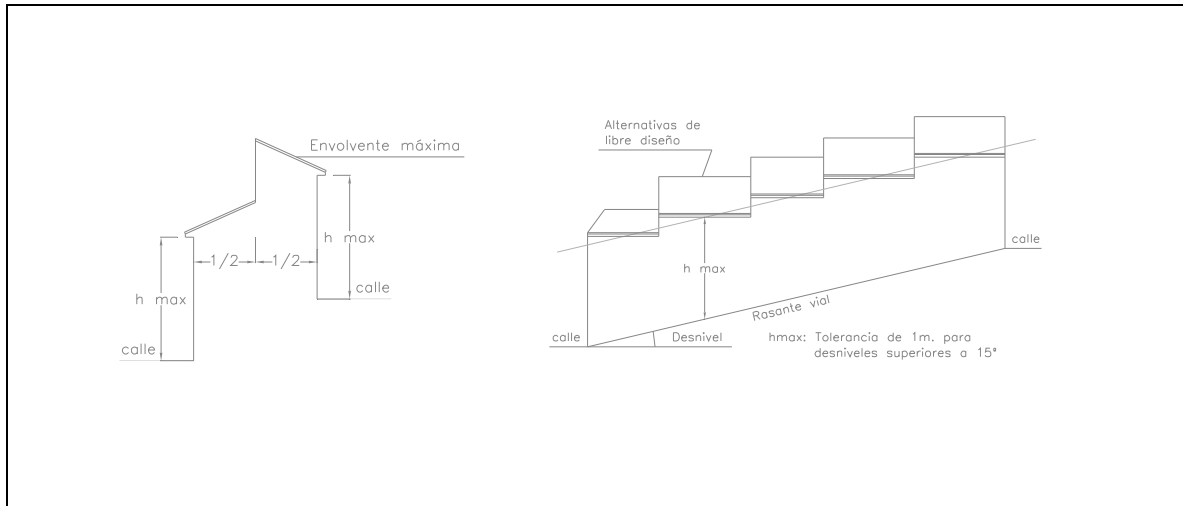
El **nº mínimo** es uno.

#### **Altura edificable.**

La **altura máxima edificable**, en función del número de plantas efectivamente adoptado, será la siguiente:

<b>I Planta</b>	cuatro metros (4,00 m.).
<b>II Plantas</b>	siete metros (7,00 m.).
<b>III Plantas</b>	diez metros (10,00 m.).

En el caso de parcelas o manzanas enfrentadas o perimetreadas por viales a diferente nivel los criterios a adoptar tenderán siempre a no sobrepasar en ningún punto la altura máxima edificable en cada fachada. Para ello se marcan las siguientes directrices gráficas de obligado cumplimiento.



### Cuerpos salientes.

Únicamente se autorizan los **balcones** con antepechos calados y metálicos.

El **espesor del forjado** visible desde la vía pública no superará ocho centímetros (0,08 m.).

Cumplirán además, las siguientes **condiciones**:

- a) La altura mínima de su cara inferior a la rasante de la acera, o en su defecto, de la calzada inmediatamente inferior será superior a tres metros cincuenta centímetros (3,50 m.).
- b) El vuelo máximo no superará los siguientes valores.
  - Cuarenta centímetros (0,40 m.).
  - La anchura de la acera inmediatamente inferior deducidos quince centímetros (0,15 m.).
  - 1/10 ancho calle.
- c) Deberán separarse sesenta centímetros (0,60 m.) del eje de la medianera.
- d) El vuelo será perpendicular a la línea de fachada.

El Ayuntamiento podrá limitar el vuelo de los balcones, e incluso prohibirlos, cuando puedan ocasionar perjuicios al tráfico rodado.

### Elementos salientes.

Quedan condicionados en sus dimensiones a no ocasionar perjuicios al tráfico rodado.

### Composición de fachadas.

Los **huecos** de fachada mantendrán una proporción vertical.

Las **fachadas de plantas bajas** estarán formalmente integradas en la composición del edificio y se realizarán con idénticos materiales y tonalidad que el resto de la misma.

**Toda reforma** de fachada queda condicionada al cumplimiento de lo anteriormente expuesto.

## Materiales de fachada.

Las fachadas se atenderán en su aspecto exterior a los **materiales** tradicionales: zócalos enlucidos o de piedra, rejas de hierro y carpintería de madera.

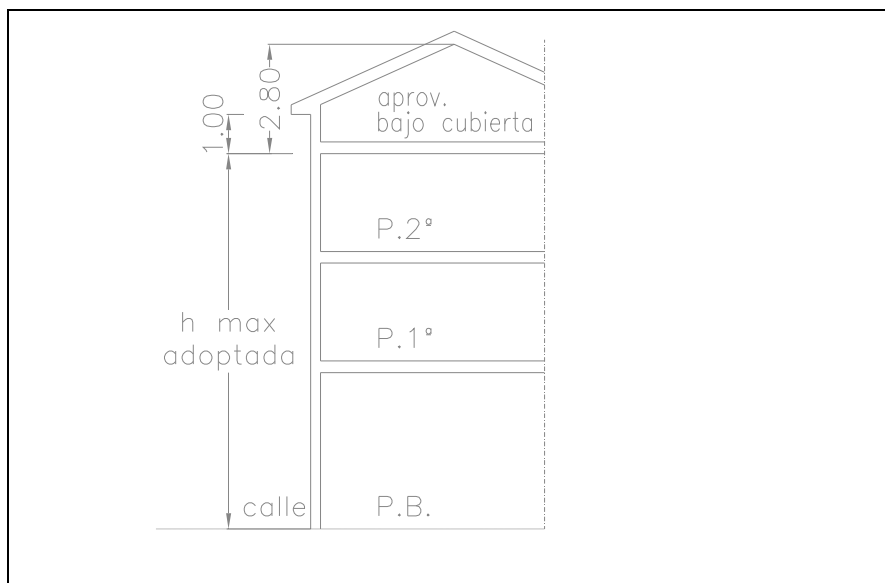
**Se prohíbe** expresamente el ladrillo visto y cualquier tipo de aplacado.

## Cubiertas.

Las cubiertas serán de **teja árabe** en una proporción mínima del setenta por cien (70%) de su superficie, **pudiendo tratarse el resto como cubierta de plana** con pavimento de baldosín, siempre que diste más de tres metros (3,00 m.) de cualquiera de las fachadas.

Las **pendientes** de las cubiertas serán inferiores a 40° y superiores a 20°.

**Se permite el aprovechamiento bajo cubierta.** Para ello, se tolerará, sobre la altura máxima adoptada, elevar 1,00 metro dicha altura, en fachada, hasta la cara inferior del alero, para a continuación, iniciar la cubierta inclinada. La cumbre no podrá situarse a más de 2,8 metros sobre la altura de la edificación efectivamente adoptada. Este espacio quedará vinculado a las plantas inferiores, sin uso posible como vivienda autónoma. Todo ello, según el esquema.



Los **aleros** serán los tradicionales de la localidad, y obligatorios con vuelo mínimo de 0,30 mt.

## Usos.

a) Se admiten **en cualquier situación** los siguientes usos.

### \* Usos residenciales.

- R1** Vivienda unifamiliar.
- R2** Vivienda plurifamiliar.
- R3** Residencia colectiva y hostelería.

**\* Usos colectivos.**

- C1** Administrativo.
- C3** Asistencial.
- C5** Cultural.
- C6** Deportivo.
- C7** Educativo.
- C9** Recreativo.
- C10** Religioso.
- C11** Sanitario.
- C12** Seguridad pública.

**\* Usos terciarios.**

- T1** Comercial.
- T2** Oficinas.

**b)** Se admiten en las **situaciones primera y segunda** de las definidas en el [Art. 46](#) los siguientes usos.

- I1** Almacenamiento de primera categoría.
- I2** Talleres de primera categoría.
- I3** Industria de primera categoría.

**c) Se prohíben** los usos no expresamente relacionados en los párrafos anteriores.

## 2.7. ORDENANZAS MODIFICADAS.

### **Art. 100.- Zona Casco Antiguo (CA).**

#### **Ámbito**

La presente regulación afecta a las áreas que así se califican en el correspondiente plano.

#### **Tipo de ordenación.**

Manzana cerrada (entre medianeras).

#### **Parcela mínima.**

Caracteriza a la parcela mínima aquella superficie que tenga la extensión necesaria que permita la edificación sobre ella, con los requisitos mínimos exigidos por estas Normas.

#### **Alineaciones oficiales.**

Son las que figuran en el correspondiente plano.

#### **Alineaciones de la edificación.**

Coinciden con las alineaciones oficiales y por tanto no se permiten retranqueos.

#### **Numero máximo y mínimo de plantas.**

El **número máximo** de plantas en esta zona es de planta baja más dos plantas piso, permitiéndose el aprovechamiento bajo cubierta.

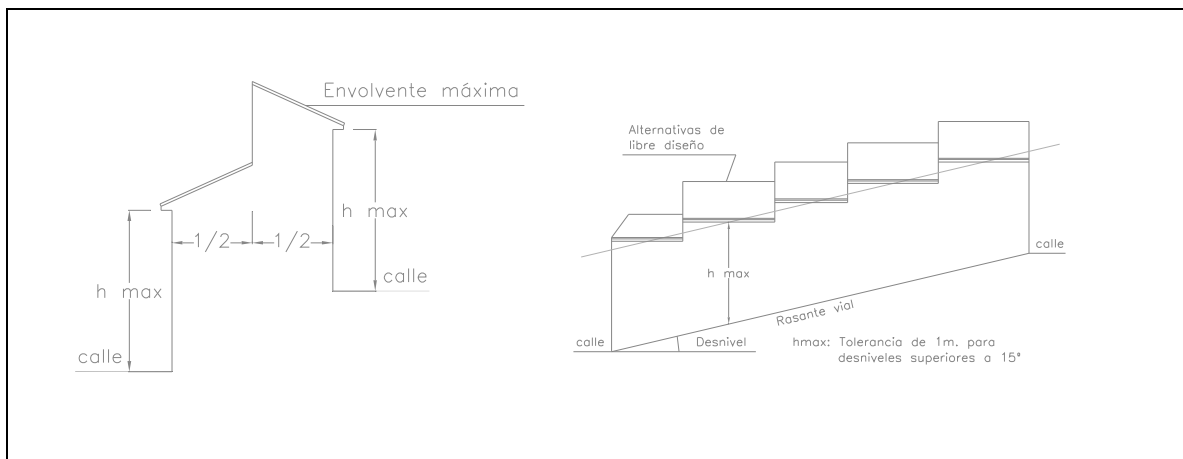
El **nº mínimo** es uno.

#### **Altura edificable.**

La **altura máxima edificable**, en función del número de plantas efectivamente adoptado, será la siguiente:

<b>I Planta</b>	cuatro metros (4,00 m.).
<b>II Plantas</b>	siete metros (7,00 m.).
<b>III Plantas</b>	diez metros (10,00 m.).

En el caso de parcelas o manzanas enfrentadas o perimetreadas por viales a diferente nivel los criterios a adoptar tenderán siempre a no sobrepasar en ningún punto la altura máxima edificable en cada fachada. Para ello se marcan las siguientes directrices gráficas de obligado cumplimiento.



### Cuerpos salientes.

Únicamente se autorizan los **balcones** con antepechos calados y metálicos.

El **espesor del forjado** visible desde la vía pública no superará ocho centímetros (0,08 m.).

Cumplirán además, las siguientes **condiciones**:

- a) La altura mínima de su cara inferior a la rasante de la acera, o en su defecto, de la calzada inmediatamente inferior será superior a tres metros cincuenta centímetros (3,50 m.).
- b) El vuelo máximo no superará los siguientes valores.
  - Cuarenta centímetros (0,40 m.).
  - La anchura de la acera inmediatamente inferior deducidos quince centímetros (0,15 m.).
  - 1/10 ancho calle.
- c) Deberán separarse sesenta centímetros (0,60 m.) del eje de la medianera.
- d) El vuelo será perpendicular a la línea de fachada.

El Ayuntamiento podrá limitar el vuelo de los balcones, e incluso prohibirlos, cuando puedan ocasionar perjuicios al tráfico rodado.

### Elementos salientes.

Quedan condicionados en sus dimensiones a no ocasionar perjuicios al tráfico rodado.

### Composición de fachadas.

Los **huecos** de fachada mantendrán una proporción vertical.

Las **fachadas de plantas bajas** estarán formalmente integradas en la composición del edificio y se realizarán con idénticos materiales y tonalidad que el resto de la misma.

**Toda reforma** de fachada queda condicionada al cumplimiento de lo anteriormente expuesto.

## Materiales de fachada.

Las fachadas se atenderán en su aspecto exterior a los **materiales** tradicionales: zócalos enlucidos o de piedra, rejas de hierro y carpintería de madera.

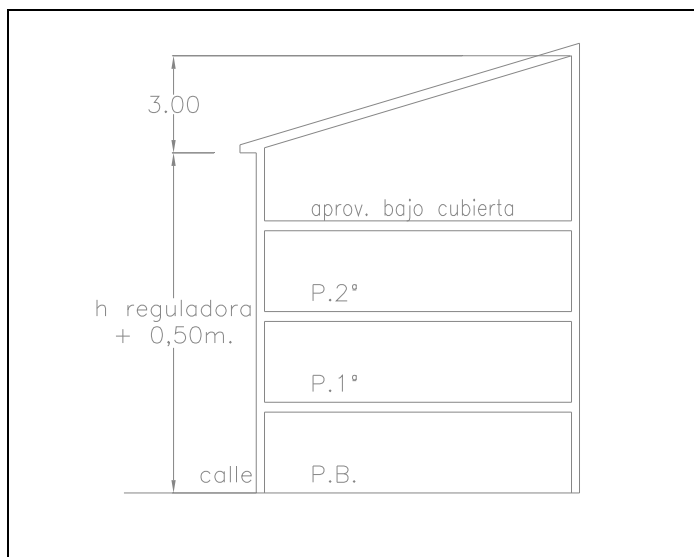
**Se prohibé** expresamente el ladrillo visto y cualquier tipo de aplacado.

## Cubiertas.

Las cubiertas serán de **teja árabe** en una proporción mínima del setenta por cien (70%) de su superficie, **pudiendo tratarse el resto como cubierta de plana** con pavimento de baldosín, siempre que diste más de tres metros (3,00 m.) de cualquiera de las fachadas.

Las **pendientes** de las cubiertas serán inferiores a 40% y superiores a 25 %.

**Se permite el aprovechamiento bajo cubierta.** Para ello, se tolerará, sobre la altura máxima reguladora, elevar 0,50 m. dicha altura, en fachada, hasta la cara inferior del alero, para a continuación, iniciar la cubierta inclinada. La cumbrera no podrá situarse a más de 3,00 metros sobre la altura reguladora de la edificación. Este espacio quedará vinculado a las plantas inferiores, sin uso posible como vivienda autónoma. Todo ello, según el esquema.



Los **aleros** serán los tradicionales de la localidad, y obligatorios con vuelo mínimo de 0,30 mt.

## Usos.

a) Se admiten **en cualquier situación** los siguientes usos.

### \* Usos residenciales.

- R1** Vivienda unifamiliar.
- R2** Vivienda plurifamiliar.
- R3** Residencia colectiva y hostelería.

**\* Usos colectivos.**

- C1** Administrativo.
- C3** Asistencial.
- C5** Cultural.
- C6** Deportivo.
- C7** Educativo.
- C9** Recreativo.
- C10** Religioso.
- C11** Sanitario.
- C12** Seguridad pública.

**\* Usos terciarios.**

- T1** Comercial.
- T2** Oficinas.

**b)** Se admiten en las **situaciones primera y segunda** de las definidas en el [Art. 46](#) los siguientes usos.

- I1** Almacenamiento de primera categoría.
- I2** Talleres de primera categoría.
- I3** Industria de primera categoría.

**c) Se prohíben** los usos no expresamente relacionados en los párrafos anteriores.

## **2.8.- SINTESIS DE LA ACTUACION.**

Con esta modificación:

Se regulan la altura de los aleros de las cubiertas, siendo estos los que definen la altura de las edificaciones, y deja de tener importancia la altura del forjado inferior al de cubierta.

Se modifica las pendientes de las cubiertas, para que estas sean más acorde a la tipología de las edificaciones del municipio.

## **2.9.- ESTUDIO DE SU INCIDENCIA SOBRE LA POBLACION AFECTADA.**

La presente Modificación Puntual nº 4 presenta beneficios inmediatos a los propietarios de edificaciones antiguas ubicadas en Suelo Urbano, porque permite la rehabilitar de cubiertas aunque estén elevadas más de 1,00 m. sobre la altura del tercer forjado.

Con esta modificación también se permitirá que las nuevas construcciones se puedan construir con una “falsa” perfectamente ventilada e iluminada.

En Vistabella, Septiembre de 2.009

La arquitecta

Antonia Clèrig Arnau