

**MODIFICACIÓ PUNTUAL N. 4  
DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT  
DE VISTABELLA DEL MAESTRAT  
(Castelló)**

**PROMOTOR: AJUNTAMENT DE VISTABELLA DEL MAESTRAT**

## **PART SENSE EFICÀCIA NORMATIVA**

### **1. MEMÒRIA D'INFORMACIÓ**

- 1.1 ANTECEDENTS.
- 1.2. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL.
- 1.3. NORMATIVA I LEGISLACIÓ APLICABLES.
- 1.4. CONDICIONS GEOGRÀFIQUES DEL TERRITORI.
  - 1.4.1. Característiques naturals del territori.
  - 1.4.2. Usos presents en el sòl.
  - 1.4.3. Infraestructures existents.
  - 1.4.4. Aprofitaments potencials del territori.
  
- 1.5. CONDICIONS INSTITUCIONALS DEL TERRITORI.
  - 1.5.1. Planejament Vigent.
  - 1.5.2. Afeccions imposades per la legislació sectorial.

# 1. MEMÒRIA D'INFORMACIÓ

## 1.1. ANTECEDENTS

Les Normes Subsidiàries de Planejament van ser definitivament aprovades l'11 d'abril del 1995. Les Normes Subsidiàries foren redactades conforme a les prescripcions de l'article 75 i següents de la Llei del Sòl de 6/92.

Posteriorment, baix la potestat determinada per la legislació vigent i per les pròpies Normes Subsidiàries, es tramiten tres modificacions puntuals redactades conforme a la Llei 6/1994 del 24 de novembre, de la Generalitat Valenciana, reguladora de l'activitat urbanística (endavant llegirem LRAU).

L'Ajuntament de Vistabella plantege la Modificació Puntual a fi de regularitzar l'altura de les edificacions, i a tal efecte presente la documentació necessària per a la completa tramitació de l'instrument de planejament objecte.

L'efecte de la present **Modificació Puntual n. 4** és la modificació dels següents articles:

Art.100.- **Zona Casc Antic (CA). (Títol IV. Normes específiques de zones.)**

## 1.2. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL.

La present proposta de Modificació Puntual n. 4 de les Normes Subsidiàries de Vistabella del Maestrat, instrument que únicament incideix sobre el Sòl Urbà, conté la informació i la justificació de les característiques urbanístiques modificades.

L'àmbit de la Modificació Puntual n. 4 és la totalitat del Sòl Urbà (SU), tant la zona de Casc Antic (CA) com la zona d'Eixample (EN).

Respon als següents condicionants urbanístics:

Redefinir l'apartat de COBERTES, en l'article 100 de les Normes Subsidiàries.

### 1.3. NORMATIVA I LEGISLACIÓ APLICABLES.

La normativa bàsica aplicable està constituïda per:

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).*

Es contemple l'observança de la normativa vigent en el període de la redacció i aprovació de les Modificacions Puntuals més pròximes i durant la redacció de la present Modificació Puntual. Aquesta Normativa està constituïda per:

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 I LEGISLACIO APLICABLES.

Les Normes Subsidiàries de Planejament foren definitivament aprovades l'11 d'abril de 1995. Les Normes Subsidiàries van ser redactades conforme a les prescripcions de l'article 75 i següents 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 obstant, a títol informatiu, es defineixen breument les característiques naturals i la informació més ressenyable de l'àmbit de la present Modificació Puntual n. 4.

##### 1.4.1. Característiques naturals del territori.

Aquesta població de l'interior de Castelló reuneix una sèrie de trets rurals que la fan idònia per al turisme d'interior i la contemplació de l'entorn natural. Si realitzem un recorregut pel terme municipal estarem immersos en uns entorns rurals i forestals de gran valor cultural i ambiental.

##### 1.4.2. Usos presents en el sòl.

A dia d'avui, l'economia de Vistabella es basa en l'agricultura, la ramaderia, les feines forestals i un incipient sector serveis que té el turisme com a principal objecte. Les activitats d'artesania com ara les teles pintades a mà, la fusteria, ferreria, cistelleria, ganxet, flors assecades, punt o treball en pedra ja no tenen molta incidència en l'actual economia del municipi.

Respecte a l'estructura de la propietat en el municipi, és el minifundi, amb una xarxa de camins privats o públics que permeten arribar a cada una de las finques ubicades en el Sòl No Urbanitzable.

##### 1.4.3. Infraestructures existents.

En relació a les infraestructures de serveis, el Sòl Urbà està dotat de totes les infraestructures de serveis urbans. No passe el mateix en el Sòl No Urbanitzable, on no és possible plantejar connexions directes a las xarxes existents

##### 1.4.4. Aprofitaments potencials del territori.

Pel que fa a la fixació dels objectius i estratègies per a la revitalització del patrimoni rural es procurarà la identificació del mateix a fi de mantindre la seua preservació, la qual s'haurà de fer també extensiva a tots aquells elements etnològics que presenten un interès públic de forma objectiva.

Per posar en valor els enclavaments rurals serà aconsellable la possibilitat de poder materialitzar usos hotelers/hostalers que siguen compatibles amb els propis de la natura, havent de respectar la morfologia constructiva característica i tradicional de l'entorn on s'ubiquen, respectant l'entorn circumdant a tals usos complementaris devent inferir, qualsevol actuació que sobre els mateixos s'efectue, una posada en valor en els anomenats enclavaments.

## 1.5. CONDICIONS INSTITUCIONALS DEL TERRITORI ORDENAT.

### 1.5.1 Planejament Urbanístic vigent.

En allò relatiu a les bases de planejament de caràcter general, ens hem de remetre a allò exposat en la documentació constitutiva de les Normes Subsidiàries de Vistabella, aprovades definitivament l'11 d'abril de 1.995.

1.- Les Normes Subsidiàries de Vistabella estableixen tres tipus de sòl: Sòl urbà, Sòl Apte per Urbanitzar i Sòl No Urbanitzable. L'adscripció dels terrenys a cada una d'aquestes classes de sòl s'efectue en els planells de Classificació del Sòl i Xarxa Primària.

Els terrenys inclosos en cada una de les classes de sòl abans expressades participen d'un mateix règim normatiu bàsic i diferenciat únicament a efectes del desenrotllament i execució del planejament.

## MEMÒRIA DE JUSTIFICACIÓ

- 2.1 ABAST DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL.
- 2.2. JUSTIFICACIÓ DE LA PROCEDÈNCIA DE LA SEUA FORMULACIÓ.
- 2.3. JUSTIFICACIÓ DE LA INTEGRACIÓ EN L'ENTORN.
- 2.4. JUSTIFICACIÓ DE LA SEUA ADEQUACIÓ A L'ORDENACIÓ 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. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ.
- 2.6. ORDENANCES ACTUALS.
- 2.7. ORDENANCES MODIFICADES.
- 2.8. SÍNTESI DE LA MODIFICACIÓ.
- 2.9. ESTUDI DE LA SEUA INCIDÈNCIA SOBRE LA POBLACIÓ AFECTADA

## 2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

### 2.1. ABAST DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL N. 14.

L'objecte de la present Modificació Puntual n. 4 és el de regularitzar l'altura dels alers o ràfecs de les cobertes en les edificacions del casc urbà, i preservar les "falses" o espais ubicats baix la coberta inclinada en la majoria de les vivendes del municipi, tot permetent que les mateixes tinguen un ús adequat al moment actual.

L'àmbit físic de la Modificació Puntual n. 4 és coincident amb el que està assenyalat en el Pla General com a Sòl Urbà. El present document únicament assumeix la definició de conceptes per a la construcció de les cobertes en les edificacions del Sòl Urbà, sense incloure entre les seues determinacions la modificació de l'ordenació estructural.

Es transcriuen a continuació, els objectius de la Modificació Puntual n. 4 que, a manera de premisses, asseguren la correcta integració territorial.

- Redefinir les pendents de la coberta.
- Redefinir els paràmetres urbanístics que permeten regular d'una manera adequada l'altura dels alers o ràfecs de les edificacions.

Per últim, indicar que el procediment al qual ha d'atenir-se la present Modificació Puntual n. 4 és coincident amb la figura a la qual modifica. No obstant, en cas de tramitar-se una Modificació Puntual del planejament general que no afecte a l'ordenació estructural de l'àmbit delimitat es tramitarà d'igual manera que els plans parcials. Per tant, se sotmetrà el present instrument de planejament a un mes d'exposició pública i a l'aprovació definitiva municipal. D'aquesta forma es pronuncia l'article 223.5 del ROGTU que expose el que segueix:

**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.*

És innecessària la petició de cèdula territorial d'urbanització ja que aquest document certifique la viabilitat de les iniciatives de planejament de desenrotllament que suposen modificació de l'ordenació estructural o es propose incorporar nous sòls urbanitzables a l'estructura territorial i la present Modificació Puntual n. 4 només modifique les pendents, altures i formes de les cobertes.

## 2.2. JUSTIFICACIÓ DE LA PROCEDÈNCIA DE LA SEUA FORMULACIÓ.

L'Ajuntament de Vistabella del Maestrat, d'acord amb l'article 81.1.de la LUV, tramite i aprova la present Modificació Puntual n. 4 de les Normes Subsidiàries de Vistabella, per a la qual cosa presente la documentació necessària per a la completa tramitació de l'instrument de planejament objecte.

El present document adquireix la potestad establerta per la legislació vigent que indique la possibilitat de redactar modificacions. La nul·la incidència de la modificació sobre l'ordenació estructural possibilita una tramitació l'aprovació definitiva de la qual correspondrà a l'administració 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.*

L'efecte de la present Modificació Puntual n. 4 és la redefinició de paràmetres urbanístics de caràcter estètic en el Sòl Urbà.

La figura de planejament escometrà una definició dels paràmetres urbanístics, no implica noves classificacions i qualificacions del sòl, i no incrementa l'edificabilitat assignada per les Normes Subsidiàries. El present instrument de planejament recull les possibilitats modificatives que la Llei Urbanística Valenciana li assigne. Per tant es considere innecesària la redacció del Document de Justificació d'Integració Territorial descrit en l'article 74 de la LUV.

La nova definició dels paràmetres urbanístics, no supose un augment de l'edificabilitat ni de la superfície construïda de les edificacions, ja que en tot moment les Normes Subsidiàries del Planejament vigent en el municipi de Vistabella permeten la construcció i aprofitament de l'espai existent baix la coberta inclinada.

Tampoc la nova definició dels paràmetres urbanístics no supose un augment del número de vivendes, degut a que l'espai aprofitable baix la coberta inclinada quedarà vinculat a les plantes inferiors, sense ús possible com a vivenda autònoma, tal i com s'assenyale en la normativa actual.

### 2.3. JUSTIFICACIÓ DE LA INTEGRACIÓ A L'ENTORN.

Reiterem que l'abast de la present modificació de planejament afecte únicament a la definició de la pendent de la coberta i a l'altura de l'aler o ràfec de la mateixa. La inexistència, per un altre costat, de cap previsió d'actuació supramunicipal, en l'àmbit proposat, conclou en una absoluta coherència entre la modificació de planejament que es plantege i el planejament existent de caràcter municipal.

## 2.4. JUSTIFICACIÓ DE LA SEUA ADEQUACIÓ A L'ORDENACIÓ ESTRUCTURAL.

Les determinacions que formen part de l'ordenació estructural vénen enumerades en l'article número 36 de la Llei Urbanística Valenciana. La present modificació puntual no altere ni inclou determinacions de caràcter estructural corresponent, per tant, la seua aprovació a l'administració municipal. Tot seguit es reproduïx l'article 38 de la LUV, i es detallaran en els epígrafs posteriors les seues característiques:

### *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. Directrius definitòries de l'estratègia d'evolució urbana i ocupació del territori. (Art. 36.a de la LUV).

No existint un Pla d'Acció Territorial, les directrius, a les quals fa referència l'article 43.1, són coincidents amb les que inspiren les Normes Subsidiàries vigents ja que ens situem sobre Sòl Urbà.

#### 2.4.2. Classificació del sòl. (Art. 36.1.b de la LUV)

"Les Normes Subsidiàries classifiquen el sòl afectat per la modificació en Sòl Urbà (SU) i l'anomenada Modificació Puntual n. 4 respecte la classificació del sòl, establerta per Les Normes Subsidiàries.

#### 2.4.3. Divisió del territori en zones d'ordenació urbanística. (Art. 36.1.c de la LUV).

La Zona d'Ordenació Urbanística és l'establerta per Les Normes Subsidiàries, Sòl Urbà Casc Antic (CA) i Sòl Urbà Eixample (EN). La Normativa de la Zona ve recollida per les Normes Subsidiàries. La present Modificació Puntual no altere la seua ordenació ni l'ús global i tipus bàsic de l'edificació.

#### 2.4.4. Ordenació del Sòl No Urbanitzable. (Art. 36.1.d de la LUV)

No procedeix l'ordenació del sòl no urbanitzable, perquè el planejament proposat no afecte a la normativa específica que, per a aquesta classe de sòl estableix Les Normes Subsidiàries vigents en el municipi. No és necessària la redacció d'estudi d'impacte ambiental (article 73.3. b) de la LUV), ja que no incorporen al procés d'urbanització cap tipus de sòl i per tant terrenys que no tingueren la classificació formal de Sòl Urbanitzable.

#### 2.4.5. Xarxa Primària de reserves de sòl dotacional públic i equipaments de titularitat privada. (Art. 36.1.E de la LUV)

Els Sistemes Generals són definits en les Normes Subsidiàries de Vistabella com aquells sòls sobre els quals s'orienten activitats o instal·lacions que permeten el funcionament del terme municipal de forma integrada establint interrelacions o procurant serveis d'interès general.

Les Normes Subsidiàries inclouen en la xarxa de Sistemes Generals els següents elements:

- a) Viari
- b) Espais lliures i zones verdes
- c) Dotacions i equipaments

No s'inclouen elements de la Xarxa Primària en l'àmbit de Modificació.

Per altra banda, l'article 207.2 del Reglament d'Ordenació i Gestió territorial i Urbanística preveu la reserva de parc públic de xarxa primària amb els increments poblacionals de les modificacions. No és d'aplicació al no produir-se increment d'edificabilitat i població deduït del present instrument.

2.4.6. Tractament dels béns de domini públic no municipal. (Art. 36.1.F de la LUV)

No es presenten béns de domini públic no municipal en l'àmbit de la Modificació Puntual.

2.4.7. Ordenació dels centres cívics i de les activitats susceptibles de generar trànsit intens. (Art. 36.1.G de la LUV)

No procedeix en la present Modificació Puntual n. 4.

2.4.8. Sector definitori, usos i intensitats i aprofitament tipus. (Art. 36.1.H de la LUV).

La present Modificació Puntual no delimita sectors ni, per consegüent, inclou l'expressió, dels objectius, directrius i criteris de redacció dels instruments de desenrotllament. Es proposa una modificació lògica i coherent que inclogue condicions estètiques en el sòl urbà.

2.4.9. Fixació del percentatge mínim d'edificació destinat a vivenda de protecció pública.

No es preveu des de les Normes Subsidiàries la reserva de vivendes destinades a protecció pública, no és l'objectiu de la Modificació.

2.4.10. Condicions de connexió i integració de l'obra d'urbanització.

No s'estableixen condicions de connexió i integració al marge de les definides per les Normes Subsidiàries i de les ja existents.

## 2.5. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL.

L'objecte de la present Modificació Puntual n. 4 és:

1.- Permetre l'ús i aprofitament adequat dels espais existents baix les cobertes inclinades en el Sòl Urbà.

2.- Construir unes edificacions d'acord amb l'estètica tradicional del municipi de Vistabella, per això es modificaran els següents conceptes:

- Es limitarà la pendent de la coberta fins un 40 %, i no fins a 40°, que pareix més propi de la zona dels Pirineus.

- Es permetrà que l'espai ubicat baix la coberta pugue tindre major altura a la façana, sense sobrepassar l'altura de cornisa establerta en les normes subsidiàries. Això permetrà la rehabilitació d'un gran número de cobertes existents i que no s'adapten a l'ordenança actual, i la construcció d'edificacions noves, que puguen tindre l'aler o ràfec de la coberta, a la mateixa altura que les edificacions adjacents existents. Aixina eliminarem la incoherència actual, que permet realitzar edificis amb l'aler o ràfec situat a 11,00 m. d'altura sobre la rasant, i no permetre d'altres edificacions que tenen l'aler o ràfec a 9,00 m d'altura.

Els problemes es donen a tot el casc urbà, on existeixen moltes edificacions característiques d'una arquitectura autòctona que en el seu moment han complert amb la seua posada en valor a través de la utilització de la falsa com a zona de graner i assecador, usos que ja no són necessaris, però espais que sí són necessaris per preservar l'entorn i l'arquitectura tradicional.

## 2.6. ORDENANCES ACTUALS.

### **Art. 100.- Zona Casc Antic (CA).**

#### **Àmbit**

La present regulació afecte les àrees que aixina es qualifiquen en el corresponent plànol.

#### **Tipus d'ordenació.**

Illa tancada (entre mitgeres).

#### **Parcel·la mínima.**

Caracteritza a la parcel·la mínima aquella superfície que tingue l'extensió necessària per permetre l'edificació sobre la mateixa, amb els requisits mínims exigits per aquestes Normes.

#### **Alineacions oficials.**

Són les que figuren en el corresponent plànol.

#### **Alineacions de l'edificació.**

Coincideixen amb les alineacions oficials i per tant no es permeten reculades.

#### **Número màxim i mínim de plantes.**

El **número màxim** de plantes en esta zona és de planta baixa més dues plantes pis, i es permet l'aprofitament baix coberta.

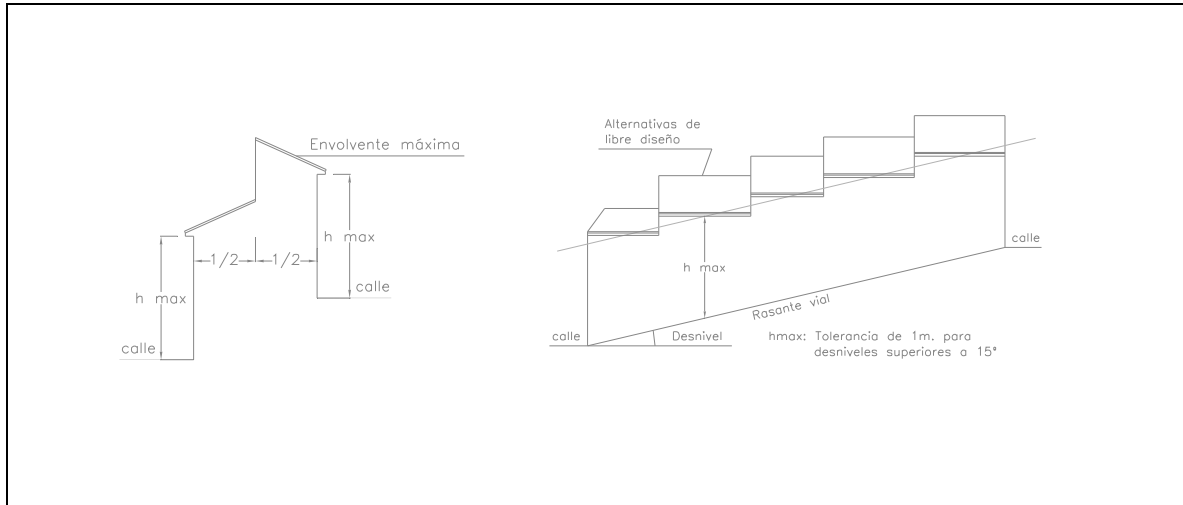
El **número mínim** és un.

#### **Altura edificable.**

L'**altura màxima edificable**, en funció del número de plantes efectivament adoptat, serà la següent:

<b>I Planta</b>	quatre metres (4,00 m.).
<b>II Plantes</b>	set metres (7,00 m.).
<b>III Plantes</b>	deu metres (10,00 m.).

En el cas de parcel·les o illes enfrontades o perimetrades per vials a diferent nivell els criteris a adoptar tendiran sempre a no sobrepassar en cap punt l'altura màxima edificable en cada façana. Per això es marquen les següents directrius gràfiques d'obligat compliment.



### Cossos sobreixits.

Únicament s'autoritzen els **balcons** amb ampits calats i metàl·lics.

La **grossària o gruix del forjat** visible des de la via pública no superarà vuit centímetres (0,08 m)

Compliran a més, les següents **condicions**:

- a) L'altura mínima de la seua cara inferior a la rasant de la vorera, o en el seu defecte, de la calçada immediatament inferior serà superior a tres metres cinquanta centímetres (3,50 m)
- b) La volada màxima no superarà els següents valors.
  - Quaranta centímetres (0,40 m)
  - L'amplada de la vorera immediatament inferior deduïts quinze centímetres (0,15 m)
  - 1/10 amplada carrer.
- c) Hauran de separar-se seixanta centímetres (0,60 m) de l'eix de la mitgera.
- d) La volada serà perpendicular a la línia de façana.

L'Ajuntament podrà limitar la volada dels balcons, i inclús prohibir-los, quan puguin ocasionar perjudicis al tràfic rodat.

### Elements sobreixits.

Queden condicionats en les seues dimensions a no ocasionar perjudicis al tràfic rodat.

### Composició de façanes.

Els **buits** de façana mantindran una proporció vertical.

Les **façanes de plantes baixes** estaran formalment integrades en la composició de l'edifici i es realitzaran amb idèntics materials i tonalitat que la resta de la mateixa.

**Tota reforma** de façana quede condicionada al compliment d'allò anteriorment exposat.

## Materials de façana.

Les façanes s'atindran en el seu aspecte exterior als **materials** tradicionals: sòcols arrebossats o de pedra, reixes de ferro i fusteria de fusta.

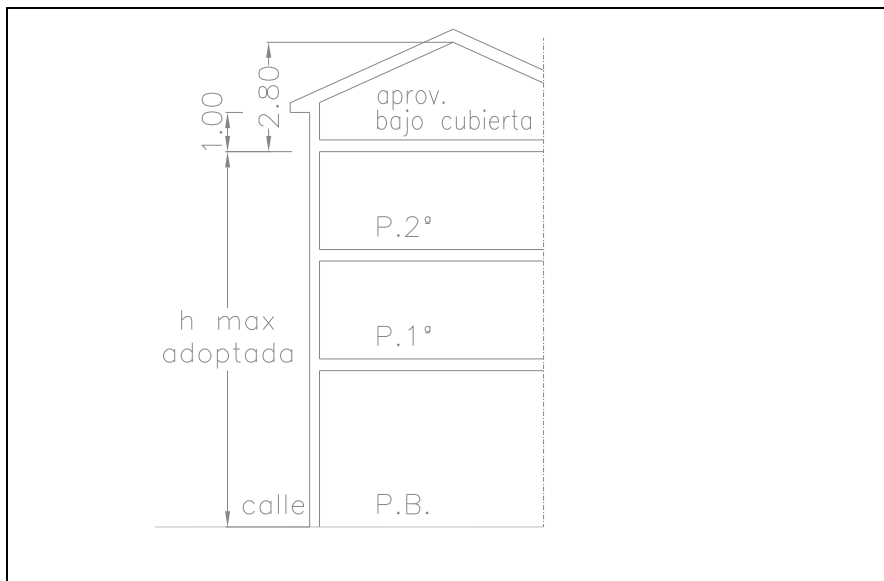
**Es prohibeix** expressament el maó de cara vista i qualsevol tipus d'aplatat.

## Cobertes.

Les cobertes seran de **teula àrab** en una proporció mínima del setanta per cent (70%) de la seua superfície, i **es pot tractar la resta com a coberta de plana** amb paviment de rajoleta, sempre que diste més de tres metres (3,00 m) de qualsevol de les façanes.

Les **pendents** de les cobertes seran inferiors a 40° i superiors a 20°.

**Es permet l'aprofitament baix coberta.** Per fer-ho possible, es tolerarà, sobre l'altura màxima adoptada, elevar 1,00 metre aquesta altura, en façana, fins la cara inferior de l'aler o ràfec, per a continuació, iniciar la coberta inclinada. La crestallera (carener o punt més elevat de la teulada) no podrà situar-se a més de 2,8 metres sobre l'altura de l'edificació efectivament adoptada. Aquest espai quedarà vinculat a les plantes inferiors, sense ús possible com a vivenda autònoma. Tot això, segons l'esquema.



Els **alers o ràfecs** seran els tradicionals de la localitat, i obligatoris amb una volada mínima de 0,30 m

## Usos.

a) S'admeten en qualsevol situació els següents usos.

### \* Usos residencials.

**R1** Vivenda unifamiliar.

**R2** Vivenda plurifamiliar.

**R3** Residència col·lectiva i hostaleria.

\* Usos col·lectius.

- C1** Administratiu.
- C3** Assistencial.
- C5** Cultural.
- C6** Esportiu.
- C7** Educatiu.
- C9** Recreatiu.
- C10** Religios.
- C11** Sanitari.
- C12** Seguretat pública.

\* Usos terciaris.

- T1** Comercial.
- T2** Oficines.

b) S'admeten en les **situacions primera i segona** de les definides en l' [Art. 46](#) els següents usos.

- I1** Magatzematge de primera categoria.
- I2** Tallers de primera categoria.
- I3** Indústria de primera categoria.

c) **Es prohibeixen** els usos no expressament relacionats en els paràgrafs anteriors.

## 2.7. ORDENANCES MODIFICADES.

### **Art. 100.- Zona Casc Antic (CA).**

#### **Àmbit**

La present regulació afecte a les àrees que aixina es qualifiquen en el corresponent plànol.

#### **Tipus d'ordenació.**

Illa tancada (entre mitgeres).

#### **Parcel·la mínima.**

Caracteritze a la parcel·la mínima aquella superfície que tingue l'extensió necessària per permetre l'edificació sobre la mateixa, amb els requisits mínims exigits per aquestes Normes.

#### **Alineacions oficials.**

Són les que figuren en el corresponent plànol.

#### **Alineacions de l'edificació.**

Coincideixen amb les alineacions oficials i per tant no es permeten reculades.

#### **Número màxim i mínim de plantes.**

El **número màxim** de plantes en aquesta zona és de planta baixa més dues plantes pis, i es permet l'aprofitament baix coberta.

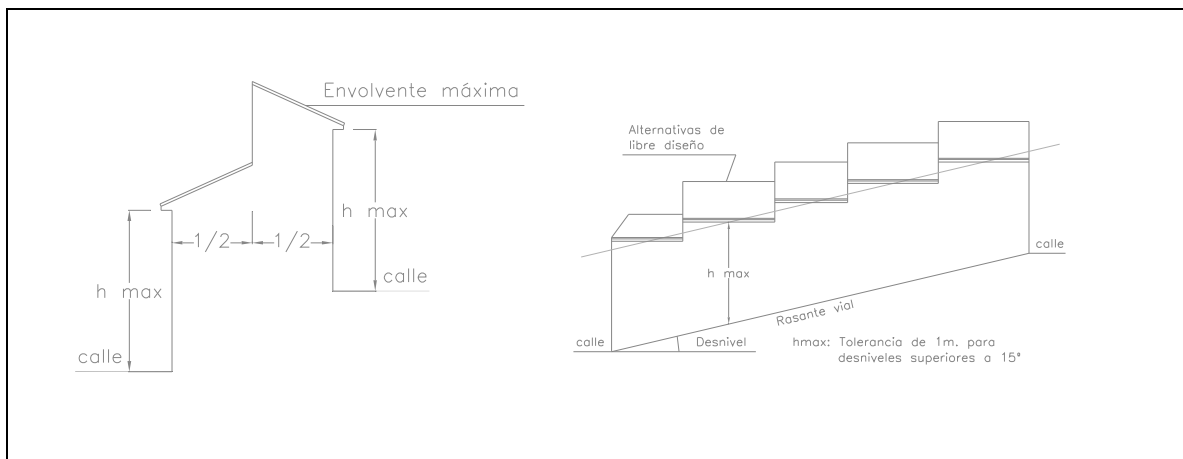
El **número mínim** és un.

#### **Altura edificable.**

L'**altura màxima edificable**, en funció del número de plantes efectivament adoptat, serà la següent:

<b>I Planta</b>	quatre metres (4,00 m)
<b>II Plantes</b>	set metres (7,00 m)
<b>III Plantes</b>	deu metres (10,00 m)

En el cas de parcel·les o illes enfrontades o perimetrades per vials a diferent nivell els criteris a adoptar tendiran sempre a no sobrepassar en cap punt l'altura màxima edificable en cada façana. Per això es marquen les següents directrius gràfiques d'obligat compliment.



## Cossos sobreixits.

Únicament s'autoritzen els **balcons** amb ampits calats i metàl·lics.

La **grossària o gruix del forjat** visible des de la via pública no superarà vuit centímetres (0,08 m)

Compliran a més, les següents **condicions**:

- a) L'altura mínima de la seua cara inferior a la rasant de la vorera, o en el seu defecte, de la calçada immediatament inferior serà superior a tres metres cinquanta centímetres (3,50 m)
- b) La volada màxima no superarà els següents valors.
  - Quaranta centímetres (0,40 m)
  - L'amplada de la vorera immediatament inferior deduïts quinze centímetres (0,15 m)
  - 1/10 ample carrer.
- c) Hauran de separar-se seixanta centímetres (0,60 m) de l'eix de la mitgera.
- d) La volada serà perpendicular a la línia de façana.

L'Ajuntament podrà limitar la volada dels balcons, i inclús prohibir-los, quan puguen ocasionar perjudicis al tràfic rodat.

## Elements sobreixits.

Queden condicionats en les seues dimensions a no ocasionar perjudicis al tràfic rodat.

## Composició de façanes.

Els **buits** de façana mantindran una proporció vertical.

Les **façanes de plantes baixes** estaran formalment integrades en la composició de l'edifici i es realitzaran amb idèntics materials i tonalitat que la resta de la mateixa.

**Tota reforma** de façana quede condicionada al compliment d'allò anteriorment exposat.

## Materials de façana.

Les façanes s'atendran en el seu aspecte exterior als **materials** tradicionals: sòcols arrebossats o de pedra, reixes de ferro i fusteria de fusta.

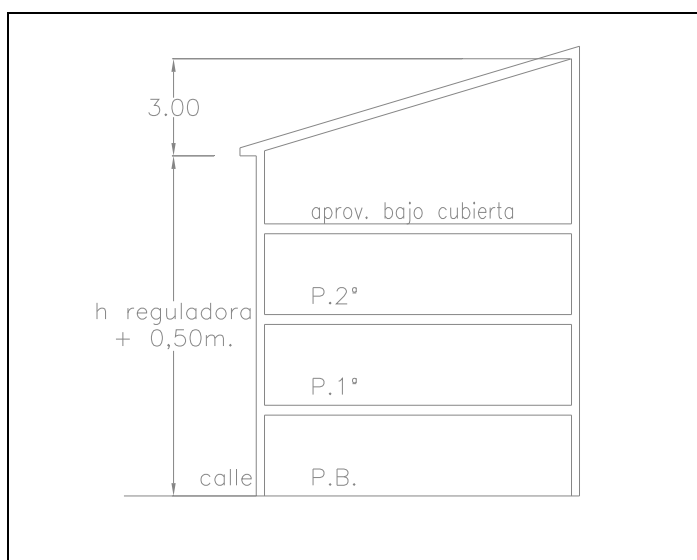
**Es prohibeix** expressament el maó de cara vista i qualsevol tipus d'aplatat.

## Cobertes.

Les cobertes seran de **teula àrab** en una proporció mínima del setanta per cent (70%) de la seua superfície, **i es pot tractar la resta com a coberta de plana** amb paviment de rajoleta, sempre que diste més de tres metres (3,00 m) de qualsevol de les façanes.

Les **pendents** de les cobertes seran inferiors a 40% i superiors a 25 %.

**Es permet l'aprofitament baix coberta.** Per això, es tolerarà, sobre l'altura màxima reguladora, elevar 0,50 m aquesta altura, en façana, fins la cara inferior de l'aler o ràfec, per a continuació, iniciar la coberta inclinada. La crestallera (carener o punt més elevat de la teulada) no podrà situar-se a més de 3,00 metres sobre l'altura reguladora de l'edificació. Aquest espai quedarà vinculat a les plantes inferiors, sense ús possible com a vivenda autònoma. Tot això, segons l'esquema.



Els **alers o ràfecs** seran els tradicionals de la localitat, i obligatoris amb volada mínima de 0,30 m.

## Usos.

a) S'admeten en qualsevol situació els següents usos.

### \* Usos residencials.

**R1** Vivenda unifamiliar.

**R2** Vivenda plurifamiliar.

**R3** Residència col·lectiva i hostaleria.

\* Usos col·lectius.

- C1** Administratiu.
- C3** Assistencial.
- C5** Cultural.
- C6** Esportiu.
- C7** Educatiu.
- C9** Recreatiu.
- C10** Religios.
- C11** Sanitari.
- C12** Seguretat pública.

\* Usos terciaris.

- T1** Comercial.
- T2** Oficines.

b) S'admeten en les **situacions primera i segona** de les definides en l' [Art. 46](#) els següents usos.

- I1** Magatzematge de primera categoria.
- I2** Tallers de primera categoria.
- I3** Indústria de primera categoria.

c) **Es prohibeixen** els usos no expressament relacionats en els paràgrafs anteriors.

## **2.8.- SINTESI DE L'ACTUACIÓ.**

Amb aquesta modificació:

Es regulen l'altura dels alers o ràfecs de les cobertes, essent els mateixos els que defineixen l'altura de les edificacions, i deixen de tindre importància l'altura del forjat inferior al de coberta.

Es modifiquen les pendents de les cobertes, per a que aquestes siguin més d'acord a la tipologia de les edificacions del municipi.

## **2.9.- ESTUDI DE LA SEUA INCIDÈNCIA SOBRE LA POBLACIÓ AFECTADA.**

La present Modificació Puntual n. 4 presenta beneficis immediats als propietaris d'edificacions antigues ubicades en Sòl Urbà, perquè permet la rehabilitació de cobertes encara que estiguen elevades més d' 1,00 m sobre l'altura del tercer forjat.

Amb aquesta modificació també es permetrà que les noves construccions es puguin construir amb una "falsa" perfectament ventilada i il·luminada.

A Vistabella, Setembre de 2.009

La arquitecta

Antonia Clèrig Arnau